



aktiv.

Ekholtveien 27, 1526 MOSS

**Ekholt - Enebolig med solrik tomt -
Garasje - Uinnredet kjeller med
egen inngang**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 390,-
Total ink omk.: Kr 6 151 390,-
Selger: Thorbjørn Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 207/235 kvm
Tomtstr.: 938.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 126
Oppdragsnr.: 1114250076

Ekholt - Enebolig med solrik tomt - Garasje - Uinnredet kjeller med egen inngang

Ekholtveien 27 er en enebolig med flat tomt og romlig garasje. Her bor du idyllisk og barnevennlig på Ekholt, nær skole, strender og flotte turområder. Boligen har ca. 207 m² og en funksjonell planløsning med mye muligheter. Her kan du skape din egen drømmebolig med farger og materialer du selv liker.

Høydepunkter:

Nye vinduer i 2017

Egen inngang til uinnredet kjeller

Varmepumpe fra 2020 og peis

2 bad med renoveringsbehov, utvendige avløpsrør og vannledninger fra 1999.

Nyere vedlikeholdsfritt gjerde i front

Belegningsstein på gårds plass

5 soverom

Garasje og mulighet for flere parkeringsplasser på egen tomt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	92
Energiattest	97
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 235 kvm

TBA: 45 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Gang, gang 2, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, trapperom, soverom, stue, kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA gjelder terrasser i tre og areal med heller i betong på terreng.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger viser annen innredning av 1. etasje med soverom i stue mot syd og annen bruk av 2. etasje med kjøkken i soverom mot nord/vest og stue i soverom syd/vest. Boligen er i utgangspunktet oppført som en tomannsbolig men benyttes i dag som en enebolig. Overbygg tak ytterdør med dør/gang til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrasse med tak fremkommer ikke på tegninger. Utvendig terrasse og takoverbygg er trolig oppført uten søknad.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m² BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m² BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m² BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling. Kjøper overtar all risiko i forbindelse med dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

938.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har direkte adkomst fra Ekholtveien. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med belegningsstein, gress og noe beplantning.

Garasjen ligger svært tett inntil nabogrensen og på Grunnkart fra kommunen ser det ut som om en liten del av garasjen ligger over grensen til nabo i Ekholtveien 29.

Grensenøyaktigheten er 11cm-30cm på kartet, så det er ikke helt nøyaktige målinger.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og meget barnevennlig område på Ekholt i Moss. Her bor du i et rolig og etablert boligstrøk med lite gjennomgangstrafikk, perfekt for familier som ønsker trygghet og gode oppvekstvilkår. Området har gang- og sykkelveier, flere lekeplasser og kort vei til både barnehager og skoler, noe som gjør hverdagen enkel og

trygg for barnefamilier.

Innen få minutter med både bil, sykkel og til fots har du et godt utvalg av dagligvarebutikker, caféliv og servicetilbud. Rygge Storsenter ligger meget kort kjøretur unna, og er enkelt å nå med både bil og buss fra nærområdet. Mosseporten kjøpesenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, og nås også komfortabelt med bil på minutter. Moss sentrum med hyggelige kafeer, kulturtilbud og togstasjon ligger innenfor ca. 10–15 minutters gange eller et par minutter med buss/bil fra Ekholtveien.

Området byr på flotte turområder med stier, skog og grøntområder rett i nærheten – perfekt for gåturer, jogging eller lek i friluft. Vansjø, med sine idylliske badeplasser og muligheter for padling og fiske, ligger også innen rekkevidde for helge- og fritidsturer. For den som liker sjøliv, er både Festestrand og Jeløya lett tilgjengelig med kort kjøretur og byr på fine strand- og turmuligheter.

Golfinteresserte vil sette pris på nærheten til både Moss & Rygge Golfklubb og den lokale golfparken, som er innen komfortabel kjøreavstand.

Det er gode bussforbindelser til Moss sentrum og nærområdene rundt, og med enkel adkomst til E6 er pendling til Oslo-området og Østfold-regionen praktisk. Moss stasjon ligger relativt nær og har hyppige togavganger som gir gode forbindelser videre.

Adkomst

Fra Oslo (ca. 60 km, 45–50 min med bil):

Start på E6 nordover fra Oslo.

Følg E6 mot Moss i ca. 50 km.

Ta av ved avkjøring 14 – Moss N / Høyden.

Fra Moss sentrum (ca. 4 km, 8–10 min med bil)

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med variert byggeår, fra eldre boliger til mer moderne bebyggelse, og har et gjennomgående rolig og familievennlig preg. Tomtene er generelt romslige, og området fremstår som veletablert og attraktivt. I nærområdet finnes det også noe lavblokkbebyggelse i begrenset høyde, som bidrar til en variert, men fortsatt lav og oversiktlig bebyggelsesstruktur.

Barnehage/Skole/Fritid

Gubbeskogen FUS barnehage – privat barnehage med fokus på lek og læring, ligger svært nær Skolemester Solgaards vei.

Ekholt barnehage – stor barnehage med aldersgruppe 0–5 år, ca. 1 km unna.

Espira Fasanveien – privat barnehage med pedagogisk profil, ca. 1,5 km unna.

Skolekrets

Ekholt skole – barneskole

Rygge ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Lokale busslinjer betjener Høyden-området, bl.a. linje 21, 24 og 540 (Østfold kollektivtrafikk).

Det finnes også Flybussekspressen (FB11) som går fra Moss til Oslo Lufthavn Gardermoen, med stopp ved Mosseporten.

Vy Express har ruter til Oslo og andre byer fra Mosseporten og Moss sentrum

Moss stasjon ligger ca. 4 km fra Høyden og har hyppige avganger med VY:

RE20, RX20, R21, R23X til Oslo, Halden og Göteborg.

Reisetid til Oslo S: ca. 31 minutter.

Moss–Horten-fergen går fra Moss ferjekai til Horten med avganger hvert 20. minutt.

Perfekt for reiser mot Vestfold og Sørlandet

Bygningssakkyndig

Ståle Frosterød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ikke forsvarlig å utføre befarings med stige, høyde til takrenne er ca 5 meter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/

kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon gang kjeller: Rom i kjeller ved trapp er under podie til hoveddør.

Takkonstruksjon terrasse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Enkel takkonstruksjon med rupanel og pappshingel.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort vindu stue datert 2024.

Ved befaring var det et eldre vindu i kjeller med plassering under terrasse, dette er opplyst byttet etter befaringen.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse oppfør helt eller delvis over betongkonstruksjon med tregulv, rekkverk i tre. Del av konstruksjonen i betong er fra byggeår.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.
Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det foreligger ingen dokumentasjon om byggegrunn, det er ikke utført noen undersøkelser for dette. Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1957.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Terreng er opparbeidet rundt boligen inn mot yttervegg på alle sider.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Dokumentasjon fra Moss kommune viser at V/A ble byttet i 1999, avløp og overvann er avsluttet utenfor bygningen og ikke trukket inn i kjeller, vannrør er synlig nytt inn i kjeller. På bakgrunn av at rørene ikke er trukket helt inn i bygningen er det derfor gjenstående noe rør ut mot vei, disse rørene har alder fra byggeår og har passert mer en 50% av forventet brukstid. TG 2 vurderes på bygningsdelen på grunn av dette.

Oljetank: Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1957. Tank er plassert i kjeller innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

GARASJE

Enkel garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjon i tre.

Gulv har sprekker, panel har skader og trekonstruksjoner er synlig utsatt for fukt.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. En eventuell lekkasje fra takteking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

Nedløp og beslag

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

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

En lekkasje fra beslag vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu bad 1 etg ikke tilgjengelig på grunn av montert dusjkabinett. Vinduer 2. etg syd subber noe, smøres vaskerom.

Utvendig beslagsarbeid er ikke fagmessig utført.

Vinduer som er montert i kjeller kan ikke snus i karm da de treffer fasaden av trepanel.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold av vinduer med overflater, manglende tiltak vil gi utvikling av skader.

Det må utføres kontroll på vindu i badrom når kabinett er fjernet.

Vinduer som er trege i beslag må smøres.

Det må utføres endringer på deler av beslagsarbeid under vinduer.

En endring på bruk av vinduer i kjeller må utføres som endring på fasade.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendig hoveddør og dør til kjeller mangler beslag opp i terskel.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Det må monteres beslag på undersiden terskel, konsekvens er fukt inn i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Gulv har kraftig skjevheter/setninger. Det er ikke mulig å utføre kontroll under terrassen da luke ikke lar seg åpne. Trekonstruksjoner har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Lokal utbedring må utføres. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Skjevheten i konstruksjonen skyldes setninger/skader eller ikke fagmessig utførelse på bærende konstruksjoner. Tiltak må utføres for oppretting, konsekvens av manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre og kan resultere i kollaps i konstruksjonen.

Manglende tiltak for vedlikehold vil resultere i videre utvikling av skader som konsekvens.

Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av

sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Påviste skader må utbedres. Det anbefales at skader i trapp utbedres og nytt rekkverk monteres, konsekvens på manglende tiltak vil være videre utvikling av skader og fare for personskader.

Utvendige trapper - ytterdør

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det anbefales tiltak som sikrer rekkverk, konsekvens for store åpninger i rekkverk er fare for personskader.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater har høy alder flere steder og noe synlig slitasje.

Noe sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjeller:

Avvik bod med VVB avvik 20 mm laveste punkt ved dør fra gang, høyeste punkt diagonalt hjørne i rommet. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik liten bod mot vei 20 mm i hele rommet og 20 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

Avvik i stue er 12 mm i hele rommet som er målt diagonalt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik kjøkken er 10 mm i hele rommet. Laveste punkt ved dør og høyeste punkt høyre side vindu. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

2. etasje:

Avvik gang 10 mm i hele rommet. Laveste punkt hjørne venstre side vedovn, høyeste punkt midt i rommet og høyre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2 meter 13 mm målt midt i rommet.

Avvik stort soverom 19 mm i hele rommet. Høyeste punkt i hjørne ved dør, laveste punkt i innvendig hjørne på samme vegg inn mot soverom. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Ved befaring er det observert vibrasjon i etasjeskiller ved normal gange.

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 anbefales tiltak for avstivning av konstruksjonen i etasjeskiller.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Overflaten har fuktskjolder. Det er synlige sprekker og riss i konstruksjonen, deler av vegger er kledd inn med plater av Treull som ikke gir mulighet for kontroll av overflatene.

Synlig saltutslag/fuktutslag på vegger og gulv.

Det er utført fuktmålinger i trevirke mot betonggulv og søk med fuktindikator som viser tegn til at det er fuktvandring i konstruksjonen.

Noe trevirke ned mot betonggulv inn mot yttervegg har skader og høyere verdier av fukt, søk med fuktindikator gir høyere verdier for deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konstruksjonen som er oppført i byggeår har fundament i betong uten fuktsperre eller lag med materialer som hindrer kapillært oppsug av fuktighet, mot grunn er det ikke etablert fuktsikring eller isolering. Denne konstruksjonen vil alltid være utsatt for fuktpåkjenninger/kapillær transport av fuktighet. Påkostninger med utvendig trenering/isolering og etablering av fuktsperre mot grunn vil være anbefalte tiltak, men det vil ikke med sikkerhet hindre fuktopptak i yttervegger med fundament uten fuktsikring. Konsekvensen av dette er at det er stor risiko for å kle inn vegger i kjeller og benytte trekonstruksjoner i kontakt med mur og betong som er utsatt for fuktighet.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er synlig at det er utført utbedringer for mer stabil trapp på trappen mellom kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er påmontert trekonstruksjoner under trinn og det er utført innfestninger i trinn, konsekvensen er at konstruksjonen kan bli ustabil og få knirk på grunn av utførte arbeider.

Innvendige dører

Eldre dører har noe heng på håndtak, noe slitasje.

Konsekvens/tiltak: Eldre låsekasser kan byttes for å bedre heng på håndtak, konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

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

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er observert dårlig vanntrykk i deler av boligen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det anbefales at det etableres veggventiler i alle rom som ikke har dette i dag.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilerings må etableres. Konsekvens for mindre ventilasjon er dårlig innemiljø og fare for kondensering.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Utskifting av VVB vil sikre videre drift, når VVB plutselig ikke virker vil dette medføre at boligen vil kunne måtte

være uten varmt vann i en periode.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar: Kraftig during i sikringsskap, forholdet må undersøkes ytterligere.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er montert treull på deler av konstruksjonen og utvendig er ikke mur synlig under terreng. Det er observert synlige sprekker i mur flere steder.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Ved utvendig montering av ny drenering vil hele muren bli avdekket på en side, lokale utbedringer må påregnes der det er oppstått sprekker i dag. Konsekvensen for manglende tiltak om forholdene utvikles videre er økt fukt/vann inn i konstruksjonen som vil påføre bygningsdelene skader.

Synlig ur med løs puss utbedres lokalt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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. Tidspunkt for utskifting av rør mellom boligen og anlegg byttet i 1999 nærmer seg. Konsekvens av eldre avløp er at disse vil kunne få tettheter/brudd på grunn av alder som gir tilbakeslag inn i kjeller.

TG3

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Fasader av trepanel har kraftig etterslep vedlikehold og det er ikke montert musetetning i nedre del av fasaden.

Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Manglende tiltak med utskiftning skadet

panel, vedlikehold og utlufting vil resultere i utvikling av skader som kan gi videre følgeskader i andre bygningsdeler.

Konstruksjon yttervegg er ikke tilgjengelig for kontroll så det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skader i veggkonstruksjonen nå fasaden med trepanel fjernes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er ingen lufting i gesimskasser og isolering ligger opp mot undertak.

Synlige tegn på undertak at konstruksjonen er utsatt for kondens.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering må etableres. Det må etableres lufting langs yttervegger mellom isolering og undertak samt utlufting i gesimskasser. Dagens løsning gir utfordringer med kondensering som kan/vil resultere i råteskader i konstruksjonen. Det kan være etablert skader i konstruksjonen i dag som ikke er synlige. Manglende tiltak vil resultere i skader.

Takkonstruksjon gang kjeller

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konstruksjon/takkonstruksjon over rom i kjeller er oppført i betong uten dokumentert tekking og lufting slik slike konstruksjoner krever. Konstruksjonen er utsatt for kondensering og skader som følge av dette. Det er synlig i kjeller at vegger er utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres isolering og tettesjikt i takkonstruksjon over rom i kjeller. Dagens løsning gir fare for fuktskader.

Takkonstruksjon terrasse

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er råteskadet i konstruksjonen, taktekking av pappshingel er montert med fall på ca 9% noe som er for lite for dette produktet.

Konstruksjonen er oppført med sperrer i 48*98 mm noe som er underdimensjonert. Taktekking har lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen må rives og bygges opp på nytt med tilstrekkelig dimensjonering og riktig takfall/annet produkt som taktekking.

Manglende tiltak vil utgjøre risiko for at konstruksjonen kollapse og skader i konstruksjonen vil utvikles videre.

Utvendige trapper - 2

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det bør monteres nytt rekkverk, konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

Utvendige trapper - 3

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkhøyde må endres og det må monteres rekkverk i trapp. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Del av pipe er i stue 1. etasje kledd inn og pipen er ikke synlig for kontroll av eventuelle sprekker som er et krav i henhold til forskrift

Det er observert riss i overflaten på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. På grunn av pipens alder anbefales en innvendig kontroll av pipeløp, konsekvens av mangler på pipe vil være at det må påkostes nytt innvendig stålrør noe som anbefales at utføres.

Skal pipen brukes slik den er i dag på vegg som dekker pipe i 1. etasje fjernes.

Ovner som benytter parafin er i dag tilkopleet oljetank og oljeløfter, men det er ikke lov å benytte disse i dag.

