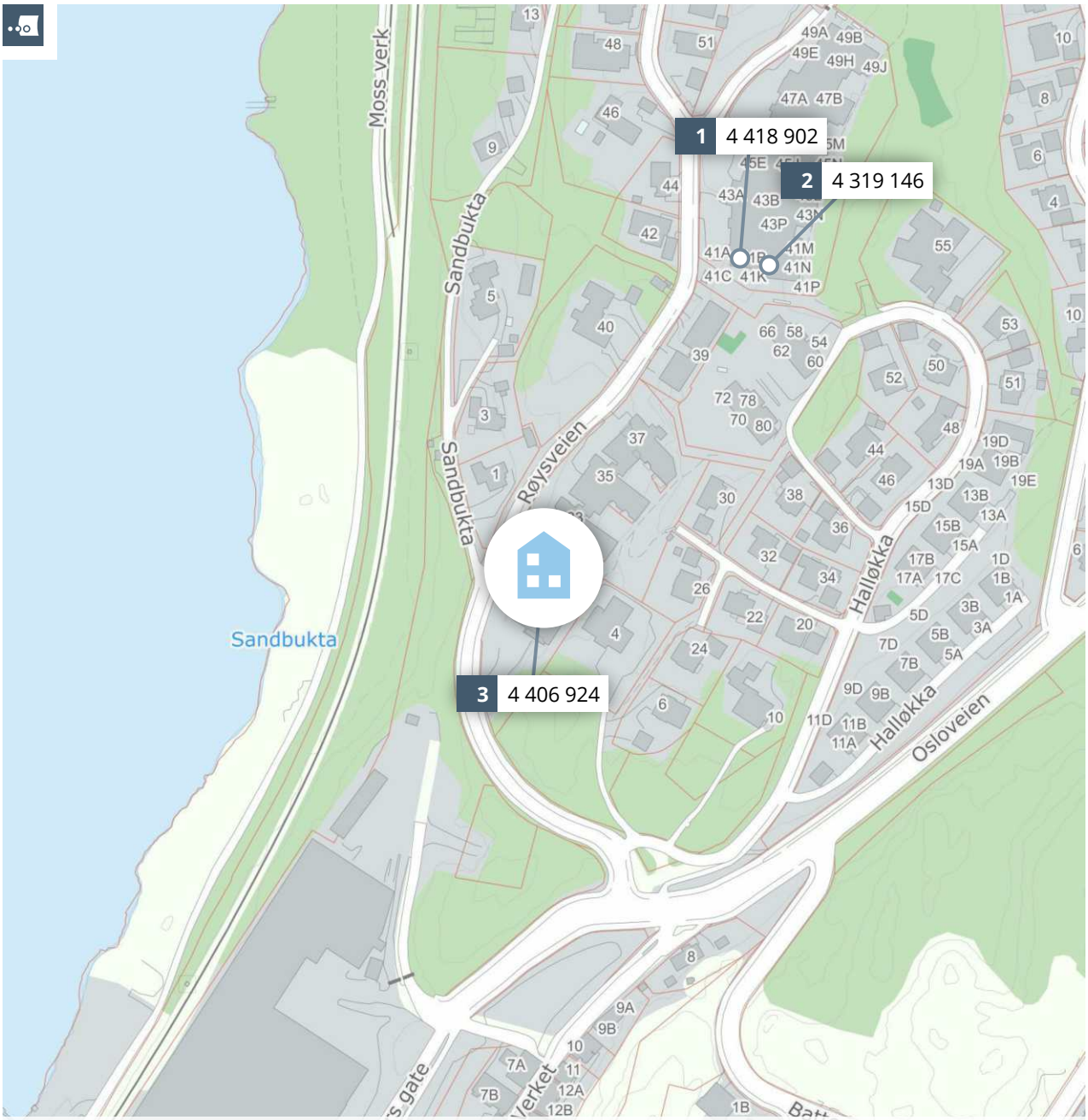
PRIVATMEGLEREN
MOSS

RØYSVEIEN 31



Meglers verdivurdering

RØYSVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røysveien 31, 1534 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 3 BNR 2924 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VERKET

Verdivurdert til

4 400 000

6 924	4 406 924	62 069
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 724
Formue	34 186
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røysveien 41 B 73 m² 2007	2. etg	2 sov	26.06.2025	4 600 000	**4 400 000**	18 902	4 418 902	**60 533**
2	Røysveien 41 J 73 m² 2007	4. etg	2 sov	22.09.2025	3 950 000	**4 300 000**	19 146	4 319 146	**59 166**
3	Røysveien 31 71 m² 2018	2. etg	2 sov	09.04.2026	4 400 000	**4 400 000**	6 924	4 406 924	**62 069**

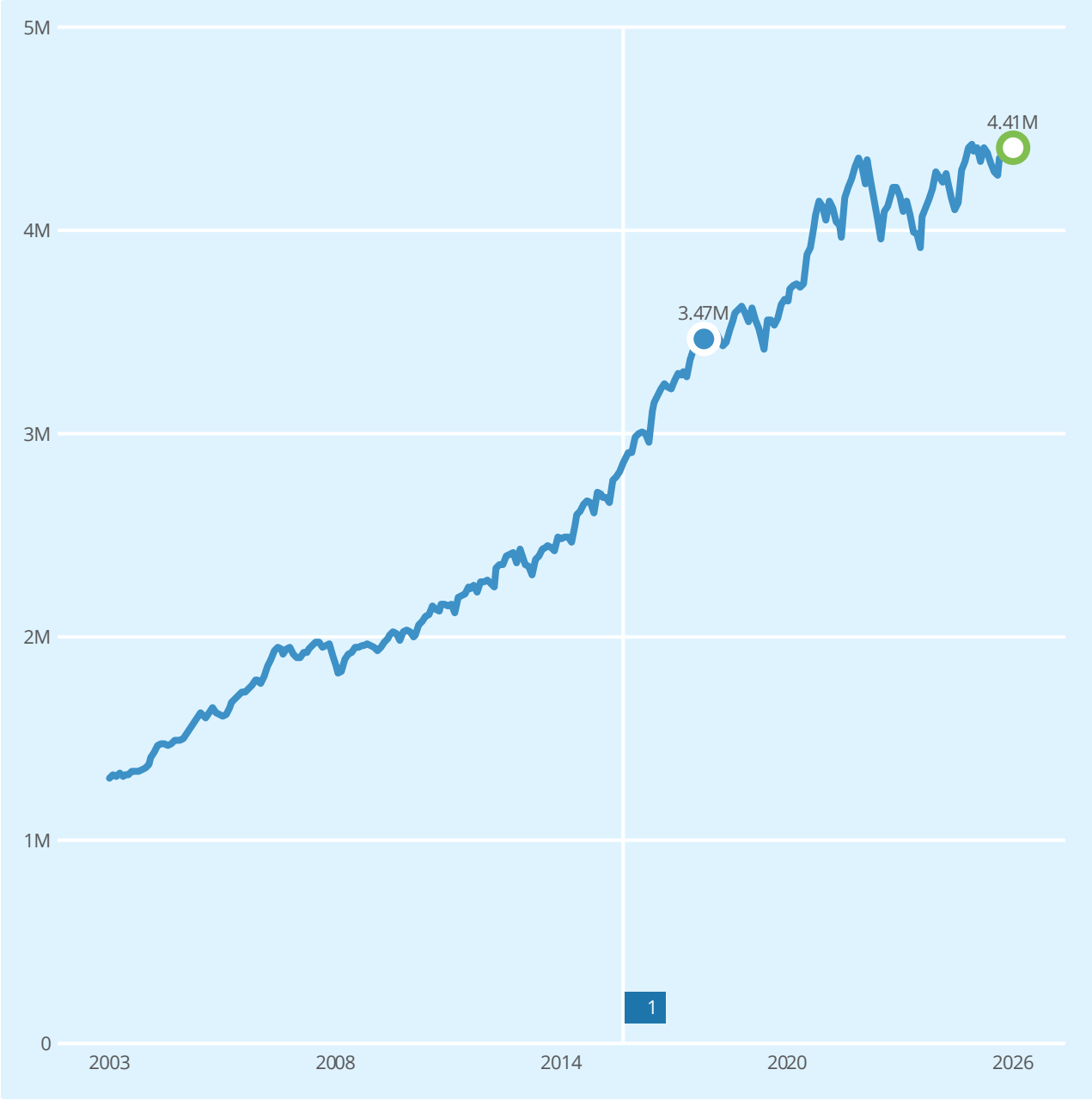
Røysveien 31 er en innbydende 3-roms selveierleilighet med garasjeplass og flott utsikt over Mossesundet. Leiligheten ble oppført i 2018 og holder en gjennomgående god standard, med vannbåren gulvvarme i alle rom som bidrar til en behagelig og komfortabel bokvalitet året rundt.
Her bor du i en moderne og lettstelt leilighet med lave bokostnader, i et populært og veletablert boligområde med gangavstand til sentrum. TV, internett, varmtvann og vannbåren gulvvarme er inkludert i felleskostnadene, og avregnes etter faktisk forbruk. Dette gir forutsigbare og rimelige månedlige utgifter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2024		15.07.2024	-	1 860 000	-	1 860 000	2
25.05.2018		25.05.2018	-	3 470 000	-	3 470 000	

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

Leiligheter til salgs i VERKET grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 181 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i VERKET grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.5M
5 262 000 Prisantydning i snitt
5 141 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
158
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 325 VERKET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

62 069 Røysveien 31 Totalpris 4 406 924

50 071 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260066

Selger 1 navn
Veronica Audrey H Windom

Gateadresse
Røysveien 31

Poststed	Postnr
MOSS	1534

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: FREMTIND

Polise/avtalenr.: 29110965

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260066

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 116260066

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
VERONICA WINDOM	5732bce1ae9aed0ebcc79c19cbf42599cf801828	24.03.2026 19:38:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260066

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Røysveien 31, 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2924, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4557 **Eiendomsverdi ref nr:** JE1367

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2018.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 6 kvm.
Seksjonen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er normalt god.