Loft - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom utstyrt med toalett, servantmøbbel og dusjgarnityr.

Rommet har naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg er ikke klemte til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50, deler av gulv har mottfall.

Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust.

Innredning har skader på grunn av vannpåkjenning fra dusj.

Vegger har skader på grunn av fuktighet/vann fra dusj.

Vindu er plassert i våt sone, ingen membran i himling.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Dårlig vanntrykk på installasjoner.

Himling har sprekker.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjkabinett.

Rommet har naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg er ikke klemt til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50.

Utette gjennomføringer på belegg i gulv.

Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust.

Dør på kabinett er skjev og lukker dårlig.

Vannivå stiger i sluk med bruk av vann.

Vindu er plassert i våt sone.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rom i kjeller med sluk er ikke endret siden byggeår med overflater gulv og vegger med mur. I gulv er det etablert sluk og det er montert eldre innredning og røropplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har naturlig ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke oppbygd som våtrom, det er ikke etablert vanntette sjikt/membraner.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Innredning har slitasje etter alder og bruk.

Sluk i gulv av jern har rustangrep.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom slik som man forventer at våtrom utføres i dag. Konsekvensen av videre bruk av rommet kan være følgeskader på andre konstruksjoner med risikoen ansees som liten på grunn av plasseringen av

rommet i kjeller og at rommet har sluk. Imidlertid har sluk og rør i gulv høy alder som vil påkrevne utskiftninger på kort sikt.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Ingen påkostninger siden byggeår, symptomer flere steder for fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Drenering har en alder på 68 år og har passert forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fuktighet i kjeller på grunn av manglende fuktsikring og funksjon på drenering.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Deler av terreng har noe fall inn mot yttervegg, avrenning/sluk på gårds plass er plassert inn mot bolig og har fall på terreng inn mot dette.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Konsekvensen av terreng med manglende fall eller lite fall ut fra yttervegg vil gi økt påkjenning på etablert drenering, dette utgjør en risiko for nedsatt forventet brukstid og funksjon.

Oljetank

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Det foreligger ingen opplysninger om tanken, anlegget er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert. Tank må fjernes, konsekvensen for en eventuell lekkasje fra tank vil utgjøre store følgeskader på boligen.

TGIU

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alle vegger rundt rommet er i mur og to av veggene er yttervegger. Det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som ikke viser forhyede verdier fra referansenivået i rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Erik Davidsen

Beskrivelse: Skiftet noe av soilrør ifb.kjøkken

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

Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje i overbygg over terrasse

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

Ja

Beskrivelse: Jeg tror det var el-kontroll i 2010-2011

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: MN- entreprenør

Beskrivelse: Skift av samtlige vinduer,skiftet endel kledning ifb.med dette

Kommentar fra selger: Jeg overtok eiendommen fra min kone som kjøpte den i 2009

Innhold

Loft:

BRA-i 70 kvm: Trapperom, gang, bad og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Entré, gang, trapperom, soverom, stue, kjøkken og bad

TBA 45 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 66 kvm: Vaskerom, 2 ganger og 7 boder

Garasje:

BRA-e 28 kvm: Garasje

Standard

Boligen har en funksjonell planløsning over kjeller og to etasjer, og fremstår med varierende materialbruk og behov for oppgraderinger. Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Boligen har to bad. Badet på loftet er utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr, og har naturlig ventilasjon. Badet i 1. etasje er innredet med toalett, servantmøbel og dusjkabinett, og har også naturlig ventilasjon. Vaskerommet er plassert i kjeller og har mur på gulv og vegger. Det er etablert sluk i gulvet, eldre innredning samt røropplegg

for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater består av gulv med laminat, parkett, belegg og teppe. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene har malte plater, himlingsplater og strekt duk.

Teknisk er boligen utstyrt med innvendige vannledninger av kobber. Avløpsrør er av støpejern, med noe innslag av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via spalter og veggventiler. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe fra 2020 som bidrar til oppvarming. Varmtvann leveres fra en varmtvannstank på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i trapp mellom 1. etasje og kjeller. Brannsikkerheten er ivaretatt med røykvarsler og løst slukkeapparat.

Det er registrert en oljetank i stål fra 1957, plassert i kjeller og innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

Boligen er oppført i 1957 og har et bruksareal på ca. 207 m². Eiendommen har behov for oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom og fasader. Uteplassen består av terrasse med tregulv og rekkverk i tre, delvis over betongkonstruksjon. Det medfølger også garasje med et bruksareal på ca. 28 m².

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Stort vindu stue datert 2024.

2020:

- Det er installert varmepumpe luft til luft.

2017:

- Boligen ble påkostet med utskiftning av vinduer i 2017
- Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

1999:

- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999.

Parkering

Enkel garasje og oppstillingsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 40693165

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje. Det er installert varmepumpe luft til luft.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 390 (Omkostninger totalt)

168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 168 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 171 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 7 991 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 1.119,-

Feiing: 458,-

Renovasjon: 4.663,-

Vann: 751,-

Sum: 7.991,-

Eiendomsskatt

Kr 6 936 for år 2024

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 315 472 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 261 889 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 193, bruksnummer 126 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/193/126:

03.11.1955 - Dokumentnr: 3137 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:193 Bnr:9

30.06.2009 - Dokumentnr: 473233 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring:

Kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Tomt nr. 31" G.nr 93 B.nr. 151 etter at det er tillagt 63 m2 fra G.nr.93 B.nr.126 som grensejustering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.10.1957.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger til garasje, men det er avvik fra disse.

Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m2 BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m2 BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m2 BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.1957.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet til offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 938 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bolig

Kommunedelplaner:

ID: K002

Navn: Høyden-Varnaveien Melløs

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

ikrafttredelse: 20.04.2009

Delareal 16kvm

Arealbruk: Veiareal, Nåværende

Delareal: 922kvm

Arealbruk: Boligområde, Nåværende

Områdenavn: B8

Eiendommen ligger i et uregulert område, men fra kommuneplanen

Høyden-Varnaveien Melløs vedtatt 20.04.2009 er området avsatt til veiareal og

boligområde, og i kommuneplanens arealdel 2021 - 2032 vedtatt 24.03.2021 avsatt til

boligbebyggelse.

Kommunedelplaner under arbeid:

ID: 442

Navn: Høyden

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke ink ukens bolig, stor annonse på Flinn, Foto, dronefoto

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk. (4 inkludert)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

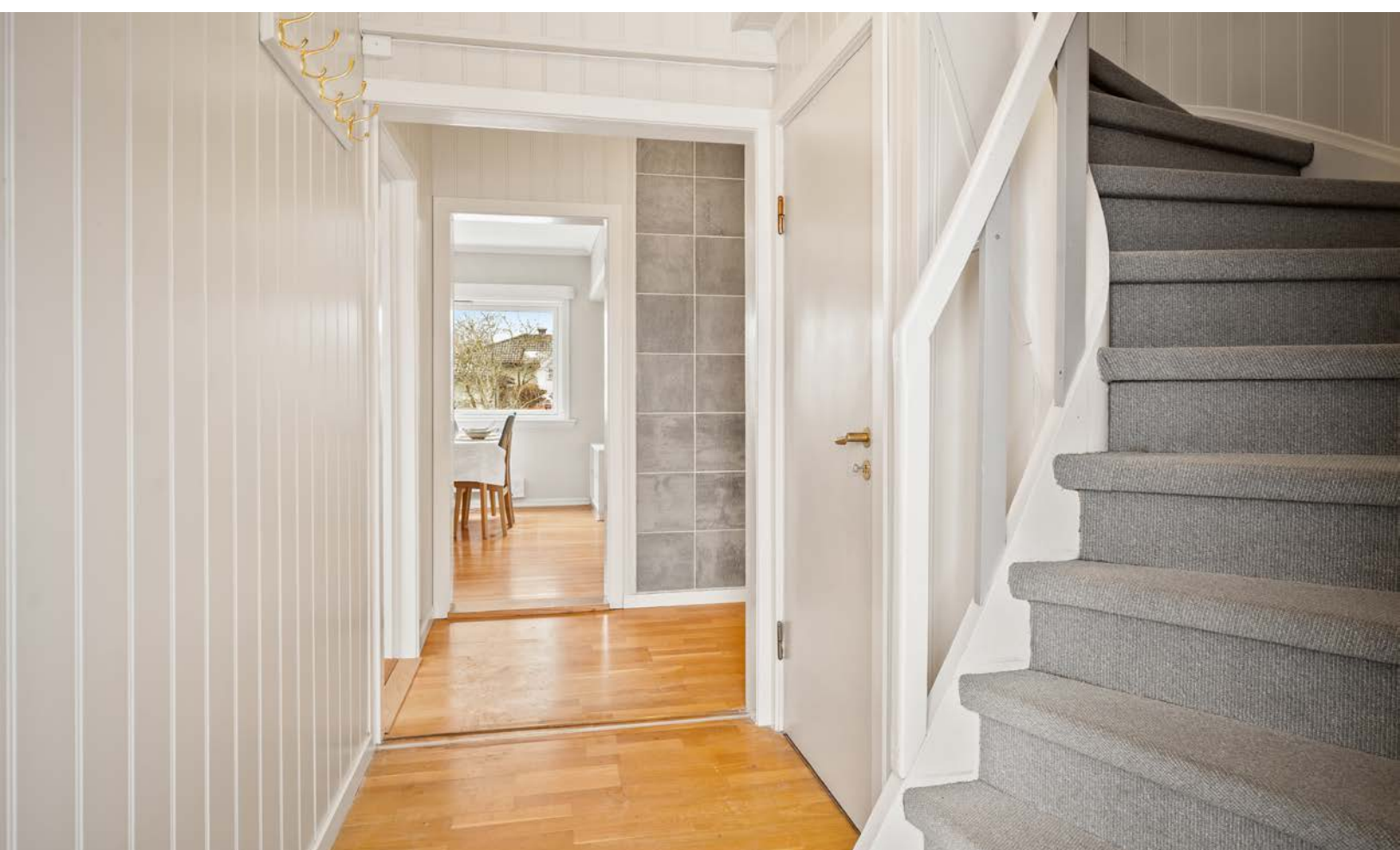
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