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

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme leveres fra felles jordvarme/varmepumpeanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

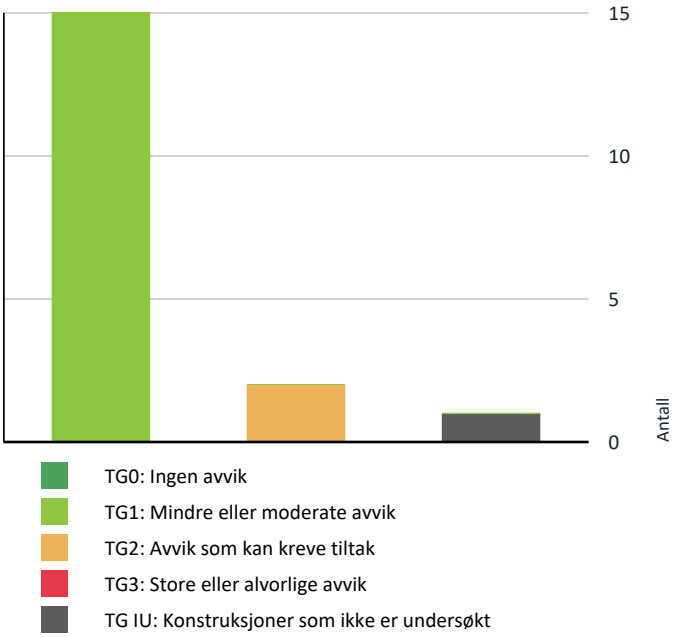
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.





TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue/kjøkken er det utgang til innglasset balkong på 9 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av mur/betong.

Det er målt med nivålaser som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe knirk stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD

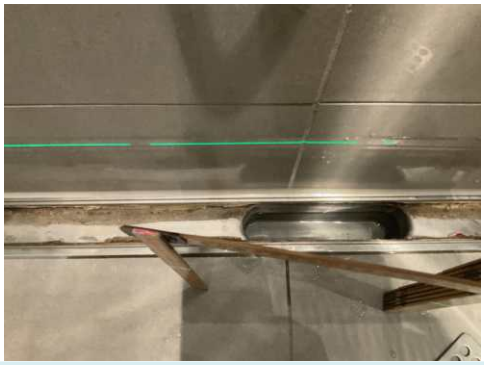
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

Avvik på alder på membran slår først inn ved 10 år og rommet får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at våtrommet er 8 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe drypplekkasje fra blandebatteriet til servanten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

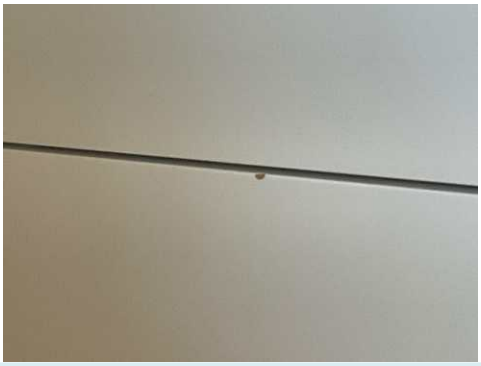
Lokal utbedring. Det er antatt en pakning som må skiftes.

Tilstandsrapport









3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom.

Rommet er ikke er oppført som et vaskerom da det ikke er oppbygget som et våtrom. Det er dog eget sluk i rommet og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende med dagens bruk.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme leveres fra felles jordvarme/varmepumpeanlegg.

Det er en ventil som er løs, vil bli utbedret før salg



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Ingen avvik observeres.

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.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifm oppføring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Ingen avvik er påvist.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

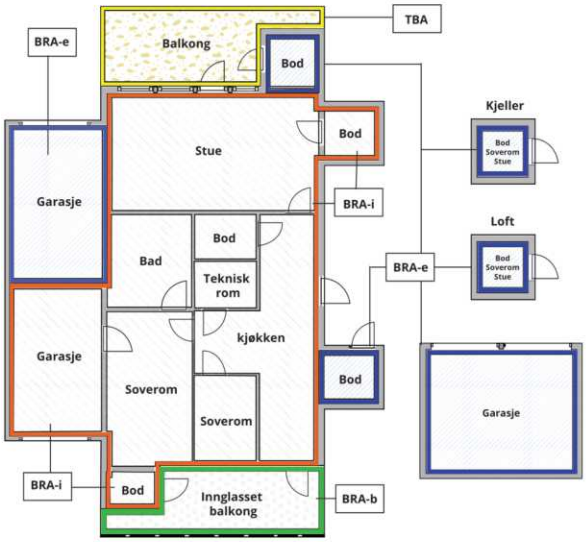
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	71			71	
Innglasset balkong			9	9	
Bod i fellesareal		6		6	
SUM	**71**	**6**	**9**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, stue/kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Veronica Audrey H Windom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2924		47	8067 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Røysveien 31

Hjemmelshaver
Veronica Audrey Henriksen Windom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med god beliggenhet i et attraktiv og populært boområde på Verket i Moss kommune. Boligen har unike sol og utsiktsforhold. Området er barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager. Det er kort vei til turterreng langs sjøen samt badestrender. Gangavstand til Moss sentrum og byens fasiliteter og serverdigheter med blant annet forretninger, kjøpesenter, kafeer og utesteder. Kort vei til E6 og ca. 45 minutter kjøring til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert gang- og bilveier, plen, heller/belegningsstein, lekeplass og en rekke beplantning. Meget gode sol og lysforhold, og utsikt over Mossesundet.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Oppført i mur/betongkonstruksjoner. Etasjeskillere og leilighetsskillere i mur/betong. Yttervegger er forblendet med fasadeplater type Steni eller lignende. Flat takkonstruksjon antatt tekket med sarnafil, banemembran eller lignende. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JE1367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss AS
Welhavens gate 2A
1530 MOSS

Deres ref.: (116260066 Vår ref.: 46-1-47, Heidi Pedersen Moss, 12.05.2026

SOLRØYSA MOSS BOLIGSAMEIE, SNR. 47, RØYSVEIEN 31, D302, 1534 MOSS

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 47 i Solrøysa Moss Boligsameie, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:
Gnr. 3, Bnr. 2924, Snr. 47 i Røysveien 31, D302, 1534 MOSS.

Sameiet:
Solrøysa Moss Boligsameie, org.nr. 917159181. Styreleder Tom Wigdahl, styreleders e-post: towi872@gmail.com.

Seksjonseier(e):
Windom, Veronica og Windom, Christoffer er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 4 962,00 per måned fra 01.07.26. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2025 er:

- Andel fellesgjeld(*) 6 924
- Andel formue 34 186

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:
Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 87588945. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Fellesutgiftene inkluderer kommunale avgifter, kabel-TV, internett, forretningsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, styrehonorar, strøm i fellesarealer, vannbåren varme, renhold fellesarealer, bygningsforsikring og div. serviceavtaler for å ivareta teknisk anlegg som ventilasjon, heis og brannvarsling. I tillegg div. vedlikehold.

1 garasjeplass følger leiligheten.

Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider eller foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene.

Det tillates dyrehold (ett dyr pr. husstand) jfr. Husordensreglene, forutsatt at dette ikke medfører ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Omkostninger:
Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Solrøysa Moss Boligsameie

Heidi Skarsem Pedersen
Regnskapsfører
Tlf: 93202356

VEDTEKTER FOR SOLRØYSA MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved seksjonering av eiendommen i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

§ 1

Navn og formål
Solrøysa boligsameie består av 65 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst på eiendommen.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 3 bnr. 2924 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet, faktisk og rettslig råderett
Bruksenheten kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin bruksenhet, og eksklusiv bruksrett til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over bruksenheten, herunder rett til overdragelse, utleie, pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Samlet varighet av korttidsutleie av en leilighet kan ikke overstige 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie plikter utleier å gjennomgå vedtekter og husordensregler med leietaker.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av de øvrige bruksenhetene.

Bruksenhetene består av en hoveddel (boligen) og eventuelle tilleggsdeler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

3

Fellesutgifter og legalpanterett
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor og i § 23.

Utgiftene til drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealene i bygningens underetasjer, skal fordeles mellom sameierne i forhold til det antall plasser man disponerer etter § 6 nedenfor eller som tilleggsdeler. Nevneren i brøken er således 77 (det totale antall p-plasser), mens telleren er det den enkelte sameier disponerer etter § 6, eventuelt med tillegg av tilleggsdeler. (Subjekter som ikke er sameiere kan disponere parkeringsplasser i sameiets eiendom. De betaler på samme måte sin forholdsmessige andel av de beskrevne kostnadene)

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- Kabel TV (standardpakke - valgt av styret)
- Bredbånd (standard hastighet - valgt av styret)
- Forretningsførsel/revisjon
- Renhold av fellesareal og trapper, herunder snømåking
- Vedlikehold av felles tekniske anlegg
- Filterbytte i ventilasjonsanlegg

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter, i den utstrekning og omfang, og fra det tidspunkt kommunen måtte fremsette krav overfor den enkelte sameier.

De andre sameierne har panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet at tvangs-dekning besluttes gjennomført.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et à-konto beløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiemøte.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen hoveddel påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til hoveddelen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for å holde hoveddelen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Parkeringsplasser i underetasjen, som er gjort til tilleggsdel, vedlikeholdes sammen med de øvrige parkeringsplassene og er et felles ansvar, men utgiftene fordeles som beskrevet i § 3.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, heis, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er et felles ansvar.

Vedlikehold som er et felles ansvar forvaltes av styret for sameierne.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hele sameiet, og i regi av styret.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Årsmøte kan avsette et fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene

§ 6

Garasje -parkeringsplasser

Hver bruksenhet har bruksrett til en parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg i bygningens underetasje. Det er 3 handikap-plasser av de 77 plassene som bruksenhetene disponerer. Den sameier som disponerer en handikapplass uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg

bruksretten til plassen ved beslutning fra styret, mot at vedkommende får disponere en annen parkeringsplass.

Eiere av bruksenheter som også har parkeringsplasser som tilleggsdel, har enerett til bruk av parkeringsplassen som utgjør tilleggsdel.