09.02.2026







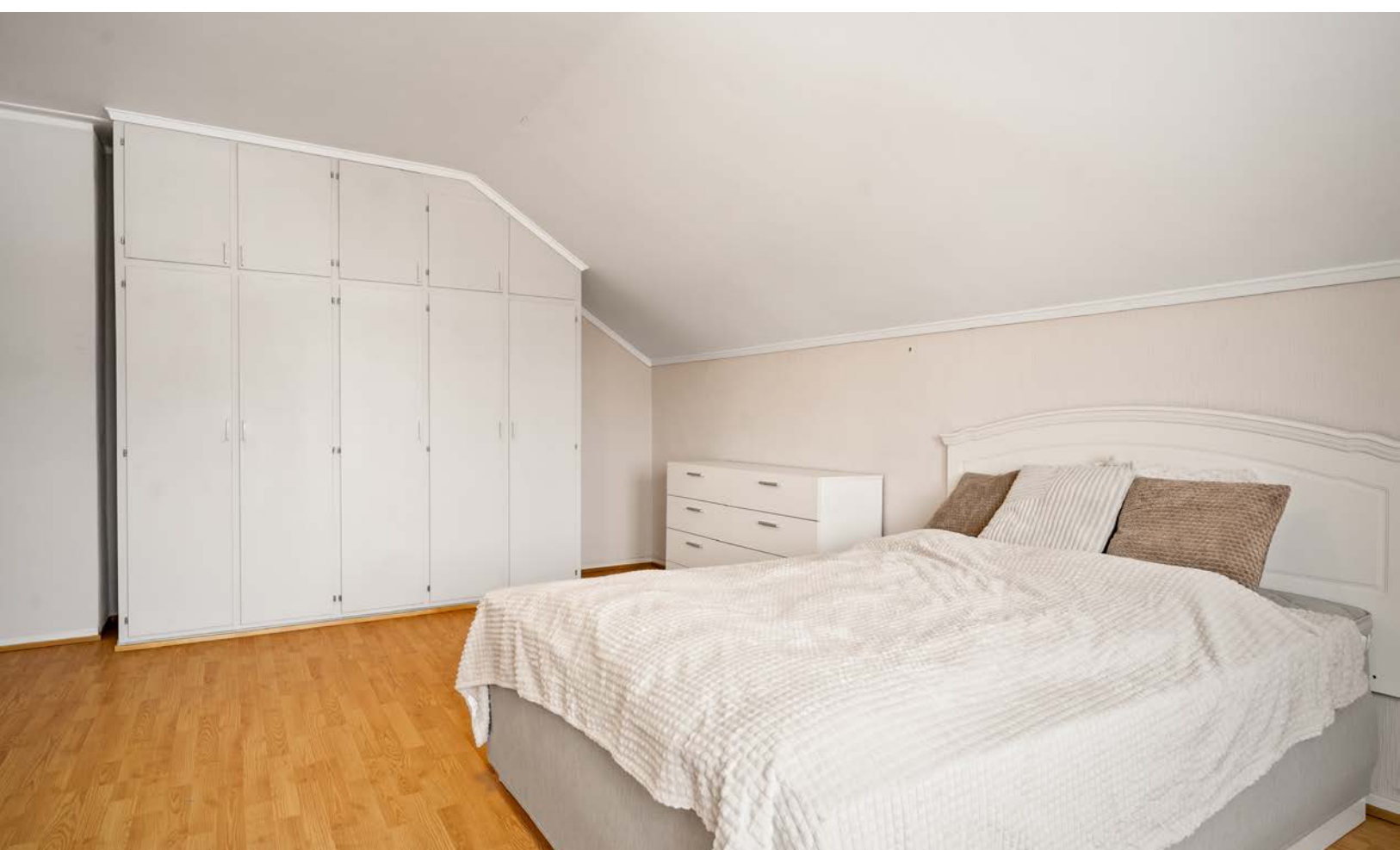


















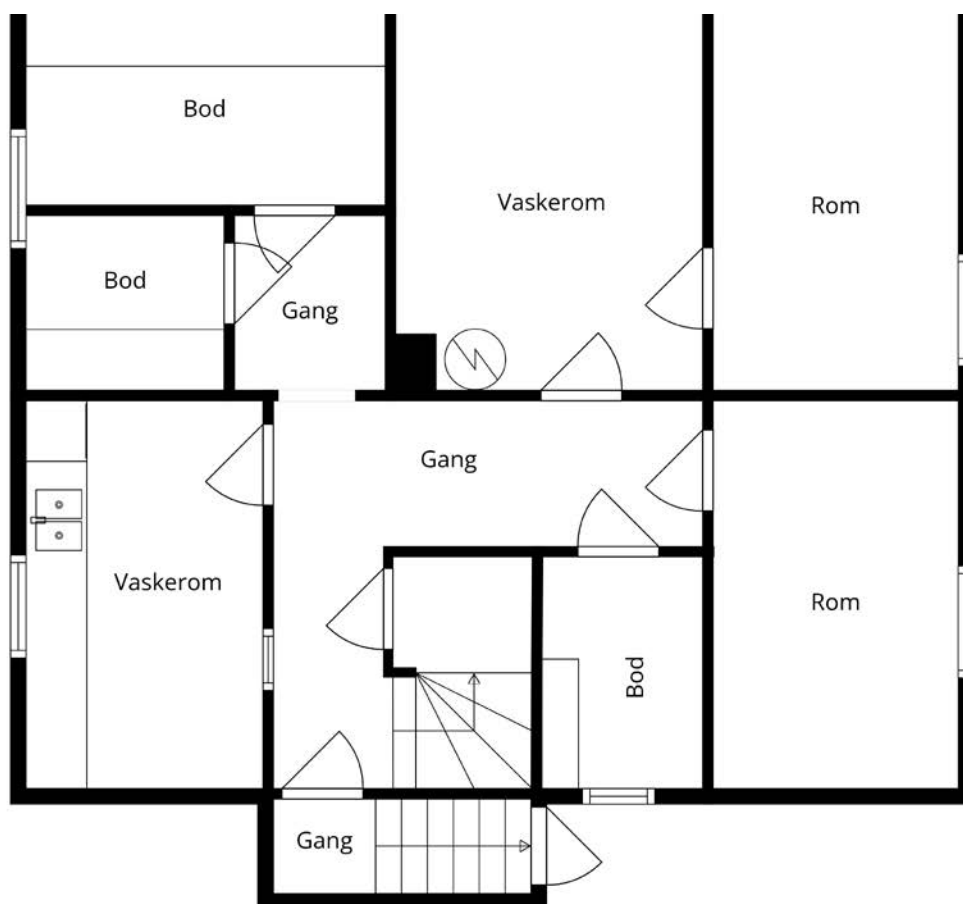


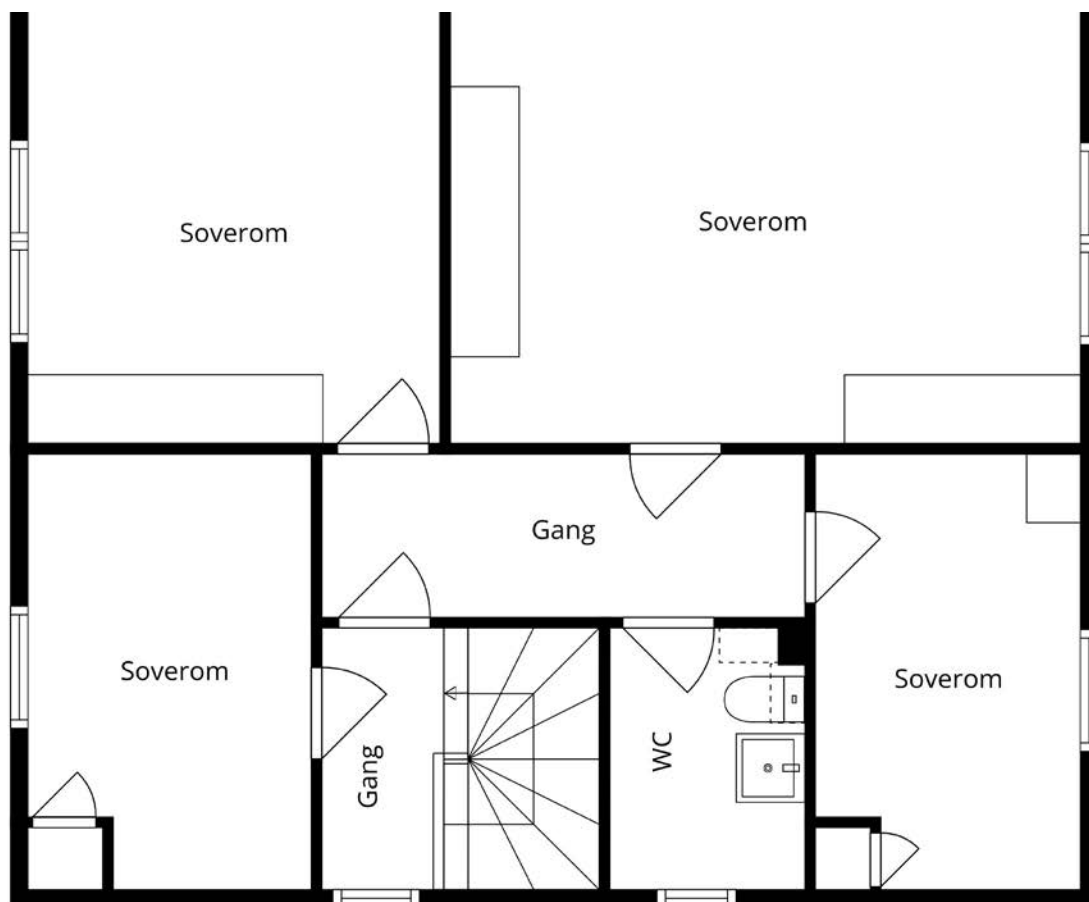
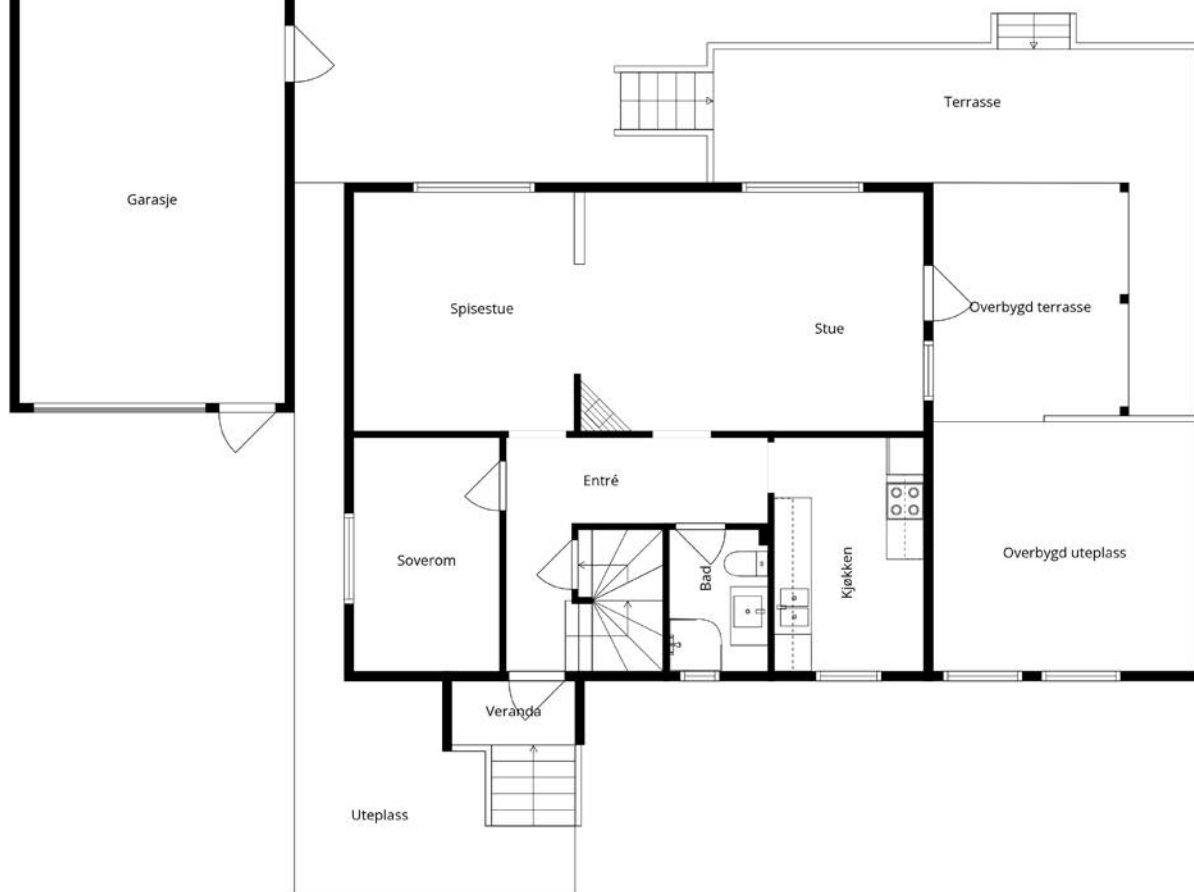












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ekholtveien 27, 1526 MOSS



MOSS kommune



gnr. 193, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 10021-1817

Referansenummer: ZQ8719

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**
STÅLE FROSTERØD

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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Bolig oppført med kjeller og 2 etasjer, utvendig adkomst til 1. etasje via overbygget ytterdør og fra stue til terrasse. Egen utvendig adkomst med nedgang til kjeller.

Kjeller oppført i mur og betong, resterende bolig hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner.

Boligen ble påkostet med utskiftning av vinduer i 2017 (foruten 1 vindu i kjeller)

Boligen har behov for oppgraderinger av våtrom som har høy alder, utvendig har boligen eldre fasader som har skader og behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon over terrasse må rives og bygges opp på nytt på grunn av skader og feil utførelse/dimensjoner på sperrer.

For ytterligere informasjon må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ikke forsvarlig å utføre befaring med stige, høyde til takrenne er ca 5 meter.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort vindu stue datert 2024

Bygningen har et stk trevinduer med koblet glass som er plassert under terrasse i betong.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

Terrasse oppfør helt eller delvis over betongkonstruksjon med tregulv, rekkverk i tre. Del av konstruksjonen i betong er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og strekt duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig har boligen malte glatte dører. I 1. etasje er det montert foldedør mellom trapperom og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rom i kjeller med sluk er ikke endret siden byggeår med overflater gulv og vegger med mur. I gulv er det etablert sluk og det er montert eldre innredning og røropplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har naturlig ventilasjon.

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

Alle vegger rundt rommet er i mur og to av veggene er yttervegger. Det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som ikke viser forhøyede verdier fra referansenivået i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. spaler og veggventiler.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i trapp mellom 1. etasje og kjeller med automatiske sikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon om byggegrunn, det er ikke utført noen undersøkelser for dette. Ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1957.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terreng er opparbeidet rundt boligen inn mot yttervegg på alle sider.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1957. Tank er plassert i kjeller innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger viser annen innredning av 1. etasje med soverom i stue mot syd og annen bruk av 2. etasje med kjøkken i soverom mot nord/vest og stue i soverom syd/vest. Boligen er i utgangspunktet oppført som en tomannsbolig men benyttes i dag som en enebolig. Overbygg tak ytterdør med dør/gang til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrasse med tak fremkommer ikke på tegninger. Utvendig terrasse og takoverbygg er trolig oppført uten søknad.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

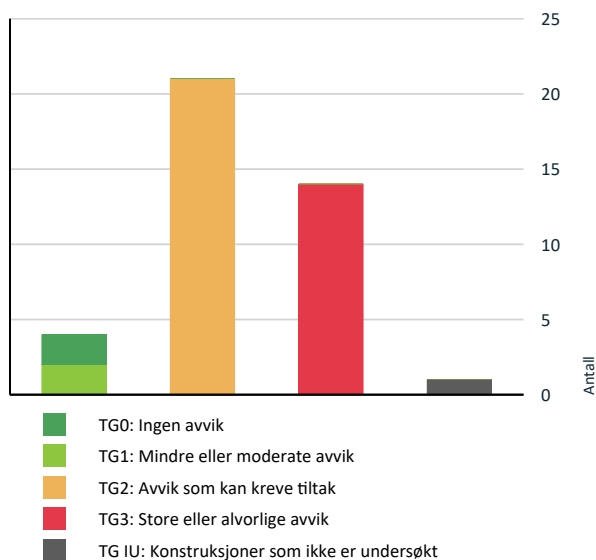
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m² BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m² BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m² BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

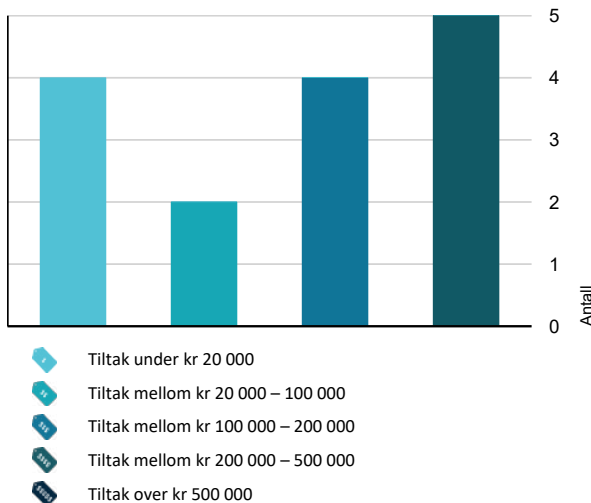
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig tak/taktekking var ikke mulig å kontrollere på grunn av HMS instruks hos Frosterød Takst AS, deler av loft er uten gangbart gulv og areal under terrasse var avstengt med luke som var under terreng. Disse konstruksjonen kan ha forhold som ikke er avdekket ved befaring, det tas forbehold om avvik på disse bygningsdelene.

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

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon gang kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 3** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper - ytterdør

[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 trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tak og overbygg ytterdør/nedgang kjeller. Ukjent når dette er oppført.
Tilbygg	Terrasser og takoverbygg, ukjent når dette er oppført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ikke forsvarlig å utføre befaring med stige, høyde til takrenne er ca 5 meter.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- En eventuell lekkasje fra taktekking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En lekkasje fra beslag vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Fasader av trepanel har kraftig etterslep vedlikehold og det er ikke montert musetetning i nedre del av fasaden. Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tiltak med utskiftning skadet panel, vedlikehold og utlufting vil resultere i utvikling av skader som kan gi videre følgeskader i andre bygningsdeler.
Konstruksjon yttervegg er ikke tilgjengelig for kontroll så det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skader i veggkonstruksjonen nå fasaden med trepanel fjernes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er ingen lufting i gesimskasser og isolering ligger opp mot undertak.
Synlige tegn på undertak at konstruksjonen er utsatt for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres lufting langs yttervegg mellom isolering og undertak samt utlufting i gesimskasser. Dagens løsning gir utfordringer med kondensering som kan/vil resultere i råteskader i konstruksjonen. Det kan være etablert skader i konstruksjonen i dag som ikke er synlige. Manglende tiltak vil resultere i skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon gang kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Rom i kjeller ved trapp er under podie til hoveddør

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

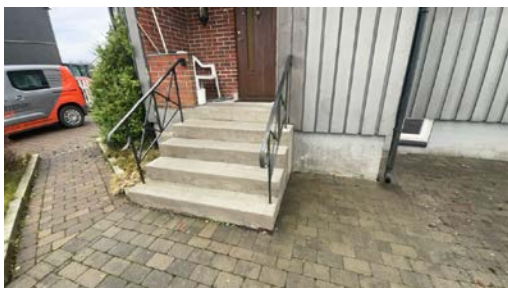
Konstruksjon/takkonstruksjon over rom i kjeller er oppført i betong uten dokumentert tekking og lufting slik slike konstruksjoner krever. Konstruksjonen er utsatt for kondensering og skader som følge av dette. Det er synlig i kjeller at vegger er utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres isolering og tettesjikt i takkonstruksjon over rom i kjeller. Dagens løsning gir fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Enkel takkonstruksjon med rupanel og pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er råteskadet i konstruksjonen, takteking av pappshingel er montert med fall på ca 9% noe som er for lite for dette produktet. Konstruksjonen er oppført med sperrer i 48*98 mm noe som er underdimensjonert. Taktekking har lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må rives og bygges opp på nytt med tilstrekkelig dimensjonering og riktig takfall/annet produkt som takteking. Manglende tiltak vil utgjøre risiko for at konstruksjonen kollapser og skader i konstruksjonen vil utvikles videre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort vindu stue datert 2024.

Ved befaring var det et eldre vindu i kjeller med plassering under terrasse, dette er opplyst byttet etter befaringen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu bad 1 etg ikke tilgjengelig på grunn av montert dusjkabinett.

Vinduer 2. etg syd subber noe, smøres vaskerom.

Utvendig beslagsarbeid er ikke fagmessig utført.

Vinduer som er montert i kjeller kan ikke snus i karm da de treffer fasaden av trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer med overflater, manglende tiltak vil gi utvikling av skader.

Det må utføres kontroll på vindu i badet når kabinett er fjernet.

Vinduer som er trege i beslag må smøres.

Det må utføres endringer på deler av beslagsarbeid under vinduer.

En endring på bruk av vinduer i kjeller må utføres som endring på fasade.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2017).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

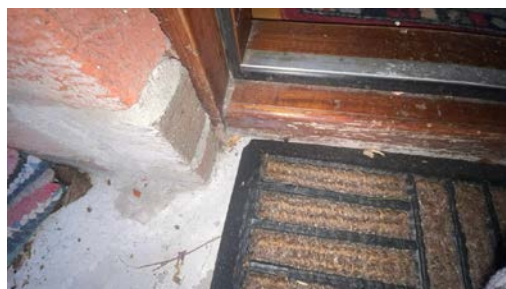
Utvendig hoveddør og dør til kjeller mangler beslag opp i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.
Det må monteres beslag på undersiden terskel, konsekvens er fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppfør helt eller delvis over betongkonstruksjon med tregulv, rekkverk i tre. Del av konstruksjonen i betong er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulv har kraftig skjevheter/setninger. Det er ikke mulig å utføre kontroll under terrassen da luke ikke lar seg åpne. Trekonstruksjoner har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skjevheten i konstruksjonen skyldes setninger/skader eller ikke fagmessig utførelse på bærende konstruksjoner. Tiltak må utføres for oppretting, konsekvens av manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre og kan resultere i kollaps i konstruksjonen. Manglende tiltak for vedlikehold vil resultere i videre utvikling av skader som konsekvens.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i mur og betong med rekkverk i trekonstruksjoner fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales at skader i trapp utbedres og nytt rekkverk monteres, konsekvens på manglende tiltak vil være videre utvikling av skader og fare for personskader.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp i betong med rekkverk i tre fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres nytt rekkverk, konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper - 3

Konstruksjon i tre med rekkverk i murblokker/tegl fra terrasse til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres og det må monteres rekkverk i trapp. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper - ytterdør

Trapp i mur med rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales tiltak som sikrer rekkverk, konsekvens for store åpninger i rekkverk er fare for personskader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, parkett, belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og strekt duk.

Vurdering av avvik:

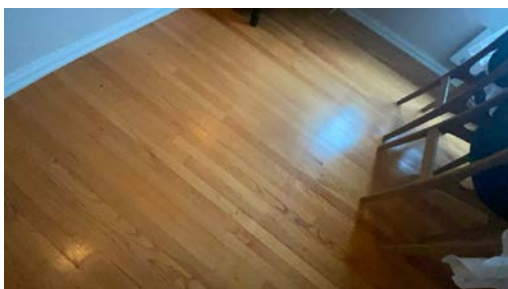
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har høy alder flere steder og noe synlig slitasje.

Noe sprekker i overflater,

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på

Tilstandsrapport

diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

kjeller:

Avvik bod med VVB avvik 20 mm laveste punkt ved dør fra gang, høyeste punkt diagonalt hjørne i rommet. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik liten bod mot vei 20 mm i hele rommet og 20 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

Avvik i stue er 12 mm i hele rommet som er målt diagonalt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik kjøkken er 10 mm i hele rommet. Laveste punkt ved dør og høyeste punkt høyre side vindu. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

2. etasje:

Avvik gang 10 mm i hele rommet. Laveste punkt hjørne venstre side vedovn, høyeste punkt midt i rommet og høyre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2 meter 13 mm målt midt i rommet.

Avvik stort soverom 19 mm i hele rommet. Høyeste punkt i hjørne ved dør, laveste punkt i innvendig hjørne på samme vegg inn mot soverom. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Ved befaring er det observert vibrasjon i etasjeskiller ved normal gange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales tiltak for avstivning av konstruksjonen i etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, parafinovn i 2. etasje og kombinert ved og parafinovn i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Del av pipe er i stue 1. etasje kledd inn og pipen er ikke synlig for kontroll av eventuelle sprekker som er et krav i henhold til forskrift

Det er observert riss i overflaten på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

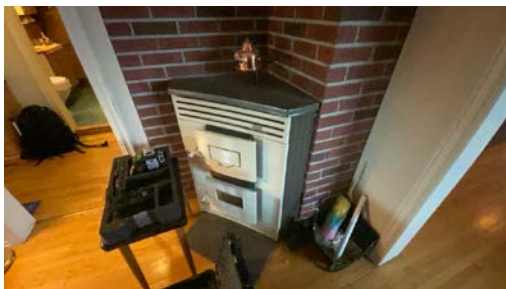
På grunn av pipens alder anbefales en innvendig kontroll av pipeløp, konsekvens av mangler på pipe vil være at det må påkostes nytt innvendig stålrør noe som anbefales at utføres.

Skal pipen brukes slik den er i dag på vegg som dekker pipe i 1. etasje fjernes.

Ovner som benytter parafin er i dag tilkopledd oljetank og oljeløfter, men det er ikke lov å benytte disse i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er synlige sprekker og riss i konstruksjonen, deler av vegger er kledd inn med plater av Treull som ikke gir mulighet for kontroll av overflatene. Synlig saltutslag/fuktutslag på vegger og gulv.

Det er utført fuktmålinger i trevirke mot betonggulv og søk med fuktindikator som viser tegn til at det er fuktvandring i konstruksjonen.

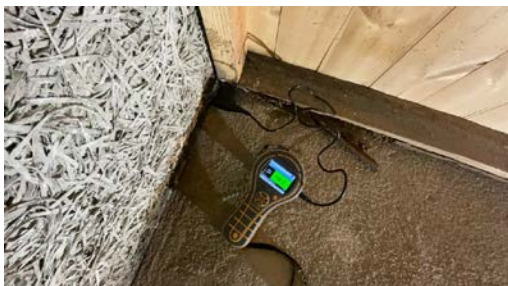
Noe trevirke ned mot betonggulv inn mot yttervegg har skader og høyere verdier av fukt, søk med fuktindikator gir høyere verdier for deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjonen som er oppført i byggeår har fundament i betong uten fuktsperre eller lag med materialer som hindrer kapillært oppsug av fuktighet, mot grunn er det ikke etablert fuktsikring eller isolering. Denne konstruksjonen vil alltid være utsatt for fuktpåkjenninger/kapillær transport av fuktighet. Påkostninger med utvendig drenering/isolering og etablering av fuktsperre mot grunn vil være anbefalte tiltak, men det vil ikke med sikkerhet hindre fuktopptak i yttervegger med fundament uten fuktsikring. Konsekvensen av dette er at det er stor risiko for å kle inn vegger i kjeller og benytte trekonstruksjoner i kontakt med mur og betong som er utsatt for fuktighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tepper i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er synlig at det er utført utbedringer for mer stabil trapp på trappen mellom kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det er påmontert trekonstruksjoner under trinn og det er utført innfestninger i trinn, konsekvensen er at konstruksjonen kan bli ustabil og få knirk på grunn av utførte arbeider.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har noe heng på håndtak, noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre låsekasser kan byttes for å bedre heng på håndtak, konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom utstyrt med toalett, servantmøbbel og dusjgarnityr.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

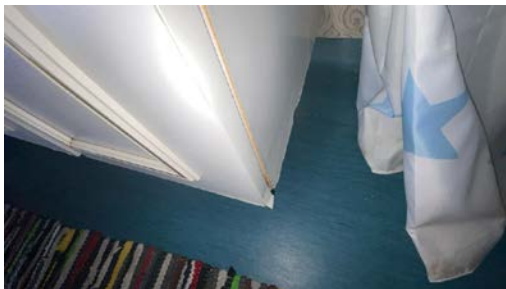
Gulvbelegg er ikke klemt til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50, deler av gulv har mottfall. Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust. Innredning har skader på grunn av vannpåkjenning fra dusj. Vegger har skader på grunn av fuktighet/vann fra dusj. Vindu er plassert i våt sone, ingen membran i himling. Det er ikke etablert luftspalte for tilluft til rommet. Dårlig vanntrykk på installasjoner. Himling har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med toalett, servanbmøbel og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er ikke klemt til sluk og har løse partier uten vedheft til gulv, årsak er fuktighet fra sluk og manglende mulighet for å klemme belegg mot sluk.
Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk 1:50.

Utette gjennomføringer på belegg i gulv.

Sluk i jern med plassert under servant har angrep av rust.

Dør på kabinett er skjev og lukker dårlig.

Vannnivå stiger i sluk med bruk av vann.

Vindu er plassert i våt sone.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom må totalrenoveres, ytterligere bruk av rommet uten oppgraderinger vil kunne gi konsekvenser med følgeskader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

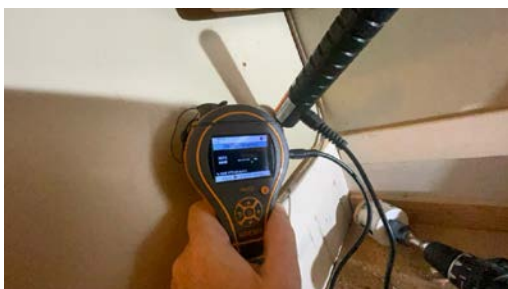


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Rom i kjeller med sluk er ikke endret siden byggeår med overflater gulv og vegger med mur. I gulv er det etablert sluk og det er montert eldre innredning og røropplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke oppbygd som våtrom, det er ikke etablert vanntette sjikt/membraner.

Det er ikke etablert luftespalte for tilluft til rommet.

Innredning har slitasje etter alder og bruk.

Sluk i gulv av jern har rustangrep.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom slik som man forventer at våtrom utføres i dag. Konsekvensen av videre bruk av rommet kan være følgeskader på andre konstruksjoner med risikoen ansees som liten på grunn av plasseringen av rommet i kjeller og at rommet har sluk. Imidlertid har sluk og rør i grulv høy alder som vil påkrevne utskiftninger på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alle vegger rundt rommet er i mur og to av veggene er yttervegger. Det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som ikke viser forhyede verdier fra referansenivået i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert dårlig vanntrykk i deler av boligen.

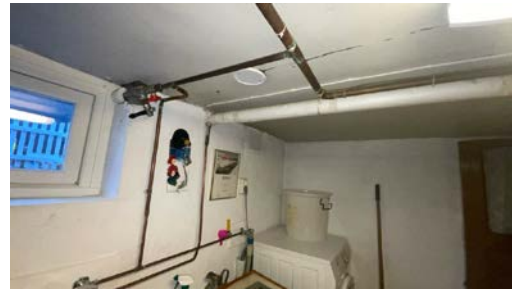
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales full utskiftning av anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende tiltak vil kunne bli lekkasjer som gir følgeskader på andre bygningsdeler.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. spaler og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det anbefales at det etableres veggventiler i alle rom som ikke har dette i dag.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens for mindre ventilasjon er dårlig innemiljø og fare for kondensering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkoplest med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

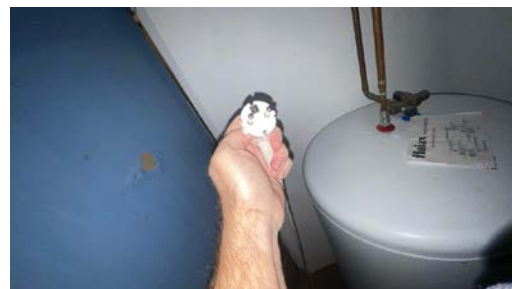
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskifting av VVB vil sikre videre drift, når VVB plutselig ikke virker vil dette medføre at boligen vil kunne måtte være uten varmt vann i en periode.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trapp mellom 1. etasje og kjeller med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1957

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Nei - Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.10.2015

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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 På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

Kraftig during i sikringsskap, forholdet må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon om byggegrunn, det er ikke utført noen undersøkelser for dette. Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ingen påkostninger siden byggeår, symptomer flere steder for fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering har en alder på 68 år og har passert forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fuktighet i kjeller på grunn av manglende fuktsikring og funksjon på drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er montert treull på deler av konstruksjonen og utvendig er ikke mur synlig under terreng. Det er observert synlige sprekker i mur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Ved utvendig montering av ny drenering vil hele muren bli avdekket på en side, lokale utbedringer må påregnes der det er oppstått sprekker i dag. Konsekvensen for manglende tiltak om forholdene utvikles videre er økt fukt/vann inn i konstruksjonen som vil påføre bygningsdelene skader. Synlig ur med løs puss utbedres lokalt.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet rundt boligen inn mot yttervegg på alle sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terreng har noe fall inn mot yttervegg, avrenning/sluk på gårds plass er plassert inn mot bolig og har fall på terreng inn mot dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen av terreng med manglende fall eller lite fall ut fra yttervegg vil gi økt påkjenning på etablert drenering, dette utgjør en risiko for nedsatt forventet brukstid og funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Dokumentasjon fra Moss kommune viser at V/A ble byttet i 1999, avløp og overvann er avsluttet utenfor bygningen og ikke trukket inn i kjeller, vannrør er synlig nytt inn i kjeller. På bakgrunn av at rørene ikke er trukket helt inn i bygningen er det derfor gjenstående noe rør ut mot vei, disse rørene har alder fra byggeår og har passert mer en 50% av forventet brukstid. TG 2 vurderes på bygningsdelen på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

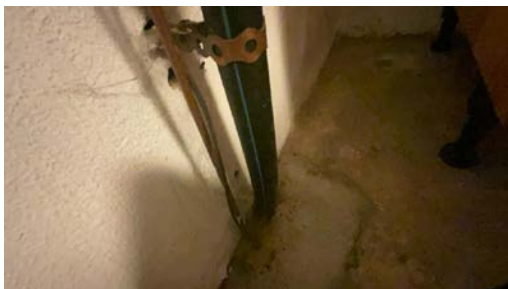
Tilstandsrapport

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av rør mellom boligen og anlegg byttet i 1999 nærmer seg. Konsekvens av eldre avløp er at disse vil kunne få tettheter/brudd på grunn av alder som gir tilbakeslag inn i kjeller.



TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1957. Tank er plassert i kjeller innmurt i rom under trapp ved hoveddør.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen opplysninger om tanken, anlegget er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljetank må påregnes sanert.

Tank må fjernes, konsekvensen for en eventuell lekkasje fra tank vil utgjøre store følgeskader på boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Har behov for vedlikehold og utbedring av skader

Beskrivelse

Enkel garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjon i tre.

Gulv har sprekker, panel har skader og trekonstruksjoner er synlig utsatt for fukt.

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

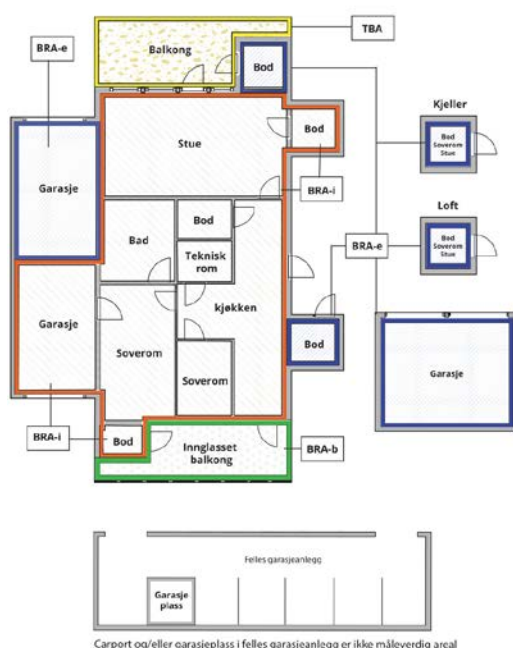
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	
1. Etasje	71			71	45
Kjeller	66			66	
SUM	207				45
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Gang, gang 2, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		

Kommentar

TBA gjelder terrasser i tre og areal med heller i betong på terreng.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegninger viser annen innredning av 1. etasje med soverom i stue mot syd og annen bruk av 2. etasje med kjøkken i soverom mot nord/vest og stue i soverom syd/vest. Boligen er i utgangspunktet oppført som en tomannsbolig men benyttes i dag som en enebolig. Overbygg tak ytterdør med dør/gang til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrasse med tak fremkommer ikke på tegninger. Utvendig terrasse og takoverbygg er trolig oppført uten søknad.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen har ingen brannsikring mellom etasjene slik som ville være et krav om bygningen ønskes tas i bruk som en tomannsbolig igjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i 2. etasje har lysareal mindre en 10 % av gulvareal, gjelder stort soverom. Takhøyden i kjeller er noe under 2 meter.