§ 7

Registrering av sameiere
Erverver og leier av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 8

Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder, tre andre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

Valgkomite
Årsmøtet velger hvert år en valgkomite. Denne består av to medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmer. Årsmøtet velger en representant blant sameierne. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 10

Styrets oppgaver
Styret skal sørge for felles vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 11

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Protokollen underskrives ved godkjenning på påfølgende styremøte.

§ 12

Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver bruksenhet én stemme. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra hustandsmedlem fra hver bruksenhet, styremedlemmer og leiere av bruksenhet, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen sendes sameierne senest en måned etter årsmøtet.

§ 13

Innkalling til årsmøtet
Styret innkaller årsmøtet med et varsel på minst 8- åtte dager, høyst 20- tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 - tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning budsjett og andre saksdokumenter til saker på årsmøtet, sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsrapport.
- Regnskap.
- Foreløpig budsjettforslag.
- Valg av styre- og varamedlemmer, samt valgkomite.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og flertallskrav
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder bruksenhet i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16

Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet plikter å ha revisor. Regnskap og revisjonsrapport fra foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.
Sameiet har plikt til å registrere seg i Brønnøysundregisteret.

§ 17

Forretningsfører
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 18

Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at bruksenheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 20

Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

Habilitetsregler for årsmøte og styre
De regler om habilitet som til enhver tid følger av eierseksjonsloven gjelder. P.t. regulerer § 48 sameiernes habilitet ved avstemning på årsmøtet. § 59 regulerer styremedlemmer habilitet ved deltagelse i styremøter. §63 regulerer forretningsførerens habilitet.

§ 22

Husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som måtte være fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 23

Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Vedtatt på årsmøtet i 2020

Husordensregler for Solrøysa Moss Boligsameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Vi ønsker et godt og vennskapelig miljø der alle trives.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdag og søndag 1000-1800
- på offentlige høytidsdager skal det være stille

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjonsanlegget i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at lufting og risting av tøy, teppebanking og lignende over rekkverk på balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer. Tenk på naboen under.
- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- at gass eller andre brannfarlige væsker oppbevares i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere med gass kan ikke oppbevares i sportsbodene eller under bakkenivå.

Tørking og lufting av tekstiler på egen balkong/uteplass er tillatt så lenge det henger under rekkverket på balkongen. Et vanlig sammenleggbart tørkestativ er godt egnet.

Måking av snø over balkongkanten eller fra svalgang må skje etter avtale med naboene under. Vasking av balkonglassene og vinduer kan medføre vannsøl og naboen under bør derfor varsles før dette skjer. Vanning av planter på balkong må skje på en slik måte at vann ikke sjenerer naboen under.

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, screens, innglassing, plattinger, levegger, parabolantenne eller lignende. Det er ikke tillatt å sette varmepumpe/kjøleaggregat på veranda, utvendig vegg eller fellesareal.
Styret lager egne regler for fargevalg og materialbruk.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trapperom og svalganger er rømningsveier og må holdes ryddig og fri for alle typer gjenstander. Oppstilling ved hver leilighetsdør i form av krukker, paraplystativ, små stoler ol. er mulig der det ikke hindrer rømning.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne dersom det ikke foreligger tillatelse fra styret. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet/anvist sted, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus samt avføring fra fugler.

Ytterdører og dører inn til bodanlegg skal alltid være låst.

Røyking bør unngås i fellesarealer og må ikke være til sjenanse for andre beboere. Røyking i innendørs fellesarealer som garasjer, boder, svalganger og trappehus er ikke tillatt.

5. Søppel.

Søppel skal legges i riktig container i følge gjeldende regler for kildesortering. Henstilling av søppel utenfor containere skal ikke forekomme. Har du større eller mange ting som skal kastes og som ikke kommer ned gjennom åpningen i containeren, bør du ta en tur på fyllinga. Renovatøren har ikke betalt for å ta med søppel utenfor containeren.

6. Parkering og garasje

Utendørs parkeringsplasser er forbeholdt besøkende. Beboerne må parkere i garasjeanlegg på oppmerket anvist plass(er), eller utendørs på kommunale plasser. Beboere og nyttekjøretøy kan benytte utvendige parkeringsplasser til av- og pålessing. Ved spesielle behov for parkering kontaktes styret.

Lading av elbiler skal følge retningslinjer til enhver tid utarbeidet av styret. Etablering av ladepunkter skal forhåndsgodkjennes av styret.

Sykler skal parkeres på egen garasjeplass, i egen bod eller i sykkelstativ. Sykkelstativ forbeholdes de som bruker syklene regelmessig.

7. Dyrehold

Det er tillatt med et dyr i boenheten under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.
Styret kan lage egne regler for dyrehold. Alt dyrehold skal skje i henhold til myndighetenes til en hver tid gjeldene lover og regler.

8. Grilling

Grilling på gass- eller elektrisk grill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres.

9. Styret skal kontaktes:

a. Hvis man ønsker å montere utvendige installasjoner
b. Ved framleie av garasjeplass. Kontrakt skal skrives.
c. Hvis man ønsker å sette noe eller henge opp noe i fellesarealer. Det du selv synes er pent faller kanskje ikke i smak hos de andre beboerne.
d. Forslag til bruk og innredning av fellesarealer sendes styret ved styreleder.

10. Brannalarm og brannøvelser.

a. Styret holder minst en varslet brannøvelse pr. år. Styret utpeker en brannvernleder i hver blokk. Disse har kontakt under øvelse og rømning.
b. Når brannalarmen går må alle i bygget raskest mulig komme seg ut av nærmeste utgang og møte opp på avtalt samlingsplass, Husk å bruk trappa og ikke heisen.
c. Alarm utløst av røkvarsler i den enkelte leilighet utløser felles alarm og brannvesen etter tre minutter. Ved falsk alarm bør man straks varsle brannvesenet på 110. Brannalarm nullstilles på sentralene i blokk A og D i henhold til branninstruks.

11. **Dugnad.**

Ved behov kan styret bestemme at det skal avholdes dugnad. Vi ønsker at alle deltar for å bli bedre kjent med hverandre og dermed øke trivselen og samholdet.

12. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til årsmøte Solrøysa Moss Boligsameie i 2026

Ordinært årsmøte i Solrøysa Moss Boligsameie avholdes
tirsdag 21.4.2026 kl. 1800.
Møtet avholdes i 1. etg. i Røysveien 41, 1534 Moss.

Agenda:

1. **Konstituering**
   A. Valg av møteleder
   B. Godkjenning av møteinnkallingen
   C. Godkjenning av de stemmeberettigede
   D. Valg av en person til å føre protokoll
   E. Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

2. **Årsrapport for 2025**

3. **Årsregnskap for 2025**

4. **Godtgjørelse til revisor og styre**

5. **Budsjett for 2026**

6. **Orientering om balansert ventilasjon og renhold av ventilasjonsanlegg**

7. **Valg av tillitsvalgte**
   A. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
   B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   C. Valg av 1 medlem til valgkomiteen

Moss, 9.4.2026
For Styret i Solrøysa Moss Boligsameie
Tom Wigdahl

Etter årsmøtet avholder vi et uformelt beboermøte der vi kan diskutere ulike sider av sameiets drift og hvordan vi kan gjøre det enda triveligere og tryggere å bo i Solrøysa Moss Boligsameie.

Styrets årsrapport for 2025 for Solrøysa Moss Boligsameie

1. **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Wigdahl (På valg i 2027)
Nestleder	Nestleder Kjetil Wilhelmsen (På valg i 2027)
Styremedlem	Sylvia Olsen (På valg i 2026)
Styremedlem	Bjørn Tore Utne (På valg i 2026)
Styremedlem	Betty Alvilde Flage Wike (På valg i 2026)
Varamedlem	Frank T. Larsen (På valg i 2026)
Varamedlem	Richard E. Johansen (På valg i 2026)

Styrets medlemmer består pr. i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Valgkomiteen

Frank Trygve Larsen (Valgt av årsmøtet. På valg i 2026)
Styrets nestleder Kjetil Wilhelmsen (Utpekt av styret).

2. Generelle opplysninger om Solrøysa Moss Boligsameie

Sameiet består av 65 eierseksjoner med til sammen 66 leiligheter. De tre garasjeanleggene har til sammen 77 parkeringsplasser.

Solrøysa Moss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917159181 og ligger i Moss kommune med følgende adresser: Røysveien 29 – 37, 1534 Moss, og har følgende gårds og bruksnummer: 3/2924.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med annen virksomhet enn fastsatt i vedtektene.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Solrøysa Moss Boligsameie har ingen ansatte.

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av Regnskapssentralen AS i Moss.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers.

4. Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 fysiske styremøter i 2025 og i tillegg avgjort en del saker pr. mail.
Det er avholdt ordinært årsmøte og i tillegg et ekstraordinært årsmøte knyttet til en strukturell endring hos regnskapsfører.

Oppgaver ivaretatt av styret:

- Økonomisk, juridisk og teknisk drift av sameiet etter Lov om eierseksjoner, vedtekter og husordensregler
- Daglige driftsoppgaver inkl. forsikringssaker
- Løpende økonomioppfølging med særlig fokus på varmekostnader og strømstøtte
- Oppfølging av parkeringsbestemmelser som beskrevet i sameiets vedtekter
- Oppfølging av restanser i fellesutgifter
- Oppfølging av rengjøringstjeneste
- Oppfølging av dyprengjøring av oppganger og svalganger
- Oppfølging av gartnertjeneste
- Vedlikehold i sameiet utført av sameiere etter avtale med styret
- Oppfølging etter skade på heis og fasade
- Dialog med Moss kommune vedr. utplassering av containere for matavfall
- Oppfølging av støy og støvplager fra tunnelarbeidet
- Info og bistand til sameiere ifbm. etablering av ladestasjoner
- Gjennomgang av avtaler med leverandører og skifte av leverandører
- Oppfølging av arealbruk på sjøsiden av jernbanelinjen
- Oppflging etter lekkasjer fra sprinklerventiler
- Reparasjon av og service på garasjeporter
- Veiledning av nyinnflyttede
- Vurdering av tiltak i.f.m. beredskap
- Dugnad med grillfest
- Oppsetting av lys på kirsebærtreet på Snippen
- Innhenting av tilbud på reparasjon av fliser på svalganger og reparasjon av puss på fasader
- Sjekk av blokkenes tak
- Innhenting av pris på rensing av luftekanaler
- Refusjon fra Telenor i.f.m. uteblitt leveranse
- Forberedelse til bytte av lamper med armaturer i oppgangene i blokk A og i garasje A

5. Vedlikeholdsplan

Blokkene er bygd i 2016 – 2018 og er i meget god teknisk stand.