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		28		28
SUM		28		
SUM BRA	28			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Oppført garasje har et høyere areal enn hva som er oppført på tegninger fra 1983. Tegninger viser et areal på ca. 24 m² BTA, men oppmåling viser at garasjen innvendig er 29 m² BRA noe som etter beregninger er ca. 31 m² BRA. Sidedør på garasje er ikke tegnet inn på fasaden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	132
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Thorbjørn Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	193	126		0	938.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekholtveien 27

Hjemmelshaver

Andersen Thorbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har direkte adkomst fra Ekholtveien. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med belegningsstein, gress og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er i dag benyttet som en bolig men er oppført som en tomannsbolig. Før endringer eventuelt gjøres på bruken må det undersøkes om dette krever bruksendring med eventuell søknad etter dagens tekniske forskrifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Moss kommune digitalt arkiv		Byggetegninger bolig/garasje og rørleggeranmeldelse 1999	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 omsluttete 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 overgangperiode 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZQ8719>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250076	

Selger 1 navn
Thorbjørn Andersen

Gateadresse	
Ekholtveien 27	

Poststed	Postnr
MOSS	1526

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250076

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250076

Tilleggskommentar

Jeg overtok eiendommen fra min kone som kjøpte den i 2009

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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: 114250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Andersen	5809e1f9412416c9eea27e 1fd54a23fb45e137dc	19.01.2026 17:27:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1114250076

- 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>



Adresse

Ekholtveien 27, 1526 MOSS

Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-247780

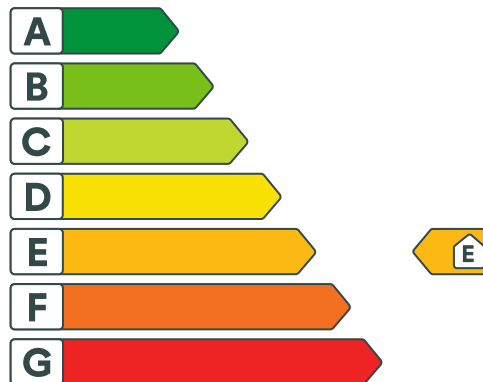
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
148365407

Gårdsnummer
193

Bruksnummer
126

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


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.



Boliginformasjón

Byggeår 1957	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 235,0 m²	Oppvarmet bruksareal 207,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjón Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
242,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
246,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 943 kWh



Ekholtveien 27, 1526 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl - 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ekholtveien 27, 1526 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 119,12 kr
Eiendomsskatt	6 936,00 kr
Feiing	458,38 kr
Renovasjon	4 662,60 kr
Vann	751,20 kr
Sum	13 927,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2752400 prom	2.38	1/1	0 %	6 551,00 kr
Restavfall 140 L	25%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Plastemballasje sekk	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	632.50	1/1	0 %	632,50 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	948.75	1/1	0 %	948,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto Vann	15%	14 m3	29.53	1/1	0 %	413,45 kr
Akonto Avløp	15%	14 m3	45.30	1/1	0 %	634,18 kr
					Sum	15 296,63 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

RYGGE KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Moss den 31-10-57

FERDIG - ATTEST
vedkommende

Eiendom: gnc 93 bor 126

Eier: Ragnar Johansen

Ekkeltveien Dyra pr Moss

År 1957 den 30 Oktober

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

Rygge Helseråd

Rygge Bygningsråd, den 31-10-57

Anm.

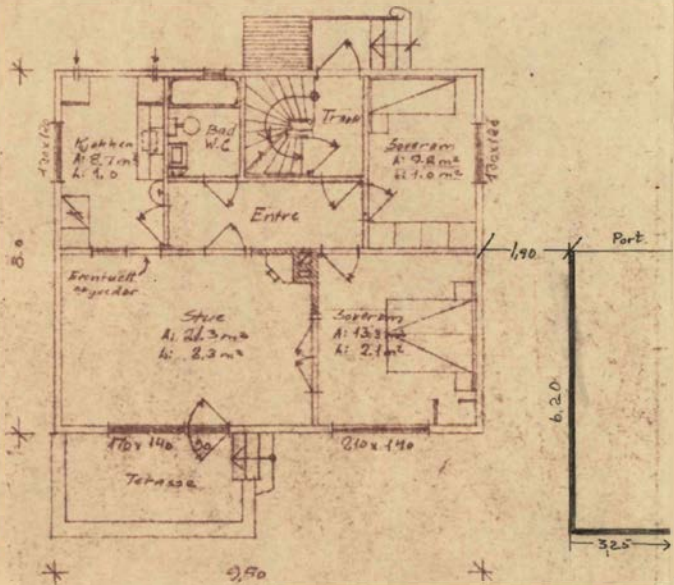
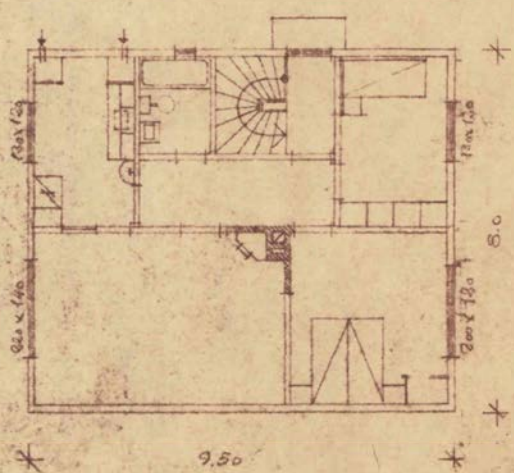
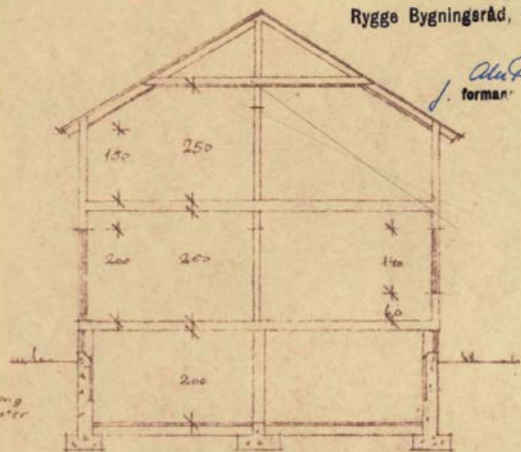
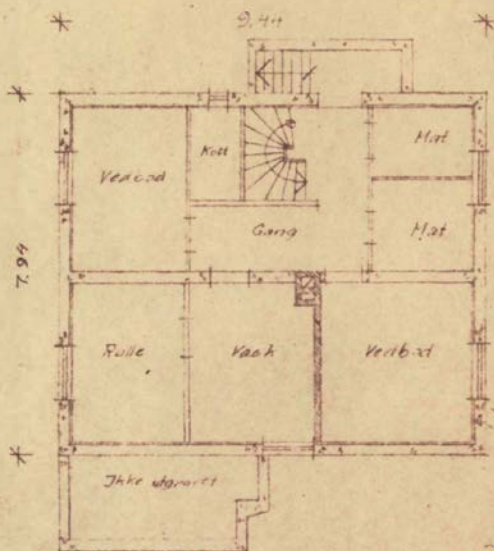
Sak nr. 71 / 1938

Godkjendt i bygningsrådets møde

den 14/8-1938

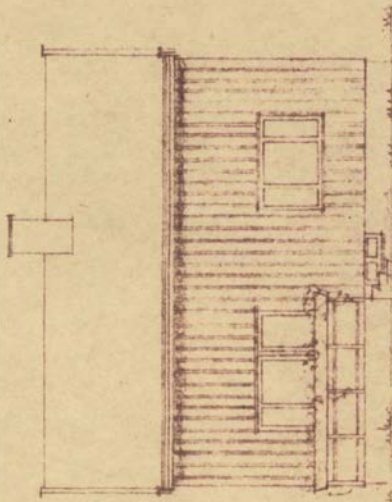
Rygge Bygningsråd, den 17/8-1938

Alu. Palsen
formand

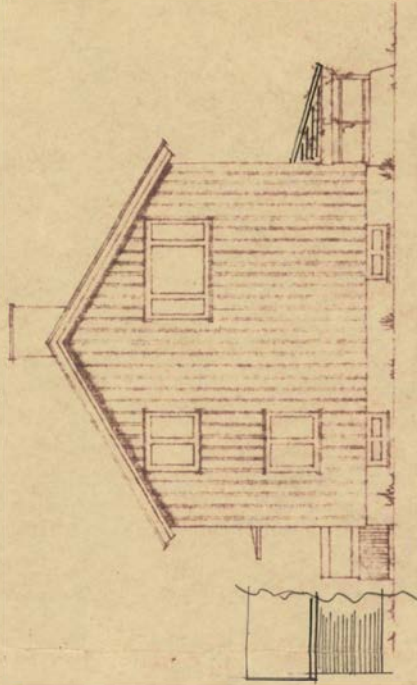


Ragnar Johansen.

Statens distriktsarkitekt for Bøtfold
T. Hørve Ludvigsen
Fredrikstad 1-9-53
Målestok 1:100



Fasade syd

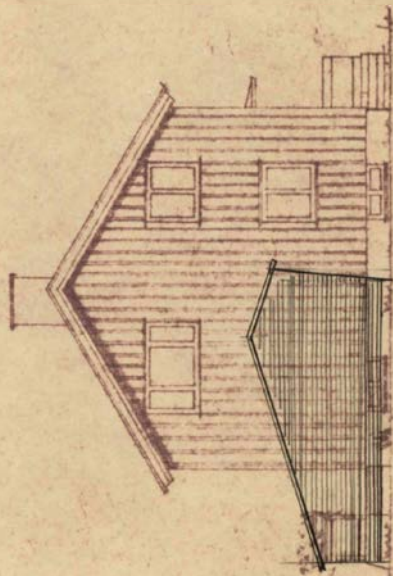


Fasade vest

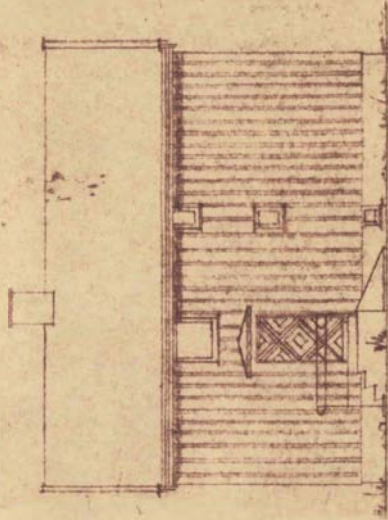
Sak nr. 71/1922
 godkjendt i bygningsrådets møde
 den 18-1922

Rygsø Bygningsråd, den

Alfred Salom
 formand



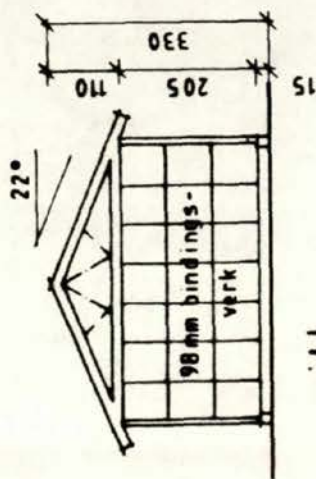
Fasade øst



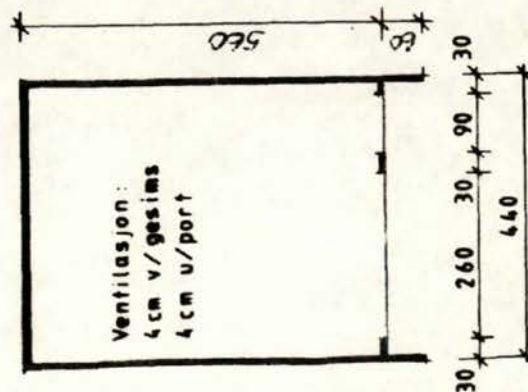
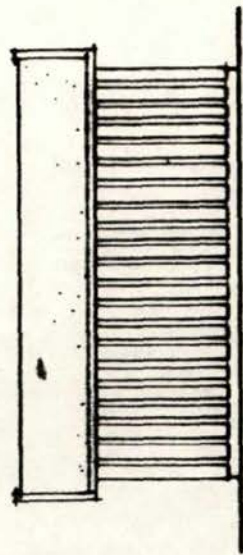
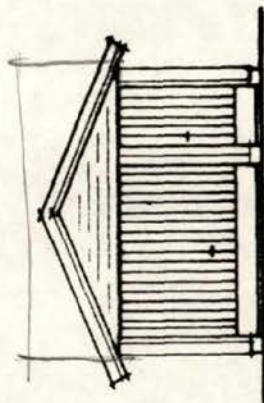
Fasade nord

Ragnar Johansen.

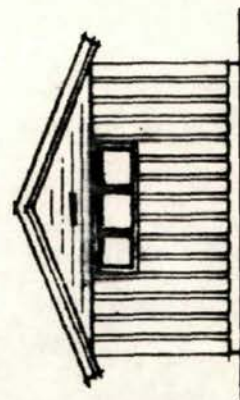
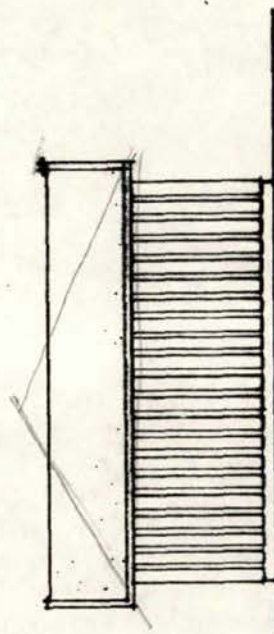
Sluttes i henhold til Byggeskik
 T. Marie Linderberg
 Fristen 7-9-53
 Målestok 1:100



snitt



plan



GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO.....26.10.83

Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

dato 26.9.83

m 1:100 type P.

Kommunedelplan for HØYDEN – VARNAVEIEN OG MELLØS

UTFYLLENDE BESTEMMELSER

BESTEMMELSENE TILHØRER OG REFERERER TIL PLANKART I MÅLESTOKK 1:2500, DATERT 19.06.08, sist revidert 27.02.09, tegningsnummer: 3104-02C.
(Plankartet finnes også i A3-format i målestokk 1:5000.)
VEDTATT: Kommunestyret i Rygge 26.03.2009, Bystyret i Moss 20.04.2009

§1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 **REGULERINGSPLANKRAV:** Før oppføring av ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging [omfatter PBL §§ 84 (varige konstruksjoner og anlegg) og § 93 a), h), i) og j)], samt nye store trafikkanlegg stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. også § 30. For byggeområder som omfatter mer enn 3.000 m² bruksareal bebyggelse (både eksisterende og nytt medregnes) skal reguleringsplanområdet også omfatte adkomst- og tilliggende trafikksystem (herunder bil- og busstrafikk og gang- og sykkelvegssystem). I reguleringsplaner skal det (med utgangspunkt i forutsatt utbyggingsvolum og fordeling mellom ulike utbyggingsformål) legges fram beregninger av hvor mye trafikk utbyggingen vil medføre og forventede trafikale konsekvenser. For oppføring av garasje, bod, carport og tilbygg og lignende til bolig i områder som er avsatt med gul farge som eksisterende boligbebyggelse stilles ikke krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
- 1.2 Innenfor planområdet finnes en del reguleringsplaner, som fortsatt vil være gyldige, i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanens formål og bestemmelser. Mer detaljerte krav i reguleringsbestemmelser (som ikke er i strid med kommunedelplanens utfyllende bestemmelser) vil dermed fortsatt være gyldige.

	Navn på reg.plan	Godkjent/ stadfestet	MERKNAD
1	M54 Rv-118x Øreåsvn./ Varnavn. Alt.1, Rygge	10.06.86	Næring (ved Renolit) og rundkjøring
2	M70 Høidebråten – Fredensborg, Rygge	09.03.89	Næring (Renolit)
3	M78 og 234: Rv-118 Rundkjøring Høyden	Rygge:04.03.93 Moss: 10.02.93	Omfatter begge kommuner
4	M21 Bjerke, Rygge	06.06.73	Boliger
5	M113 Ekholtsveien Øst, del av 65/7- 8, Rygge	17.10.96	Boliger
6	M172 Borg – Braaten, Rygge		Bolig og næring
7	M132 Braaten – Høidebraaten, Rygge		Næring, barnehage og grøntbelte
8	M43 Kallum Søndre	19.06.84	Boliger

9	M59 Eiendommene 95/201, 92/52-53, 70, 71, 72, i Rygge	03.02.87	Boliger og næring
10	M36 Dyre, Rygge	27.04.82	Industri og parkbelte
11	Melløs Stadion Vest, Moss	29.10.06	Bolig/ tribune etc.
12	313 Melløs Stadion og Melløs Skole med tilliggende adkomstveger og parkeringsarealer, Moss	28.08.97	Skole og idrettsanlegg
13	164 Varnavegen 7, Moss	18.09.84	Næring
14	135 Melløskrysset	04.11.80	Trafikkområder Ryggeveien
15	259 Varnaveien 5	12.05.98	Bolig

1.3 Planer som forutsettes opphevet:

	Navn på reg.plan	Godkjent/ stadfestet	MERKNAD
1	Deler av Moss og Rygge	05.05.27	Veiplan
2	22A Kallumveien mellom Melløs Stadion og Varnaveien, Moss	28.08.58	Boliger
3	27 Endret regulering av hjørnet Nordahl Griegsgate – Kallumveien, Moss	05.07.61	Lager
4	58 Varnaveiens bredde til 18m, Moss	Forslag 1964, Rev. 17.11.67	Veggrunn

- 1.4 **UNIVERSELL UTFORMING:** Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og for utforming av trafikkanlegg for alle trafikkantgrupper. Videre regulering av områdene skal skje på en slik måte at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Det skal sikres brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- 1.5 For byggeområdene NP1, NB1-6, INB1-2, N1-9, O1-4, skal det ved oppføring av ny ervervsbebyggelse og skole-/ barnehagebygg tilrettelegges/ klargjøres for tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- 1.6 **STØY:** Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet. Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Virksomheter som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke. Det skal utarbeides støysonekart som legges til grunn ved videre reguleringsplanlegging. Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeidelse av støysone-kart ved etablering av ny støyende virksomhet. Varemottak og parkeringsplasser bør sikres en minsteavstand på 30 – 40 m til nærmeste bolig - såfremt ikke varemottaket er bygget inn. Plassering av nærmiljøanlegg som for eksempel ballbinger, rullebrettramper og lignende bør ikke legges nærmere enn 100 m fra nærmeste bolig - noe avhengig av materialet.

- 1.7 **GRØNNSTRUKTUR:** Eksisterende grønnstruktur i området skal i størst mulig grad vernes, og bør danne utgangspunkt for å videreutvikle denne i videre regulering og detaljplanlegging av området.
Det skal redegjøres for bruk av vegetasjon som romdannende og trivselsskapende elementer, og behov for skjermvegetasjon og vegetasjon brukt for å skille ulike typer arealer fra hverandre.
Ved utvikling av felles uterom og møteplasser, skal det legges vekt på å bevare og videreutvikle vegetasjonselementer som vegetasjonssoner og store enkeltrær som miljøskapende faktor som kan bidra til å skape gode plassdannelser, strukturere og skjerme.
Ved utvikling av offentlige uterom, turveier mm. bør ulike typer belysning vurderes som er lav og/eller avblendet, og som kan bidra til rikere opplevelser av tur- og rekreasjonsområder.
- 1.8 **FORHOLDET TIL BARN OG UNGE:** I påfølgende reguleringsplaner som inneholder boligformål forutsettes det avsatt:
- Store nok arealer egnet for lek og opphold
 - Arealer som egner seg for ulik type lek på ulike årstider
 - Arealer som kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.
- 1.9 **ESTETIKK:** Det skal tas spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket. Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg. I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering, trafikkmanøvrering og lagring, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store ubrutte flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan bidra til å strukturere arealene, skjerme og være romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i treskikt.
Ved opparbeiding av parkeringsarealer eller etablering av virksomheter som krever store flater, bør de ulike arealene klart avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og slik at helhetsinntrykket innenfor sammenhengende områder blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer.
I større næringsområder skal det søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.
- 1.10 **UTBYGGINGSAVTALER:** Til hver reguleringsplan og hver enkelt byggesak innenfor planen, er det krav om utbyggingsavtale i tråd med prinsippene i planbeskrivelsen.
Kostnader til opprustning av teknisk infrastruktur skal fordeles slik det er beskrevet i vedlegg 1 datert 26.11.08.
Moss kommunes forskrift om bruk av utbyggingsavtaler av 26.06.07 og Rygge kommunes forskrift om bruk av utbyggingsavtaler av dato 21.06.07 har nærmere bestemmelser om hvordan disse skal utarbeides.

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før byggeområder nord i Rabekkgata (NB1 og nordlig del av NP1) kan bygges ut med ny bebyggelse skal det være igangsatt utbygging av veiforbindelse med ny rundkjøring til Ryggeveien. Før byggeområder syd i Rabekkgata (NB5 og den sydlige del av NP1 som omfatter eiendommen 2/2215) kan bygges ut med ny bebyggelse skal det være igangsatt utbygging av nytt forbedret T-kryss Rabekkgata/ Varnaveien. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for rundkjøringen. Offentlig veimyndighet skal godkjenne byggeplan for T-kryss. Byggearbeidene av ny veiforbindelse med rundkjøring og T-kryss skal være ferdigstilt og nytt veianlegg tas i bruk senest samtidig med ferdigstillelse av ny bebyggelse (når brukstillatelse innvilges).
- 2.2 Før byggeområder langs Varnaveien kan bygges ut med ny bebyggelse skal det være igangsatt utbygging av ny rundkjøring i krysset Varnaveien/ Høydaveien og nytt forbedret T-kryss i Varnaveien/ Rabekkgata. Offentlig veimyndighet skal godkjenne byggeplaner for rundkjøring og T-kryss. Byggearbeidene av rundkjøring og T-kryss skal være ferdigstilt og nytt veianlegg tas i bruk senest samtidig med ferdigstillelse av ny bebyggelse (når brukstillatelse innvilges). Det kan innføres tidsbegrenset gjennomkjøring i Høydaveien, slik at gjennomkjøring er forbudt på kveld og om natten, så lenge det er beboere i området.
- 2.3 For å sikre barn og unges rettigheter skal forhold som nevnt i punkt 1.8 skal være oppfylt og gjennomført samtidig med eller som del av utbyggingstiltaket.

§3 BYGGEOMRÅDER

§3.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

- 3.1.1 For oppføring av ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging [omfatter PBL §§ 84 (varige konstruksjoner og anlegg) og § 93 a), h), i) og j)], fastsettes byggegrenser eller eventuelle byggelinjer ved utarbeidelse av reguleringsplan (jfr. plankrav i § 1.1).
- 3.1.2 ESTETIKK: For ny bebyggelse og ombygging stilles det høye krav til estetisk utforming og materialbruk. Ved behandling av søknader om byggetillatelse skal kommunen påse at ny eller endret bebyggelse i seg selv ikke virker skjemmende, og heller ikke i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Samtidsarkitektur bør prioriteres som et uttrykk for vår egen tid. Mer eksperimentell, markant eller iøynefallende arkitektur bør beholdes sentrale offentlige plasser eller torg, eller viktige symbol-bygg.
- 3.1.3 REKLAME/ LYS: Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, og eksponering mot gjennomgangstrafikk og store landskapsområder bør unngås. Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler skal unngås. For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktige samferdselsåre eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot

viktige samferdselsårer eller å gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder. Innenfor større naturlig sammenhengende områder skal det tilstrebes enhetlig bruk av lysarmaturer og vegmøblering.

- 3.1.4 **Områder langs Ryggeveien:** Ved nødvendige støyskjermingstiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvalitet og forhold til omgivelsene mht. omfang, materialbruk og fargevalg i samarbeid med vegmyndighet der dette er aktuelt. Det bør tilstrebes variasjon mellom skjermvoll, skjermvegg, vegetasjon og områder som holdes åpne, i intervaller som er tilpasset kjørehastighet på strekningen. Støyskjerming og vegetasjon bør tilpasses landskapet, f.eks. ved at det brukes stedegne vekster som kan bidra til å underbygge landskapskarakteren. Ny bebyggelse bør legges bak eksisterende støyskjermer. Skjemmende bruk av skilt, reklame og lyseffekter som eksponeres mot hovedvegnettet skal unngås. All bruk av skilt, reklame- og lysinstallasjoner som eksponeres mot gjennomfartsårer skal vurderes.
- 3.1.5 I plan- eller byggesaker der nabokommunen influeres av tiltaket, skal nabokommunen varsles, og gis anledning til uttalelse på vanlig måte etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette kan også gjelde i forhold til visuell konsekvens eller at fremkommelighet/ trafikk påvirkes.
- 3.1.6 Ved byggetiltak i området skal grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Undersøkelsene gjennomføres i samsvar med kap.2 i forurensningsforskriften (Rap. 95/09 SFT: Håndtering av grunnforurensningssaker).

3.1.7 **Krav til PARKERINGSDEKNING:**

Detaljvarehandel: Kundeparkering 1 plass pr. 100 m² bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. handelsenhet. Det skal videre avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

Kjøpesenter (regnes fra 3.000m² samlet bruksareal og oppover): 2 plasser pr. 100 m² bruksareal. Øvre grense/ maksimum for parkering på terreng er 250 plasser uavhengig av kjøpesenterets størrelse. Overskytende behov for parkering skal løses i parkeringskjeller eller i P-hus. Det skal i tillegg avsettes lasteareal for vare- og lastebiler, samt antall P-plasser for ansatte i samsvar med antatt behov.

Kontor, administrasjon: Minimum 1 plass pr. 150 m² kontorareal. Maksimum 1 plass pr. 100 m² kontorareal.

Service, tjenester: 1 plass pr. 100 m² bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. service-/ tjeneste-enhet.

Bolig: 4-5 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet

3 roms leilighet: 0,8 plass pr. leilighet

2 roms leilighet: 0,6 plass pr. leilighet

1 roms hybler og omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende kan kravene til parkeringsdekning reduseres med 25-50% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

- 3.1.8 For omfattende tilbygg/ påbygg til eksisterende bygningsmasse, slik at tiltaket samlet sett blir å regne som hovedombygging, regnes gammelt og nytt areal sammen i arealberegningen for fastsettelse av parkeringskravene. Kravene gjøres også gjeldende ved bruksendring.

Parkering bør søkes lokalisert i kjeller/ under marknivå eller i P-hus. Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i % BYA. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates parkering ikke etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-husprosjekter/ parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).

Justeringer og tilpasninger av de ovenstående generelle krav i 3.1.7 til parkeringsdekning kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av påfølgende reguleringsplan, etter en samlet vurdering av behov og stedlige forhold.

- 3.1.9 Bruk av skilt og andre reklameeffekter skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader. Reklame og skilt på fasader skal ikke ha et større omfang enn nødvendig for å formidle virksomhetens navn og eventuelt logo. Det skal redegjøres for all bruk av belysning, og eventuell uheldig fjernvirkning skal unngås. Til alle større byggeprosjekter, og/ eller tiltak som omfatter parker eller større plasser/ torg (herunder også større parkeringsplasser) skal det følge en belysningsplan. Den skal inneholde:

- Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, plassen, parken, fortauet, del av gågata etc.).
- Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, reklame, allmennbelysning, parkbelysning, gatebelysning). Eventuelt i kombinasjoner.
- Beskrivelse og bilde av valgte armaturer. Tilhørende lysdiagram.
- Beskrivelse av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder.

§3.2 ERVERV, N1-9

- 3.2.1 Områder avsatt med blå farge, merket med N1-9 på plankartet, skal benyttes til formål for forretninger, næring, servicefunksjoner, tjenesteproduksjon og kontorformål. Første etasjenivå/ gatenivå skal inneholde handelsfunksjoner, og kontor og administrative funksjoner skal for øvrig lokaliseres i 2.etasje eller høyere. Eventuell utvendig lagring på eiendom skal være avskjermet med gjerde eller vegetasjonsbelte, slik at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- 3.2.2 Det tillates også etablert mindre leiligheter innen områdene N1-N9, under følgende forutsetninger:
- Leilighet skal være lokalisert i øverste etasje.
 - Leilighetens bruksareal må ikke overstige 80 m².
 - Hver leilighet skal ha tilgang på balkong på minimum 5 m².
 - Pr. leilighet skal det avsettes 1 parkeringsplass i innendørs parkeringsanlegg, enten i eget anlegg i samme bygning, eller i fellesanlegg i rimelig nærhet (offentlig eller privat).

- 3.2.3 **BYGGEHØYDER og GRAD AV UTNYTTING (maksimum BYA) i områdene N1-N9:** Maksimalt bebygd areal på eiendommene er BYA= 65%. Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med inntil følgende angitte gesimshøyder over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningene: For N4: 13m, for N1, N2, N3, N5, N8 og N9: 11m, og for N6 og N7: 9m. Dette er øvre maksimale begrensninger, som kan fastsettes lavere ved utarbeidelse av reguleringsplan etter en samlet vurdering av de stedlige forhold. Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i % BYA, mens markparkeringsregnes som bebygd areal ved beregning av % BYA.

§ 3.3. BLANDET FORMÅL 1 (blå/ gul/ lilla-stripete INB-områder)

- 3.3.1. I områdene INB1 og INB2 tillates fortsatt virksomhet for industri, verksted, lager og engrosvirksomhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan formålet overgå fra industri, lager- og engrosvirksomhet til blandet formål for erverv, og/eller boligformål, og § 3.4 gjøres da tilsvarende gjeldende. For område INB1 er maksimalt bebygd areal på eiendommen BYA= 50% og for INB2 er BYA= 65%. Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med følgende gesimshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen: for INB1: 9m og for INB2: 13m. Dette er øvre maksimale begrensninger for byggehøyder og grad av utnyttning, som kan fastsettes lavere ved utarbeidelse av reguleringsplan etter en samlet vurdering av de stedlige forhold. Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i % BYA, mens markparkeringsregnes som bebygd areal ved beregning av % BYA.
- 3.3.2. Ved overgang fra industri, verksted, lager- og engrosvirksomhet til blandet formål for erverv, og/eller boligformål som nevnt i § 3.3.1 i INB1, skal det avsettes et større sentralt park-/ lekeområde. Dette skal ha god tilgjengelighet, også for omkringliggende områder. Det er ikke tillatt å blande formål for industri, verksted, lager- og engrosvirksomhet med boligformål i INB1 ved en slik overgang mellom reguleringsformål. Som skille mellom bolig- og industriformål skal reguleringsplan vise tilfredsstillende parkbelter med hensyn til bredde, skjermende effekt og estetikk. Boliger skal ikke lokaliseres på bakkeplan mot Varnaveien og Rabekkgata.