Vedlikeholdsoppgaver i 2026:

- Et par mindre reparasjoner etter tak sjekk i 2025
- Ettersyn og reparasjon ved røyklukene på takene
- Skifte ut fliser på den øverste svalgangen i blokk A og reparere lekkasjen på den øverste svalgangen i blokk D
- Bytte lamper med armaturer i blokk B og i garasje B
- Litt pussing på fasader

Vedlikeholdsoppgaver i 2027:

- Bytte kommunikasjonutstyr på heiser i.f.m. overgang fra 2G til 4G
- Utbedre skader på en del av de resterende resterende svalganger m.h.t. fliser

De to øverste blokkene er fra 2016 og maling bør nok utføres her i 2029 – 2030. Overflatetilstand er avgjørende for å bestemme tid for vedlikehold.

Stell av utearealer, mindre vedlikeholdsoppgaver og rengjøringsoppgaver er driftssaker og medtas ikke her.
For øvrig vises til årets budsjett.

6. Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har positiv egenkapital i balansen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 3.910.998 Budsjetterte driftsinntekter var kr.3.908.872.

Kostnader

Kostnadene i 2025 var til sammen kr 3.741.072. Budsjettert beløp var kr 84.222 høyere. Differansen har i hovedsak sammenheng med noe lavere varmekostnader enn budsjettert, lavere kostnader for utevendige anlegg enn budsjettert og refusjon forsikringsselskapet etter forsikringsoppgjør. For øvrig vises til regnskapets ulike poster.

Resultat
Resultatet for 2025 ble ett overskudd på kr. 241.033 mot budsjettert kr. 153.598.
Resultatet overføres til egenkapitalen som vist i balansen.

Pr. 31.12.2025 hadde sameiet kr. 2.251.528 på konto.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

7. Kommentarer til budsjettet for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen helt til høyre i budsjettoppstillingen.

Noen poster er kommentert nedenfor.

Kommunale avgifter
Det er budsjettert med en økning på 5,3 % i de kommunale avgiftene med bakgrunn i prisøkning for tjenester/leveranser fra Moss kommune.

Energikostnader
Sameiet valgte 1.10.2025 norgespris for strøm og fjernvarme. Det er tatt høyde for noe volumusikkerhet og økning av nettleie i budsjettet.

Forsikring
Det er budsjettert med en prisøkning på 8,2 % med bakgrunn i faktura fra Gjensidige for 2026.

Sameiets plassering av midler.
Sameiet har kontoer for drift, sparing og plassering.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer på produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Det er også medtatt kostnader for nye vedlikeholdsoppgaver i 2026 omtalt i årsrappportens pkt. 5.

Styret anser det nødvendig å øke felleskostnadene med 5,0 % fra 1.7.2026.

I sitt videre drifts- og budsjettarbeid vil styret som tidligere ha som siktemål å holde felleskostnadene lavest mulig uten å redusere sameiets tekniske og estetiske tilstand.

For Solrøysa Moss Boligsameie, 29.3.2026

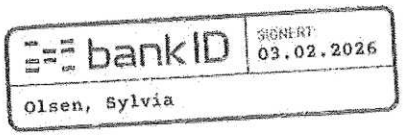


Tom Wigdahl
Styreleder

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Regnskapssentralen AS**

Årsregnskap 2025 til signering

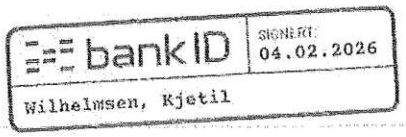
Signert av følgende



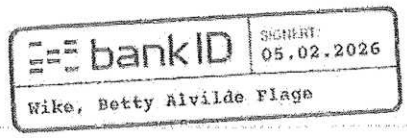
Signatur 1



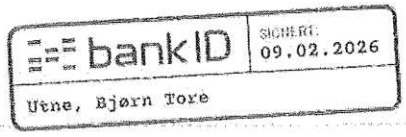
Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Årsregnskap 2025 for Solrøysa Moss Boligsameie

		Note	2025	2024
Resultatregnskap				
3200	Portåpner		2 106	0
Salgsinntekter			**2 106**	**0**
3600	Felleskostnader		3 756 324	3 577 056
3601	Leieinntekt garasjer		152 568	146 940
3608	Avsetning vedlikehold		0	78 084
3610	Overført vedlikeholdsfond		0	-78 084
Andre driftsinntekter			**3 908 892**	**3 723 996**
Sum driftsinntekter			**3 910 998**	**3 723 996**
5000	Godtgjørelse oppg. for sameiet		14 335	38 059
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer		115 000	93 108
5400	Arbeidsgiveravgift		18 236	18 495
Lønnskostnad		**1**	**147 571**	**149 662**
6200	Strøm		93 174	89 249
6201	Kostnader oppvarming leilighet		750 566	786 845
6300	Leie lokaler		1 500	0
6360	Renhold lokaler		228 576	237 526
6601	Vedlikehold bygg		210 613	158 782
6602	Vedlikehold garasje		178 477	56 233
6603	Vedlikehold Elektro/heis		299 140	362 152
6604	Vedlikehold utvendig anlegg		283 955	353 156
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		9 155	0
6624	Abonnt brannalarm/årskontroll		37 715	37 501
6700	Revisjonshonorar		16 000	15 000
6705	Regnskapshonorar		117 782	114 132
6706	Lagring av rapporter		2 126	2 068
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l		5 483	7 646
6950	Årsavgift TV/Internett		349 095	310 889
7100	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig		495	0
7400	Kontingent		33 000	33 000
7420	Gaver		4 108	1 200
7500	Forsikringspremie		180 482	161 976
7501	Egenandel Forsikring		14 000	10 000
7502	Oppgjør forsikringssak		-95 170	0
7760	Kommunale avgifter		752 006	695 292
7770	Bank- og nettbankgebyrer		12 295	10 832
7771	Øreavrunding		0	0
7790	Andre driftskostnader		69 573	43 545
7795	Filtersett		39 355	37 826
Andre driftskostnader			**3 593 501**	**3 524 850**
Sum driftskostnader			**3 741 072**	**3 674 512**
Driftsresultat			**169 926**	**49 484**

		Note	2025	2024
8050	Renteinntekt bankinnskudd		53 957	44 656
Annen renteinntekt			**53 957**	**44 656**
8075	Kundeutbytte fra Gjensidige		17 151	15 334
Annen finansinntekt			**17 151**	**15 334**
Årsresultat		**3**	**241 033**	**109 474**
8960	Overføringer annen egenkapital		241 033	109 474
Overført annen egenkapital			**241 033**	**109 474**
Sum disponert			**241 033**	**109 474**

		Note	2025	2024
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1579	Andre kortsiktige fordringer		17 895	0
1743	Forskuddsbetalt forsikring		195 293	180 482
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader		229 692	208 561
Andre fordringer			**442 880**	**389 043**
Sum fordringer		**2**	**442 880**	**389 043**
Bank				
1920	Bankinnskudd 6118.06.74097		674 805	617 835
1921	Plasseringskonto 9246.01.23900		1 208 610	966 256
1930	Kapitalkonto 6118.57.07783		368 113	356 931
1950	Skattetrekk 6118.86.18633		0	4 609
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**2 251 528**	**1 945 630**
Sum omløpsmidler			**2 694 408**	**2 334 673**
Sum eiendeler			**2 694 408**	**2 334 673**

		Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Annen egenkapital		1 942 578	1 701 544
2060	Vedlikeholdsfond		195 210	117 126
Annen egenkapital		**4**	**2 137 788**	**1 818 670**
Sum opptjent egenkapital			**2 137 788**	**1 818 670**
Sum egenkapital			**2 137 788**	**1 818 670**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld		531 562	492 783
Leverandørgjeld			**531 562**	**492 783**
2600	Forskuddstrekk		0	4 609
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		0	2 855
Skyldige offentlige avgifter			**0**	**7 464**
2900	Forskudd fra kunder		10 915	11 756
2960	Annen påløpt kostnad		14 143	3 999
Annen kortsiktig gjeld			**25 058**	**15 755**
Sum kortsiktig gjeld			**556 620**	**516 003**
Sum gjeld		**2**	**556 620**	**516 003**
Sum egenkapital og gjeld			**2 694 408**	**2 334 673**

	Note	2025	2024

MOSS, 31.12.2025 /
Styret for Solrøysa Moss Boligsameie

Tom Frithjof Wigdahl Styrets leder	Bjørn Tore Utne Styremedlem	Sylvia Olsen Styremedlem
Kjetil Wilhelmsen Styremedlem	Betty Alvilde Flage Wike Styremedlem	

Årsregnskap 2025 for Solrøysa Moss Boligsameie

Noter 2025

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1 Lønn m.m.

Sameiet har ingen ansatte.
Det er utbetalt kr. 14 335,- i vaktmester/gartner honorar
Det er utbetalt kr. 115 000- i styrehonorar.

Det er utbetalt kr. 16 000,- i revisjonshonorar.

Note 2 Fordringer og Gjeld

Fordringer og gjeld har forfall innen ett år.

Note 3 Årets resultat

Årets resultat, ett overskudd på kr. 241 033- er overført annen egenkapital.

Note 4 Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond IB kr. 117 126
Endring, årets innskudd, kr. 78 084
Vedlikeholdsfond UB, kr. 195 210

Note 5

Sameiet består av 65 leiligheter med adresse Røyvseien 29-37

BUDSJETTFORSLAG SOLRØYSA MOSS BOLIGSAMEIE - 2026

Kontonr	Tekst	Resultat 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	DRIFTSINNTEKTER			
3200	Portåpner	kr 2 106,00		
3600	Felleskostnader	kr 3 756 324,00	kr 3 756 324	kr 4 042 743
3601	Leieinntekt garasjer	kr 152 568,00	kr 152 568	kr 160 992
3608	Avsetning vedlikehold	kr 78 084,00	kr 78 084	kr 82 488
3610	Overført vedlikeholdsfond	kr -78 084,00	kr -78 084	kr -82 488
	SUM DRIFTSINNTEKTER	kr 3 910 998,00	kr 3 908 892	kr 4 203 735
	DRIFTSKOSTNADER			
5000	Godtgjørelse oppg. for sameiet	kr 14 335,00	kr 30 000	kr 30 000
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	kr 115 000,00	kr 95 156	kr 118 680
5400	Arbeidsgiveravgift	kr 18 236,24	kr 17 647	kr 20 964
	Sum lønnskostnader	kr 147 571,24	kr 142 803	kr 169 644
6200	Strøm	kr 93 174,26	kr 100 000	kr 100 000
6201	Kostnader oppvarming leilighet	kr 750 565,67	kr 850 000	kr 670 000
6300	Leie lokaler	kr 1 500,00		
6360	Renhold lokaler	kr 228 575,67	kr 240 000	kr 236 000
6601	Vedlikehold bygg	kr 210 613,23	kr 175 000	kr 455 000
6602	Vedlikehold garasje	kr 178 476,66	kr 60 000	kr 180 000
6603	Vedlikehold Elektro/heis	kr 299 139,55	kr 300 000	kr 350 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	kr 283 955,48	kr 350 000	kr 300 000
6620	Reparasjon og vedl.hold utstyr	kr 9 155,00		kr 10 000
6624	Abonnt brannalarm/årskontroll	kr 37 715,00	kr 38 500	kr 39 000
6700	Revisjonshonorar	kr 16 000,00	kr 17 000	kr 16 500
6705	Regnskapshonorar	kr 117 782,00	kr 114 132	kr 121 323
6706	Lagring av rapporter	kr 2 126,00	kr 2 137	kr 2 192
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	kr 5 482,91	kr 8 000	kr 6 000
6950	Årsavgift TV/Internett	kr 349 094,84	kr 336 240	kr 376 740
7100	Bilgodtgjørelse	kr 495,00		kr 500
7400	Kontingent	kr 33 000,00	kr 33 000	kr 33 000
7420	Gaver	kr 4 108,40	kr 1 000	kr 4 000
7500	Forsikringspremie	kr 180 482,00	kr 180 482	kr 195 294
7501	Egenandel Forsikring	kr 14 000,00	kr 20 000	kr 14 000
7502	Oppgjør forsikringssak	kr -95 170,00		
7760	Kommunale avgifter	kr 752 005,83	kr 756 000	kr 792 057
7770	Bank- og nettbankgebyrer	kr 12 295,40	kr 12 000	kr 13 000
7771	Øreavrunding	kr 0,25		
7790	Andre driftskostnader	kr 69 573,18	kr 50 000	kr 70 000
7795	Filtersett	kr 39 354,75	kr 39 000	kr 40 614
7799	Kompensasjon nabo			
	Sum andre driftskostnader	kr 3 593 501,08	kr 3 682 491	kr 4 025 220
	SUM DRIFTSKOSTNADER	kr 3 741 072,32	kr 3 825 294	kr 4 194 864
	DRIFTSRESULTAT	kr 169 925,68	kr 83 598	kr 8 871
	FINANSINNT. OG -KOSTN.			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	kr 53 956,69	kr 55 000	kr 55 000
8075	Kundeutbytte fra Gjensidige	kr 17 151,00	kr 15 000	kr 17 500
	Sum finansinntekter	kr 71 107,69	kr 70 000	kr 72 500
	ÅRSRESULTAT	kr 241 033,37	kr 153 598	kr 81 371

BankID Qualified Signing
Wigdahl, Tom Frithjof
2026-04-22
BankID Qualified Signing
Utne, Bjørn Tore
2026-04-22

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SOLRØYSA MOSS BOLIGSAMEIE

Sted: Røysveien 41, Moss

21.04.2026 fra kl. 18.00 – 19.00

1. **Konstituering**

   A. Tom Wigdahl ble valgt som møteleder
   B. Innkalling og agenda ble enstemmig godkjent.
   C. Det var 17 stemmeberettigede og 3 godkjente fullmakter.
   D. Heidi S. Pedersen ble valgt til protokollfører.
   E. Bjørn Tore Utne ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. **Årsrapport 2025**
   Tom Wigdahl gjennomgikk årsrapporten for 2025.
   Årsrapporten ble tatt til orientering.

3. **Regnskap 2025**
   Regnskapet for 2025 ble gjennomgått av regnskapsfører, Heidi S. Pedersen fra Regnskapssentralen AS. Regnskap med revisjonsberetning, ble enstemmig godkjent.
   Årets resultat/overskudd på kr. 241.033 overføres annen egenkapital.

4. **Godtgjørelse til revisor og styret**
   Vedtak:
   Godtgjørelse til styremedlemmene på kr. 118.680 ble enstemmig godkjent.
   Styret foretar selv intern fordeling.

   Godtgjørelse til revisor på kr. 16.500, ble enstemmig godkjent.

5. **Budsjett 2026**
   Styrets forslag til budsjett ble gitt til orientering.

6. **Orientering om balansert ventilasjon og renhold av ventilasjonsanlegg.**
   Informasjon vil bli lagt ut på Lettstyrt. Den enkelte seksjon bestiller og betaler for egen regning.

7. **Valg**
   A. Valg av styremedlemmer, 3 styremedlemmer for 2 år.
   Vedtak:
   Styremedlem 2 år: Sylvia Olsen, A402 - Gjenvalgt
   Styremedlem 2 år: Bjørn Tore Utne, C302 - Gjenvalgt
   Styremedlem 2 år: Else Bruun, D101

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Vedtak:
Varamedlem 1 år: Richard Ernø Johansen, B301 - Gjenvalgt
Varamedlem 1 år: Frank Trygve Larsen, A503 - Gjenvalgt

Alle styremedlemmer ble enstemmig valgt.

C. Valg av 1 medlem til valgkomitè
Vedtak:
Frank Trygve Larsen ble enstemmig gjenvalgt.

Det nye styret har følgende sammensetning:
Styreleder: Tom Wigdahl, E502
Styremedlem: Sylvia Olsen, A402
Styremedlem: Bjørn Tore Utne, C302
Styremedlem: Else Bruun, D101
Styremedlem: Kjetil Wilhelmsen, D503
Varamedlem: Frank Trygve Larsen, A503
Varamedlem: Richard Ernø Johansen, B301

Årsmøtet ble etterfulgt av beboermøte med diskusjon og informasjon om aktuelle saker.

Moss, 21.04.2026
Protokollfører
Heidi Skarsem Pedersen

Signatur
Møteleder
Tom Wigdahl

Signatur
Protokollvitne
Bjørn Tore Utne

Moss kommune

Røysveien 29 31 33 35 og 37 - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Ferdigattest

ArkivsakID:	16/9708			
Saksbehandler:	Tor Midtvåge			
Dato:	15.06.2018			
Arkivref.:	18/35536/GBNR - 3/2924, GmlSak - 12/3280			
Eiendom:	3/2924////			
Tiltakshaver	Betongbygg Eiendom AS	Postboks 90	1713	GRÅLUM
Søker	Stenseth Grimsrud Arkitekter AS	Postboks 91	1751	HALDEN

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	276/18

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

Dok.dato	Tittel	Saksbeh.navn	Vedl.
24.05.2018	Røysveien 29, 31, 33, 35 og 37 2/2924 - Søknad om ferdigattest	Tor Midtvåge	3
24.05.2018	Røysveien 29, 31 og 33 3/2924 - Søknad om ferdigattest	Tor Midtvåge	3
23.03.2018	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Midlertidig brukstillatelse for blokk E - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	1
21.03.2018	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Igangsettingstillatelse for landskapsarbeider syd og vest - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	3
16.03.2018	Røysveien - 3/2924 - Solrøysa - søknad om midlertidig brukstillatelse for Blokk E	Tor Midtvåge	2
15.03.2018	Røysveien - 3/2924 - Solrøysa - Søknad om igangsettingstillatelse for landskapsarbeider syd og vest	Tor Midtvåge	4
15.03.2018	Røysveien - 3/2924 - Landskapsplan - Revisjon A - Krav om søknad om igangsettingstillatelse	Tor Midtvåge	0
08.03.2018	Røysveien - 3/2924 - Landskapsplan - Revisjon A	Tor Midtvåge	1
26.02.2018	Røysveien - 3/2924 - Landskapsplan - Svar etter supplering	Tor Midtvåge	0
19.02.2018	Røysveien - 3/2924 - Landskapsplan - Supplering etter foreløpig svar	Tor Midtvåge	1
27.02.2018	Røysveien - 3/2924 - søknad om midlertidig brukstillatelse - blokk D - parkeringskjeller - supplerende opplysninger	Tor Midtvåge	1
27.02.2018	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Midlertidig brukstillatelse for blokk D - Underretning om vedtak	Anja Fagereng	1
20.02.2018	Røysveien - 3/2924 - søknad om midlertidig brukstillatelse - blokk D - parkeringskjeller	Tor Midtvåge	1
16.02.2018	Røysveien - 3/2924 - Landskapsplan - Foreløbig svar	Tor Midtvåge	0
14.02.2018	Røysveien - 3/2924 - ny landskapsplan	Tor Midtvåge	1
26.01.2018	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Midlertidig brukstillatelse for blokk C - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	1
25.01.2018	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - 5. igangsettingstillatelse - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	1
17.01.2018	Røysveien - 3/2924 - søknad om midlertidig brukstillatelse for Blokk C	Tor Midtvåge	3
15.01.2018	Røysåsen - 3/2924 - Plan for ferdigstillelse	Tor Midtvåge	0
15.07.2016	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Søknad om 5. igangsettingstillatelse - Svarbrev	Tor Midtvåge	0
30.06.2016	Røysveien 3/2924 - byggetrinn 2 - søknad om igangsettingstillatelse nr.5	Tor Midtvåge	12
12.04.2016	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Endring av rammetillatelse / 4. igangsettingstillatelse - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	0
18.03.2016	Røysveien 3/2924 - byggetrinn 2 - Søknad om igangsettingstillatelse for blokk C, D og E	Tor Midtvåge	2
07.03.2016	Røysveien 3/2924 - søknad om endret rammetillatelse - del 3	Tor Midtvåge	1
07.03.2016	Røysveien 3/2924 - søknad om endret rammetillatelse - del 2	Tor Midtvåge	1
07.03.2016	Røysveien 3/2924 - søknad om endret rammetillatelse	Tor Midtvåge	6
24.02.2016	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Midlertidig brukstillatelse for blokk A og B	Tor Midtvåge	0
23.02.2016	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Nabosamtykke for trapp	Tor Midtvåge	1
23.02.2016	Røysveien - 3/2924 - 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg / dispensasjon - Endring av tillatelse for uteområde øst - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	0
19.02.2016	Røysveien - 3/2924 - søknad om midlertidig brukstillatelse - blokk A og B	Tor Midtvåge	3
12.02.2016	Røysveien - 3/2924 - søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk A og B	Tor Midtvåge	2
12.02.2016	Røysveien - 3/2924 - søknad om endring av tillatelse	Tor Midtvåge	1

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for 5 boligblokker med garasje og utomhusanlegg, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vurdering og konklusjon
Dere har bekreftet at:
- Tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest.
- Det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.
- Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt.
Det opplyses at noe av planting av prydbusker må vente til etter sommeren da det er nødvendig at tilsådde arealer får grodd for å armere jordskråningen.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Følgende varmesystemer er registrert i skjema for søknad om ferdigattest:
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Klage
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Andre forhold
Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.
Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.
Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Gebyr
Det er ikke gebyr for ferdigattest i saken i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
fagleder byggesak

Tor Midtvåge
byggesaksbehandler

Grunnkart

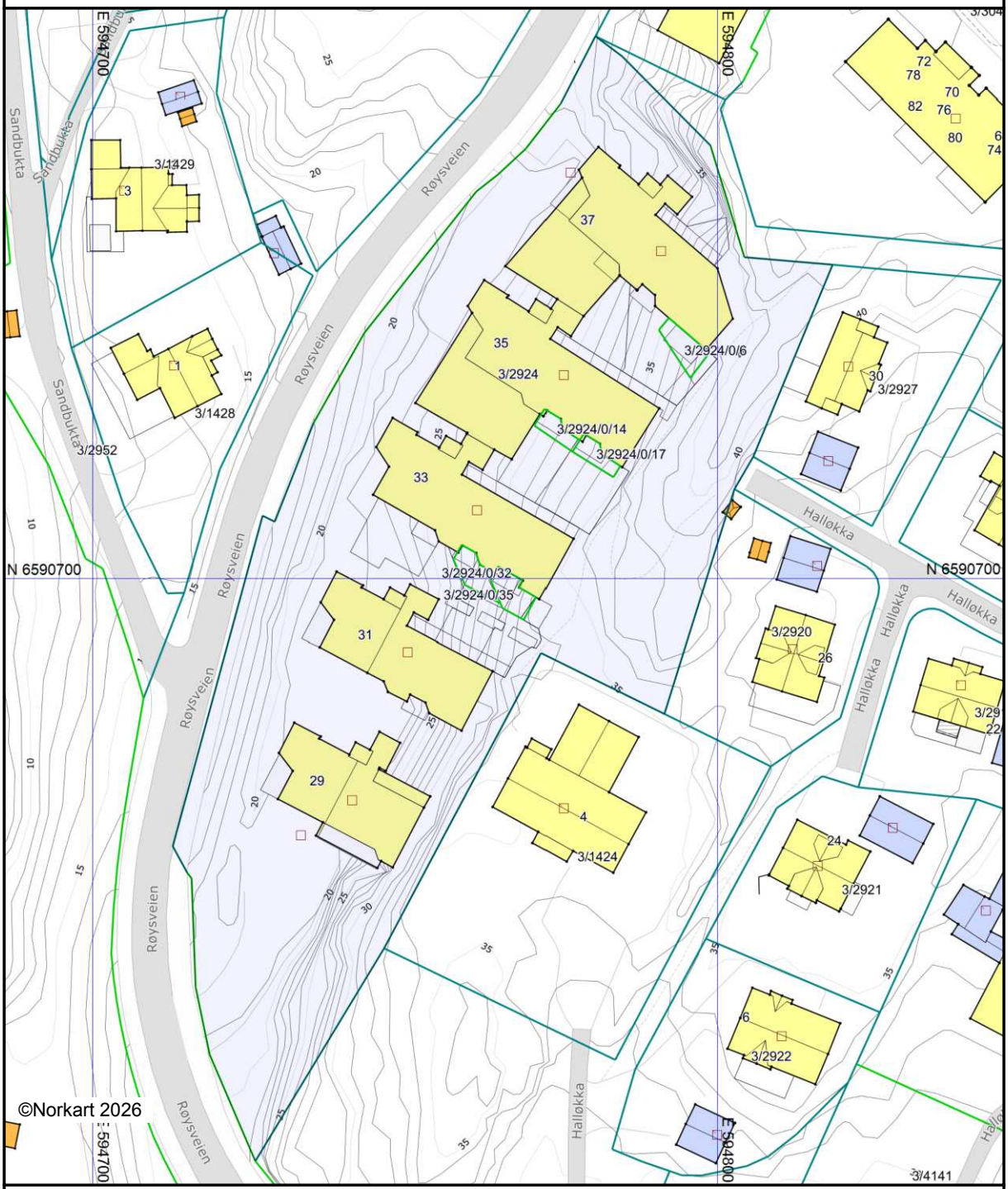
Moss kommune

Eiendom: 3/2924/0/44
Adresse: Røysveien 31
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601976174
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
943539111	Betongbygg Eiendom AS		Postboks 90, 1713 GRÅLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0104	3	2924	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	3	2924	0	1	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	2	82 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	3	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	4	82 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	5	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	6	131 / 5597	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	3	2924	0	7	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	8	101 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	9	58 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	10	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	11	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	12	101 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	13	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	14	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	3	2924	0	15	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	16	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	17	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	3	2924	0	18	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	19	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 349905 Tinglyst: 20.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Aud Kjerstin Dalseth Vienna

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	3	2924	0	20	98 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	21	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	22	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	23	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	24	101 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	25	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	26	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	27	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	28	101 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	29	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	30	67 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	31	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	32	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	3	2924	0	33	67 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	34	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	35	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	3	2924	0	36	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	37	67 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	38	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	39	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	40	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	41	67 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	42	107 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	43	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	44	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	45	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	46	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	47	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	48	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	49	96 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	50	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	51	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	52	96 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	3	2924	0	53	71 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	54	107 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	55	47 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	56	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	57	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	58	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	59	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	60	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	61	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	62	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	63	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	64	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	65	104 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	66	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	67	59 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	2924	0	68	107 / 5597	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Ref. 1000

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Retur til:

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Betongbygg Eiendom AS	
Adresse: Pb 90	
Postnr. / Poststed: 1713 Grålum	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 943,539,111 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0104	Moss	3	2924		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
943539111	Betongbygg Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	98	B	13	B	98	B	25	B	71	B	37	B	67	B	49	B	96	B
2	B	82	B	14	B	71	BG	26	B	71	B	38	B	104	B	50	B	71	B
3	B	98	B	15	B	71	B	27	B	71	B	39	B	71	B	51	B	104	B
4	B	82	B	16	B	98	B	28	B	101	B	40	B	71	B	52	B	96	B
5	B	98	B	17	B	71	BG	29	B	104	B	41	B	67	B	53	B	71	B
6	B	131	BG	18	B	71	B	30	B	67	B	42	B	107	B	54	B	107	B
7	B	71	B	19	B	71	B	31	B	104	B	43	B	104	B	55	B	47	B
8	B	101	B	20	B	98	B	32	B	71	BG	44	B	71	B	56	B	104	B
9	B	58	B	21	B	71	B	33	B	67	B	45	B	104	B	57	B	59	B
10	B	71	B	22	B	71	B	34	B	104	B	46	B	71	B	58	B	59	B
11	B	71	B	23	B	71	B	35	B	71	BG	47	B	71	B	59	B	104	B
12	B	101	B	24	B	101	B	36	B	71	B	48	B	104	B	60	B	59	B

Sum tellere: 5597 = nevner: 5597

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
18.03.16	ARNE CHR. SKARD / ARNE SKARD

Joachim Kolderup
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
104	Moss	3	2924		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	59	B	91				121				151				181			
62	B	104	B	92				122				152				182			
63	B	59	B	93				123				153				183			
64	B	59	B	94				124				154				184			
65	B	104	B	95				125				155				185			
66	B	59	B	96				126				156				186			
67	B	59	B	97				127				157				187			
68	B	107	B	98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	5597	= nevner:	5597

Dato	Utsteders underskrift
18.03.16	ARNE CHR. SKARD / ARNE SKARD

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Vedlegg

Joachim Kolderup
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

Joachim Kolderup
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarpsborg 18.03.16 BETONGBYGG EIENDOM AS ARNE CHR. SKARD ARNE SKARD		

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

MATRIKKELFØRT
Dato 19/4-16 S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
3	2924			Moss

Dato	Stempel og underskrift
19/4-16	S. Skoglund MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

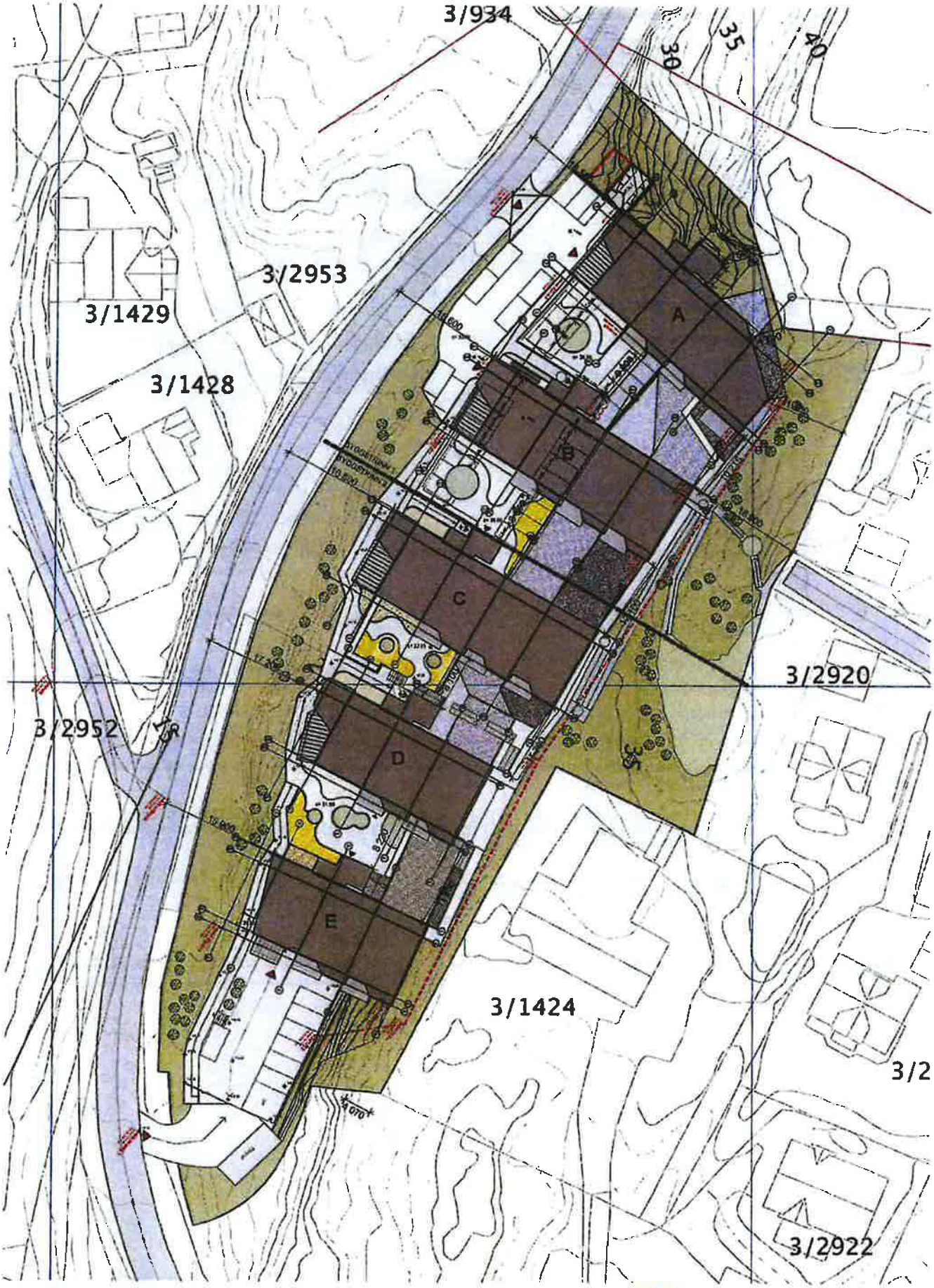
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstedernes underskrift
18.03.16	ARNE CHR. SKARD ARNE SKARD

Joachim Kolderup
Eiendomsmegler MNEF
Rett kopi bekreftes

B 1/15

A21-001 Situasjonsplan

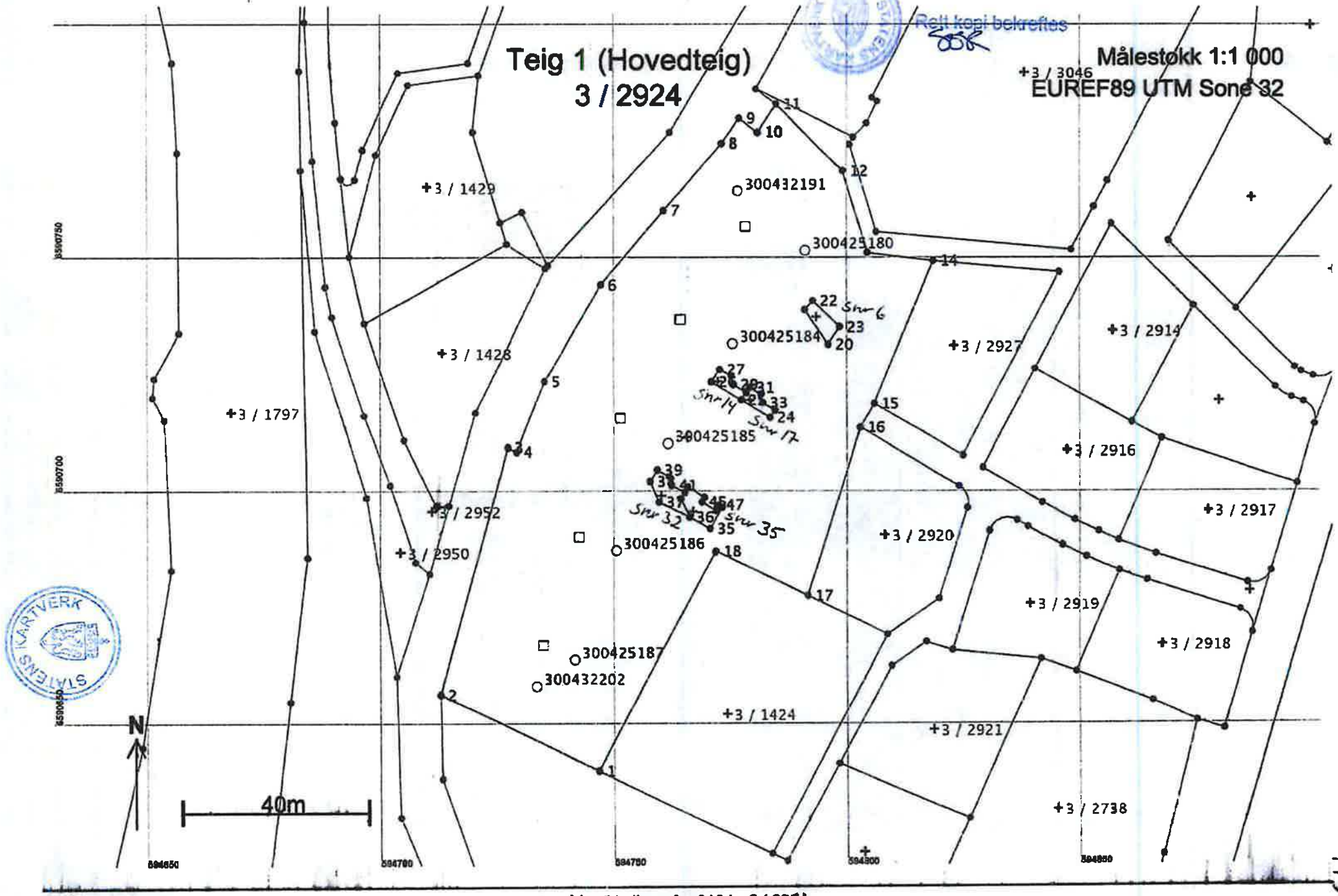


Stenseth Grimsrud arkitekter AS

11118 - Solrøysa
Betongbygg Eiendom AS

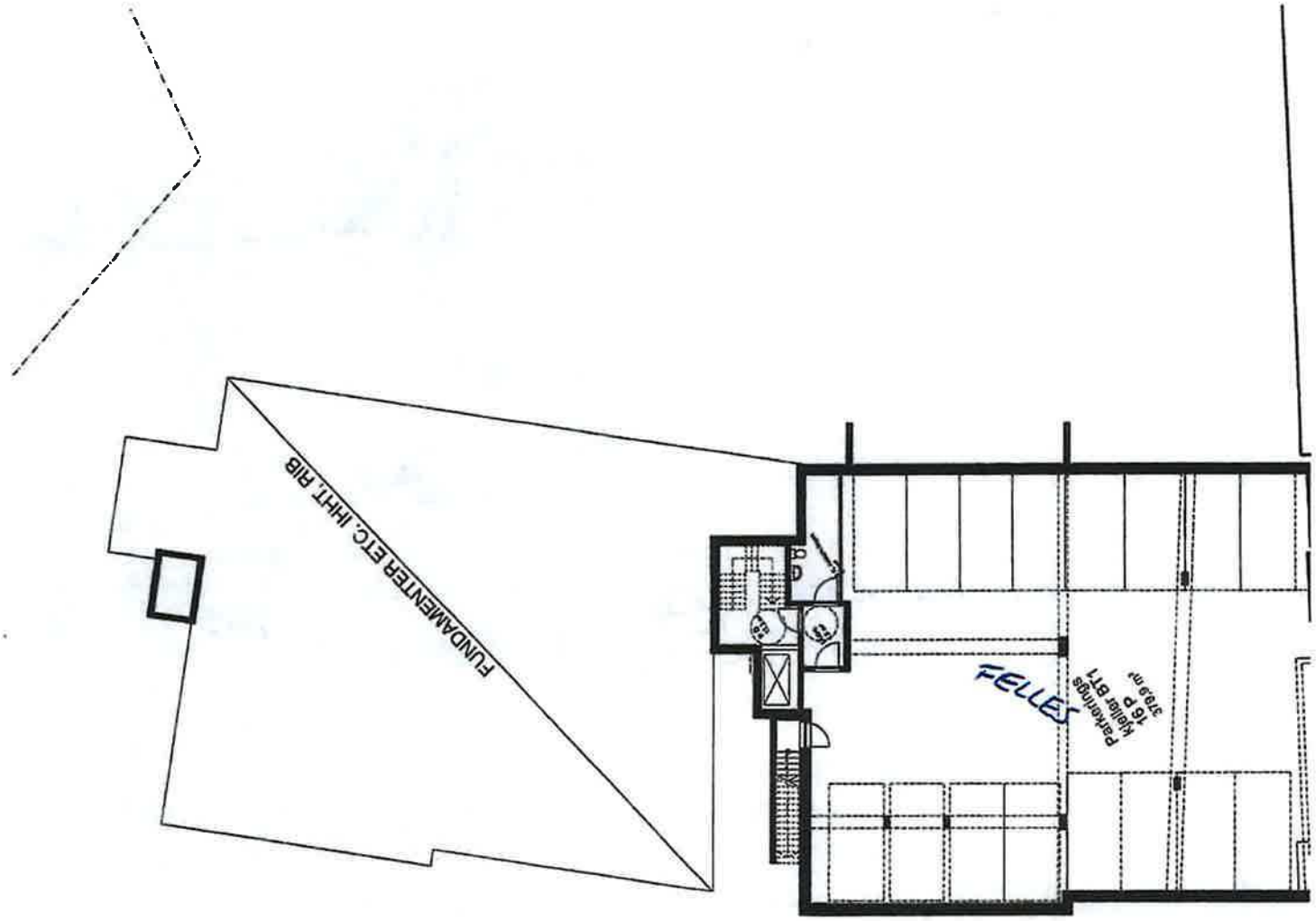
A21-001 Situasjonsplan

Dato: 13.02.2014
Mål: 1:500
Sign.: PBE
Ark.: jtg


Teig 1 (Hovedteig)
3 / 2924
Målestokk 1:1 000
+3 / 3046
EUREF89 UTM Sone 32
Rett kopi bekreftes
+3 / 1429
+3 / 1428
+3 / 1797
+3 / 2952
+3 / 2950
+3 / 1424
+3 / 2927
+3 / 2914
+3 / 2916
+3 / 2917
+3 / 2920
+3 / 2919
+3 / 2918
+3 / 2921
+3 / 2738
300432191
300425180
300425184
300425185
300425186
300425187
300432202
Snr 6
Snr 14
Snr 17
Snr 32
Snr 35
N
40m
8590750
8590700
8590650
594650
594700
594750
594800
594850
STATENS KARTVERK

B2/15

B3/15



A

RØYSVEIEN 37

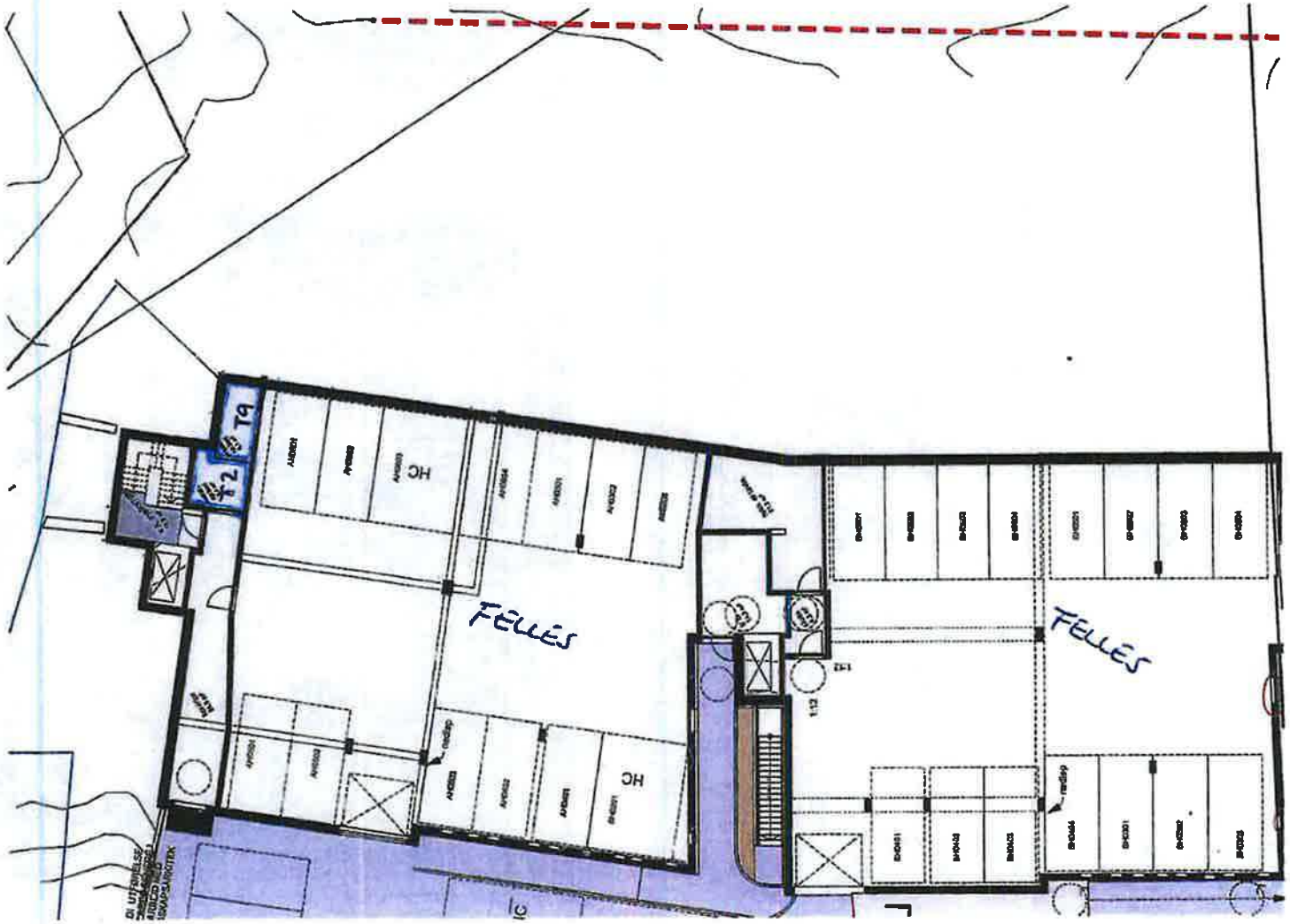
B

RØYSVEIEN 35

STATENS KARTVERK

Seksjonering	Dato: 15.03.16 Målt: 1:200 Tegn.: hsl Kontr.: jtg	11116 Solrøysa **A61-100 Plan U. Etasje** Sverdrup Grimsrud arkitekter AS	SG

84/15



A

ROYSVEIEN 37

B

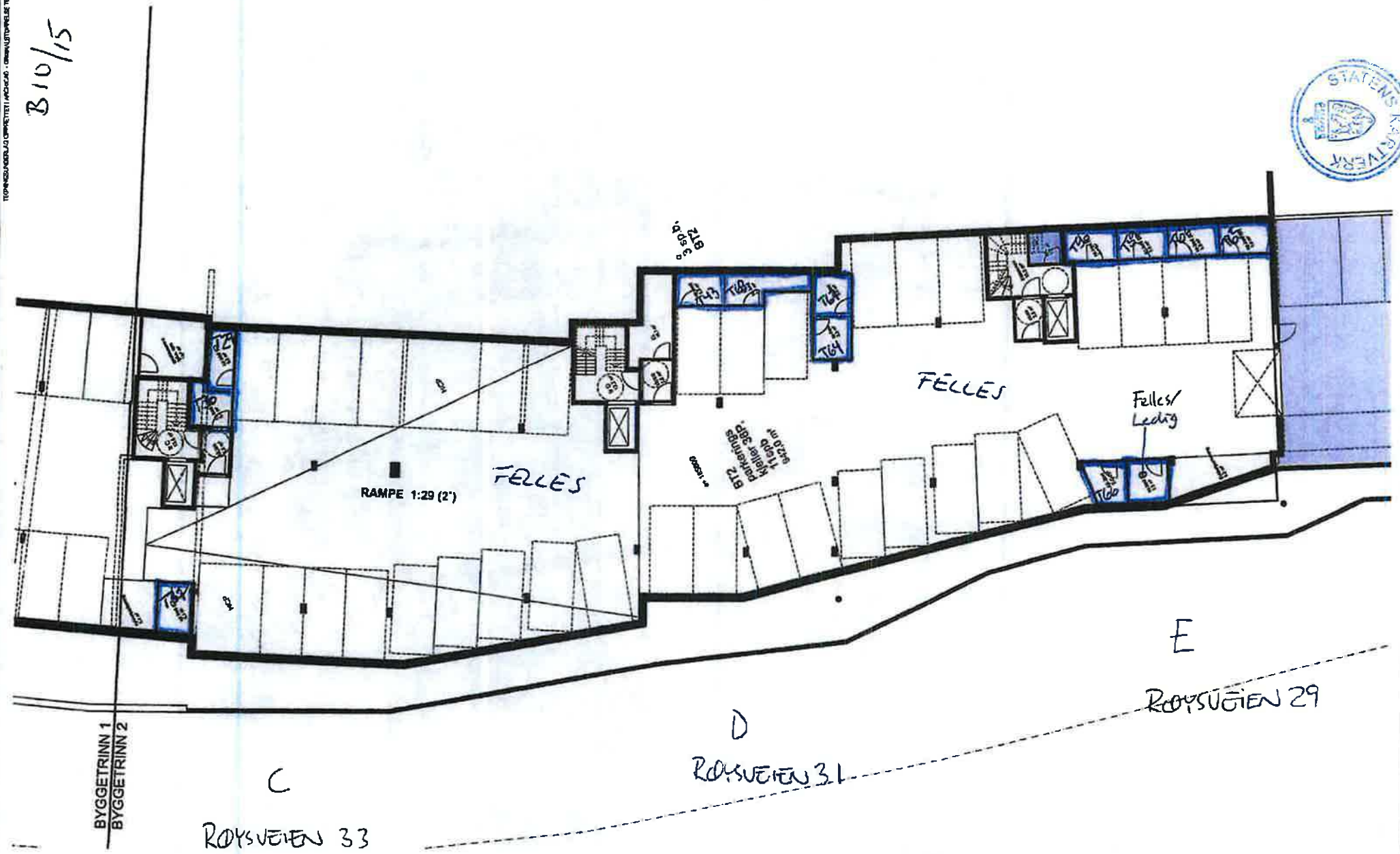
ROYSVEIEN 35

Seksjonering	Dato: 15.09.16 Mål: 1:200 Tegn.: hsl Kontr.: jtg	1111B Solrøysa **A61-101 Plan 1. Etasje** Eliassen Grimsrud arkitekter AS	SG

B10/15

TEGNINGSUNDERLAG GIRMETTET I ARCHICAD - GRAVHOLMTORVELSE TEGNING 2

STATENS KARTVERK