§3.4 BLANDET FORMÅL 2 (blå/gul-stripete NB-områder)

- 3.4.1. Områder avsatt med blandet formål blå/ gul farge, merket med NB1-6 kan benyttes til erverv, og/eller boligformål. Eventuell utvendig lagring på eiendom skal være avskjermet med gjerde eller vegetasjonsbelte, slik at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- 3.4.2. Til hver boenhet skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal. Av dette kan opp til 15 m² være på terrasser/ tak, og øvrig areal skal være på terreng. Dette kan gjøres enkeltvis for hver boenhet, eller som samlede fellesløsninger for flere boenheter. Uteoppholdsarealer og fellesløsninger skal være ferdigstilt samtidig med boenheten. Boliger skal ikke lokaliseres på bakkeplan mot Varnaveien og Rabekkgata.

- 3.4.3. Etablering av nye parkeringsløsninger skal skje på egen grunn, eller i samarbeid med tilliggende eiendommer. Biloppstillingsplasser mot Ryggeveien (Rv-118), Rabekkgata eller Varnaveien skal i størst mulig grad unngås. Eventuell parkering på terreng skal ikke være eksponert mot offentlig gate, og bør i så fall lokaliseres skjermet bak bebyggelse. Eksisterende parkeringsløsninger kan opprettholdes inntil videre, dersom avkjørsel/ adkomst er tilfredsstillende i forhold til krav til løsninger i det offentlige vegsystemet.
- 3.4.4. BYGGEHØYDER og GRAD AV UTNYTTING (maksimum BYA): For områdene NB1 og NB5 er maksimalt bebygd areal på eiendommene BYA= 70%. For område NB4 er maksimalt bebygd areal på eiendommen er BYA= 65%. For områdene NB2, NB3 og NB6 er maksimalt bebygd areal på eiendommene BYA= 60. Ny bebyggelse kan oppføres med følgende maksimale gesimshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen: For NB1, NB5: 13m. For NB4: 11m, og for NB2, NB3, og NB6: 9m. Dette er øvre maksimale begrensninger for byggehøyder og grad av utnytting, som kan fastsettes lavere ved utarbeidelse av reguleringsplan etter en samlet vurdering av de stedlige forhold. Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i % BYA, mens markparkering regnes som bebygd areal ved beregning av % BYA.

§3.5 BLANDET FORMÅL 3 (blå/ gul/ grå-stripete område NP1)

- 3.5.1 Område NP1 langs Rabekkgata avsatt med blandet formål blå/ gul/ grå farge kan benyttes til parkering, erverv og boligformål. Boliger skal ikke lokaliseres på bakkeplan mot Varnaveien og Rabekkgata. Maksimalt bebygd areal på eiendommene er BYA= 65%, og 70% i nord- og sydden av området. Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med inntil 13m gesimshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningene. Dette er øvre maksimale begrensninger, som kan fastsettes lavere ved utarbeidelse av reguleringsplan etter en samlet vurdering av de stedlige forhold.
- 3.5.2 I området skal det være sambruk med stadion-anlegget med henblikk på bygninger, adkomst og parkering. Parkeringsløsninger skal være tilrettelagt for sambruk mellom næringsvirksomhet, bolig og stadion (tilskuerparkering). Dette fastlegges endelig gjennom utarbeidelse av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

§3.6 BOLIGER (Gule B-områder)

- 3.6.1 Områder avsatt med gul farge, merket med B5-14 skal primært benyttes til formål for boliger. Mindre nærings- eller service-virksomhet (frisør, kiosk etc.) tillates også etablert i disse områdene, under forutsetning av det er begrenset/beskjeden publikumstilstrømning og at virksomheten ikke er støyende/ forurensende eller til sjenanse for nabolaget. For områdene B1-4 i Moss kommune, gjelder gjeldende reguleringsplaner, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om fortetting i åpne boligområder.
- 3.6.2 PARKERING I B-OMRÅDENE: For småhus (ene- og tomanns-boliger) skal parkering skje på egen grunn i form av avmerket plass eller garasje/ car-port (skal fremgå av situasjonsplan ved byggemelding). For rekkehus/ kjedehus kan det også etableres felles garasje-/ parkerings-anlegg. For øvrig kan det for større leilighetsprosjekter, der det ligger

til rette for det, eventuelt godkjennes parkeringsløsninger i samarbeid med nærliggende innendørs boligparkeringsanlegg (fellesprosjekt eller avtale). Se for øvrig felles parkeringsbestemmelser i 3.1.7.

- 3.6.3 **BYGGEHØYDER og GRAD AV UTNYTTING** (maksimum BYA) i områdene B5-B14: Boligbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer som småhusbebyggelse (eneboliger tomannsboliger, rekkehus og kjedehus). Tilhørende boder, car-porter, uthus og garasjeanlegg er tillatt og kan oppføres i 1 etasje. Grad av utnytting: BYA= 25%.
- 3.6.4 **PLANKRAV:** For områdene B6 og B11 er det ikke fastsatt krav til grad av utnytting eller utbyggingsform for ny boligbebyggelse. Dette skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. I den forbindelse skal det også foretas vurderinger og visualisering for hvordan grad av utnytting og planlagt utbyggingsform vil påvirke omkringliggende eksisterende boligmiljø og eksisterende utbyggingsform i området.

§3.7 OFFENTLIGE BYGNINGER (Røde O-områder)

- 3.7.1 Områder avsatt med rød farge, skal benyttes til offentlige formål som angitt i tabellen. Område O3 er på grunn av utsatt beliggenhet avsatt blandet med ervervsformål.

4	Kv art al	5	FORMÅL
6	O1	7	Skole (Melløs)
8	O2	9	Ekholt barnehage
10	O3	11	Gubbeskogen barnehage
12	O4	13	Skole (Ekholt)

- 3.7.2 Det skal avsettes tilstrekkelige og gode uteoppholds- og lekearealer, som er skjermet/ sikret mot trafikkert vei. Parkering skal skje på egen grunn, eller ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger med andre. Krav til parkeringsdekning fastsettes av kommunen, i forhold til besøkstall og tid på døgnet for parkeringsbehov.
- 3.7.3 Grad av utnytting i O-områdene: BYA=25%, og bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjers undervisningsbygg, eller 2 etasjers barnehagebygg, samt gymsal til skole med nødvendig høyde.
- 3.7.4 Dersom Gubbeskogen barnehage (O3) nedlegges og overgår til ervervsformål, vil bestemmelsene under § 3.2 gjøres gjeldende, og området overgår dermed fra O-område til N-område.

§3.8 FRIOMRÅDER (Grønne områder)

- 3.8.1 Områder avsatt med grønn farge skal benyttes som stadion, idrettsplass, park eller offentlige og allment tilgjengelige rekreasjonsområder for innbyggerne i området.

- 3.8.2 Område merket STADION skal inngå i reguleringsområde sammen med NP1, og endelig fordeling av bruk fastlegges gjennom reguleringsprosessen. Eksisterende trafostasjon tillates opprettholdt. For deler av området tilgrensende NP1 kan det vurderes sambruk mellom erverv og idrett, men dette skal ikke gå på bekostning av hovedformålet som er idrett. Videre kan det i vest være sambruk mellom boligformål og tribuneanlegg/ idrettsanlegg (jfr reguleringsplan Melløs Stadion Vest).
- 3.8.3 Grøntbeltene merket G1-G4 skal fungere som en buffer mellom boligbebyggelse og ervervsområder. Eksisterende gangstier, samt steingjerde skal bevares. Eksisterende vegetasjon i grønntbeltene skal bevares og ny vegetasjon skal eventuelt plantes eller få gro opp slik at funksjonen som skjermbelte oppgraderes og opprettholdes. Ved en eventuell revegetering skal det benyttes stedegne arter.

§4 TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Trafikksystemet er vist med en tredeling i Hovedveg, Samleveg og Adkomstveg. Internveger inne i byggeområdene er ikke vist i kommunedelplanen og fastlegges nærmere i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for hovedveg, samt nødvendige deler av samleveg og adkomstveg før oppføring av ny bebyggelse som må nytte dette vegsystemet som adkomst.
- 4.2 Hovedvegssystemet (Ryggeveien, Rabekkgata og Varnaveien Øst) skal prioriteres trafikalt. Dette innebærer at avviklingen av trafikk til, og lokalt inne på, områdene må være så effektiv at tilbakeblokkeringer, dvs hindringer for gjennomgangstrafikken på Ryggevegen, unngås. Dersom avviklingsproblemer av denne art likevel oppstår på Ryggeveien, vil Statens vegvesen i samråd med lokal veimyndighet vurdere å stille krav til gjennomføring av regulerende tiltak mht trafikk til/ fra sideveiene (Rabekkgata og/ eller Varnaveien).
- 4.3 Endelig utforming av adkomst og avkjørsler til eiendommer (herunder også eventuell midlertidig) avklares og fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan (jfr. plankrav).
- 4.4 I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes et sammenhengende, trafiksikkert og oversiktlig system for gående og syklende.
- 4.5 Kollektivfelt er avsatt i begge retninger langs Ryggeveien, og busslommer er vist i Varnaveien. Disse skal inngå ved utarbeidelse av reguleringsplan.

26.02.07

Rev. § 4.1.2, den 09.03.07 etter møte med Statens Vegvesen

Rev. §§ 2.2, 3.1.6, ny 4.1.3, strøket tidl. 3.2.4, den 13.03.07 etter møte i styringsgruppen

Rev. § 2 etter møte i Rygge planutvalg 13.03.07

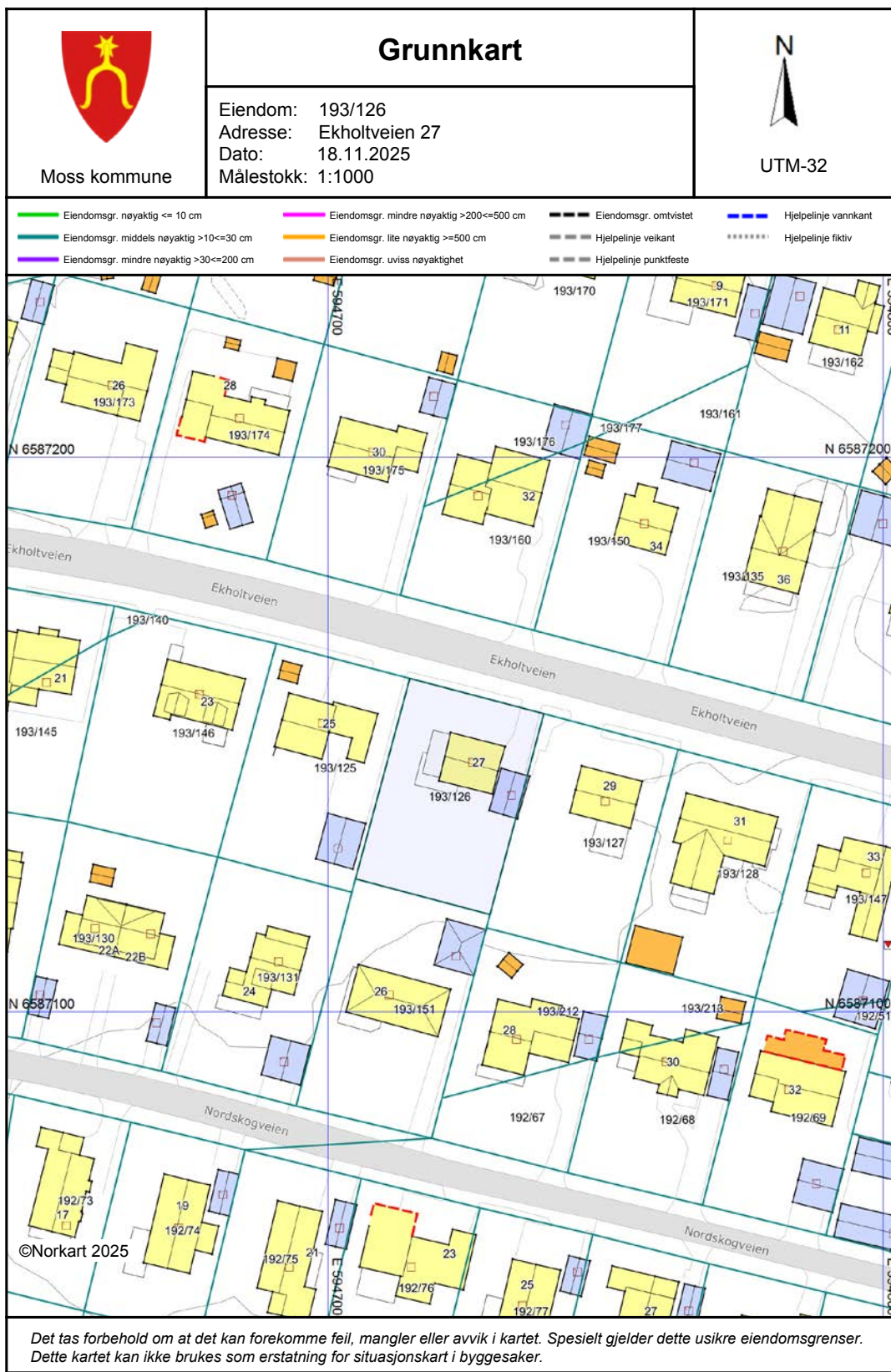
Rev. Ny § 1.5 og 1.6, samt fjernet bebyggelsesplankrav, 20.03.07.

Rev. §§ 2.1, 3.1.1 og 3.2.2, eek 20.03.07



Div. revisjoner før behandling i Styringsgruppa, 21.03.07, EEK
Revisjoner etter behandling i Styringsgruppa, 23.03.07, EEK
Revisjon § 2.2 etter politisk fellesmøte, 28.03.07, EEK
Revisjon før 1.gangsbehandling, 30.03.07, EEK
Revidert etter off. ettersyn, 19.06.08, EEK
Revidert etter planutvalgsvedtak i Rygge, 30.07.08, EEK
Rev. § 2.1, 06.08.08, EEK
Rev. etter off. ettersyn, 03.11.08, EEK
Rev. § 3.3.4, 19.11.08, EEK
Rev. Tilføyd § 1.10, 28.11.08, EEK
Rev. etter formannskapsmøter i desember 2008, 22.12.08, TP
Rev. §§ 1.5, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1, 3.4.4, 3.4.5 og ny 3.3.3, 27.02.09, EEK
Rev. ny § 3.3.4, 04.03.09, EEK
Rev. 09.03.09, EEK: §§ 3.3.2 (tidl. 3.3.3) og 3.6.1, samt omredigering (fra tidligere §§ 3.2.4, 3.2.5, 3.3.2, 3.3.4, 3.4.5, 3.4.6 og 3.5.3) til fellesbestemmelser §§ 1.1, 1.6 og 3.1.9.
Rev. 11.03.09, EEK: §§ 3.4.2, 3.5.1 og 3.6.3

VEDTATT: Kommunestyret i Rygge 26.03.2009, Bystyret i Moss 20.04.2009



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-193/126, Ekholtveien 27, 1526 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.7 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.45 km
Forurensset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.47 km
Kvikkleire	10.11.2025	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	57.7 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.74 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.31 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.11.2025

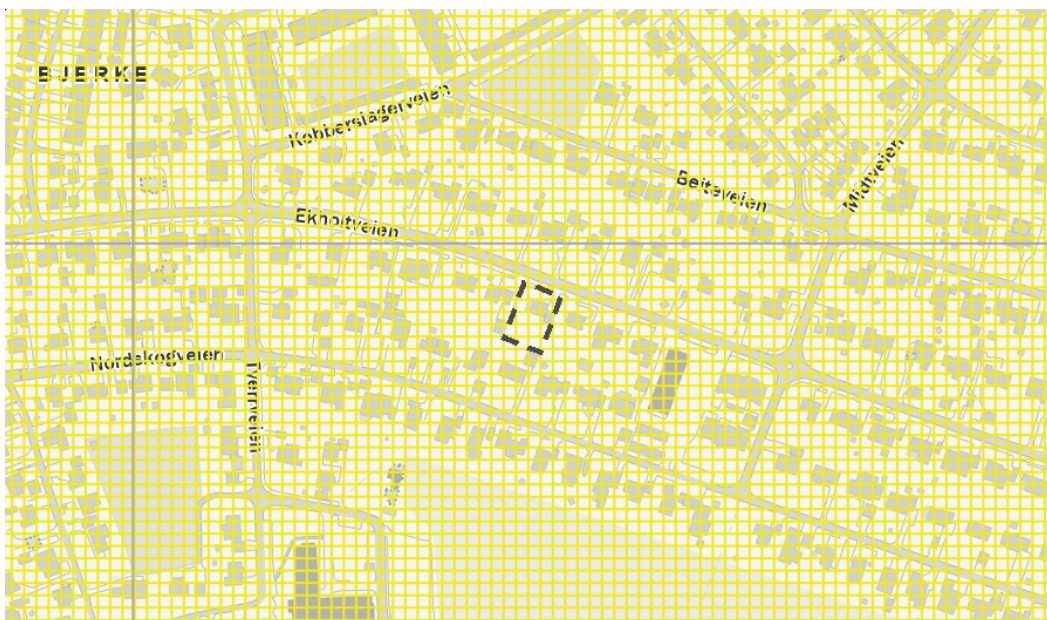
Aktomsighetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ekholtveien 27, 1526 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0122169897	18	28.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



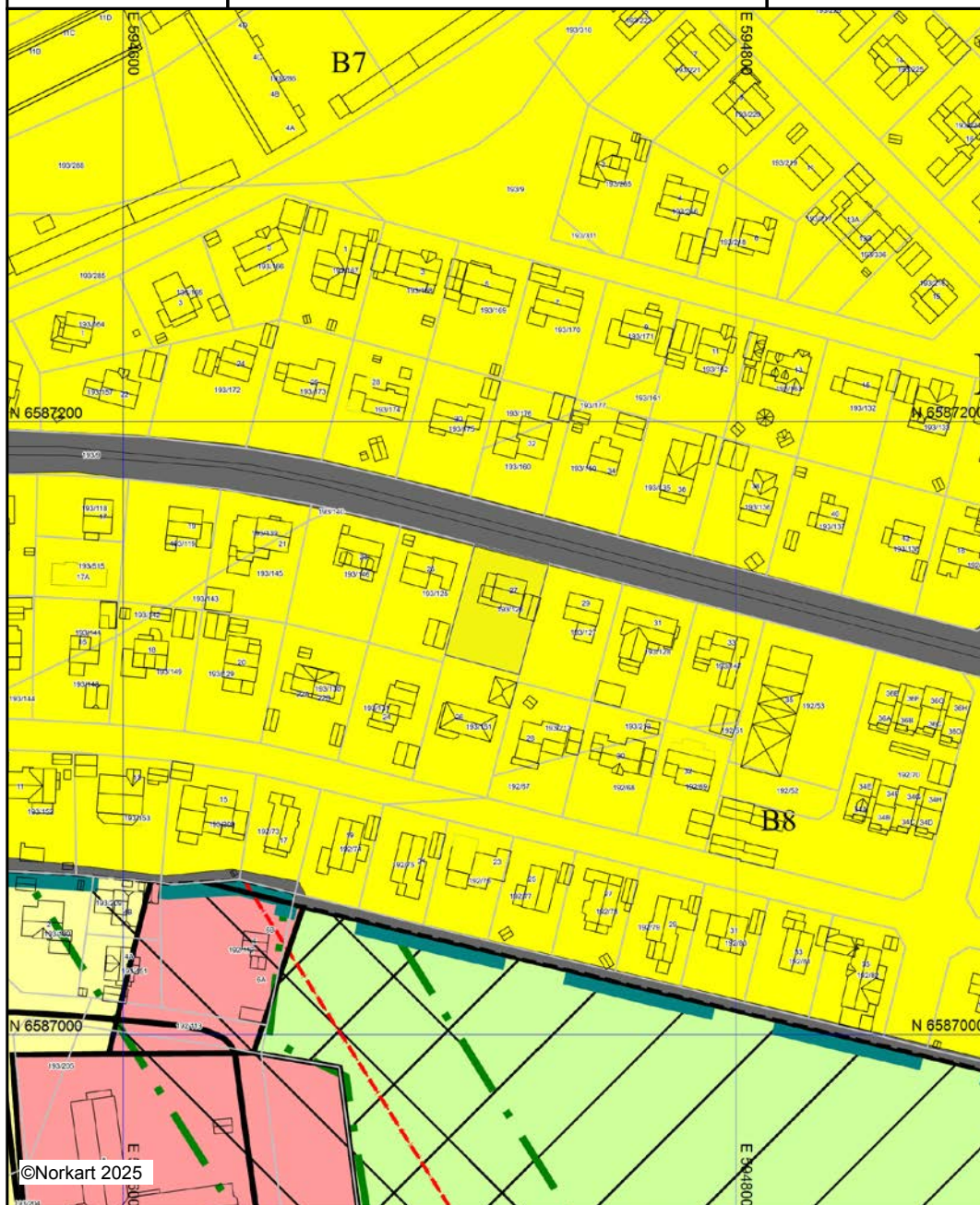
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 193/126
Adresse: Ekholtveien 27
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 Boligområde - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

 Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11-1)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsoner - Hensyn friluftsliv

 Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 § 11-1)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 § 11-1)

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Grense for arealformål

 Samleveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - eksisterende

 Jernbanetunnel - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 193/126
Adresse: Ekholtveien 27
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 22	Beregnet areal	938.3
Etablert dato	03.11.1955	Historisk oppgitt areal	938,3
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	193/126
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	193/126
Endre egenskaper Annen forretningstype	24.06.2009 24.06.2009			193/126
Skylddeling Skylddeling	03.11.1955			0136-93/49 (-999), 193/126 (999)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	10.02.2009			0136-Mnrmangler, 193/126, 193/127, 193/151
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	10.02.2009			0136-Mnrmangler, 193/126, 193/131, 193/151
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	10.02.2009			0136-Mnrmangler, 193/125, 193/126, 193/131
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	20.05.2009			0136-Mnrmangler, 193/126, 193/127, 193/151, 193/212
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	20.05.2009			0136-Mnrmangler, 193/125, 193/126, 193/131, 193/151
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.05.2009			0136-Mnrmangler, 193/125, 193/126, 193/130, 193/131, 193/146, 193/151
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	25.05.2009			193/126 (-62,5), 193/151 (62,6) 193/125, 193/127
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	03.06.2009			0136-Mnrmangler, 193/125, 193/126, 193/131, 193/151, 193/212
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.06.2009			0136-Mnrmangler, 193/125, 193/126, 193/127, 193/151

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6587129.48	594716.64	0	Ja	938.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN THORBJØRN F280447*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grefsrødveien 6 1560 1560 LARKOLLEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekholtveien 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1526 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1204 Kallumlia	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	7 Ekholt/Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148365407		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1957
2	148412847		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148365407: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1957	10.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekholtveien 27	H0101	193/126	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 148412847: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	193/126	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

Nabolagsprofil

Ekholtveien 27 - Nabolaget Bjerke/Ekholt - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ekholtveien Linje 204	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	17 min 1.6 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	21 min 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	6 min 2.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sydsiden Handelspark	11 min
Kople Kallum Moss	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

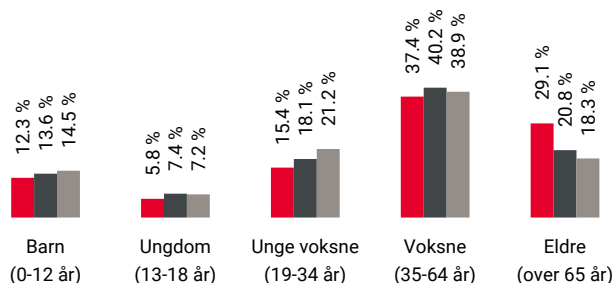
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjerke/Ekholt	1 559	803
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km
Bredsandkroken barnehage (0-5 år) 78 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Ekholt	5 min
Rema 1000 Varnaveien PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



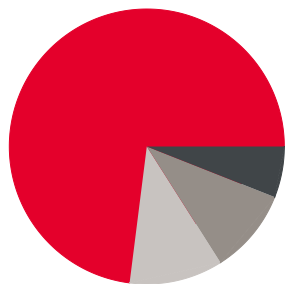
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Kvile ballplass	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Ekholt balløkkje	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Toppform fitness	7 min	
	Actic Moss	11 min	

Boligmasse



73% enebolig
6% rekkehus
10% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

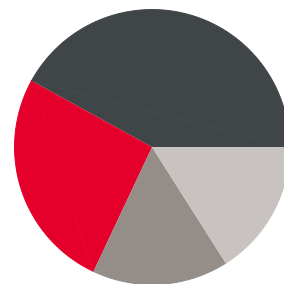
13 min



Boots apotek Lilleeng Helsepark

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



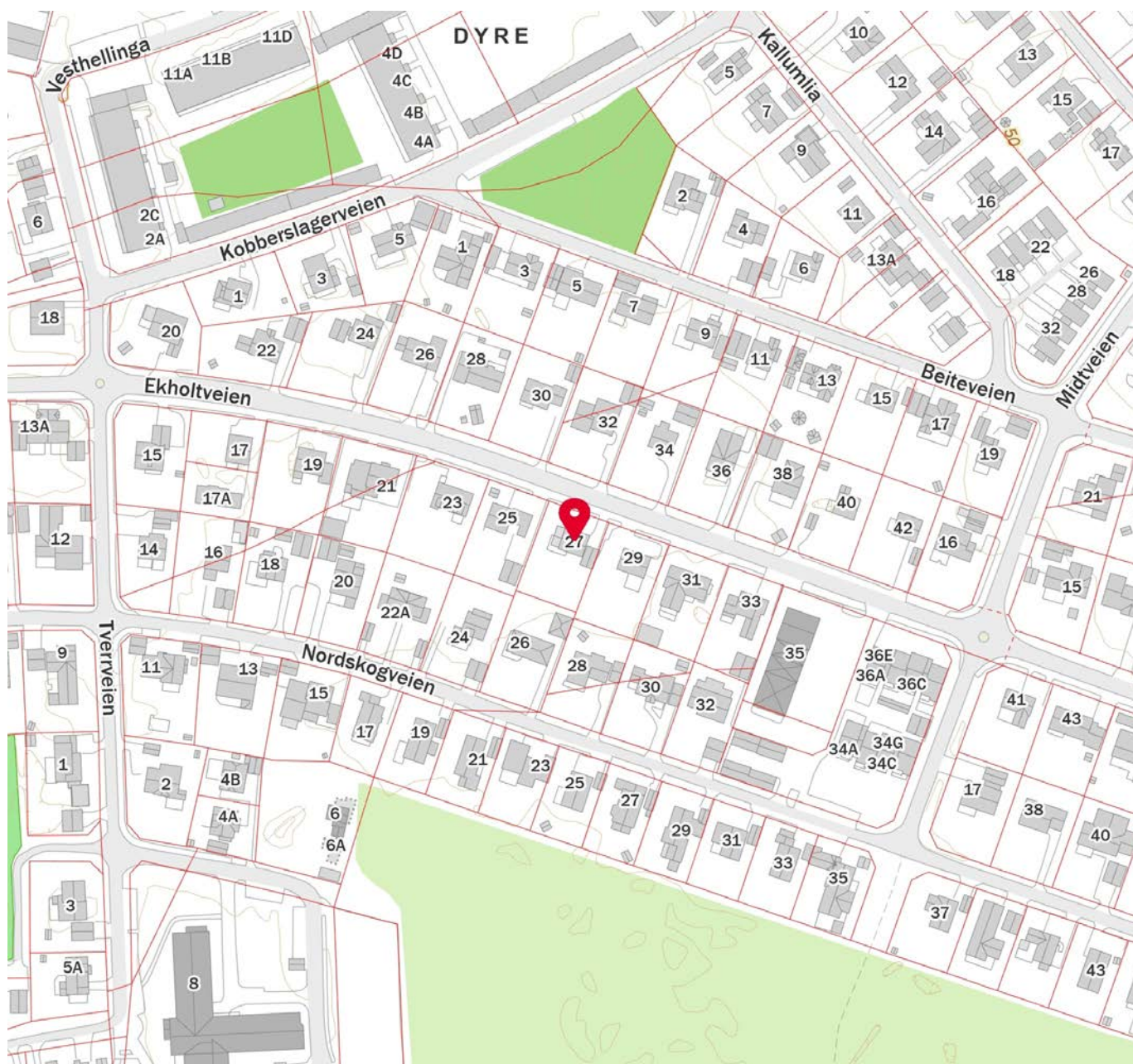
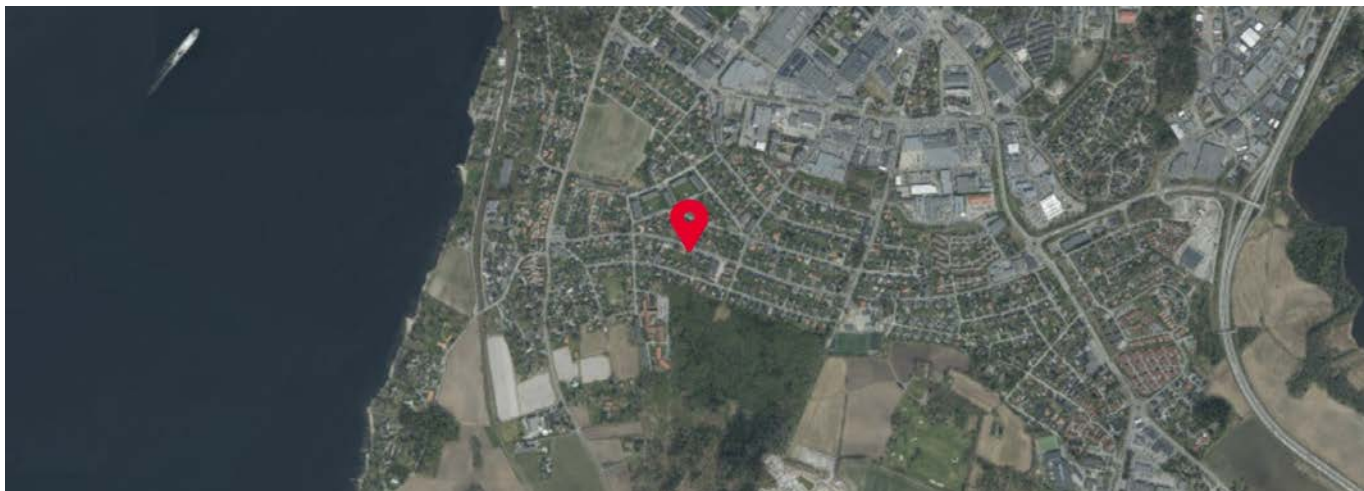
0%

49%

Bjerke/Ekholt
 Moss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ekholtveien 27
1526 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre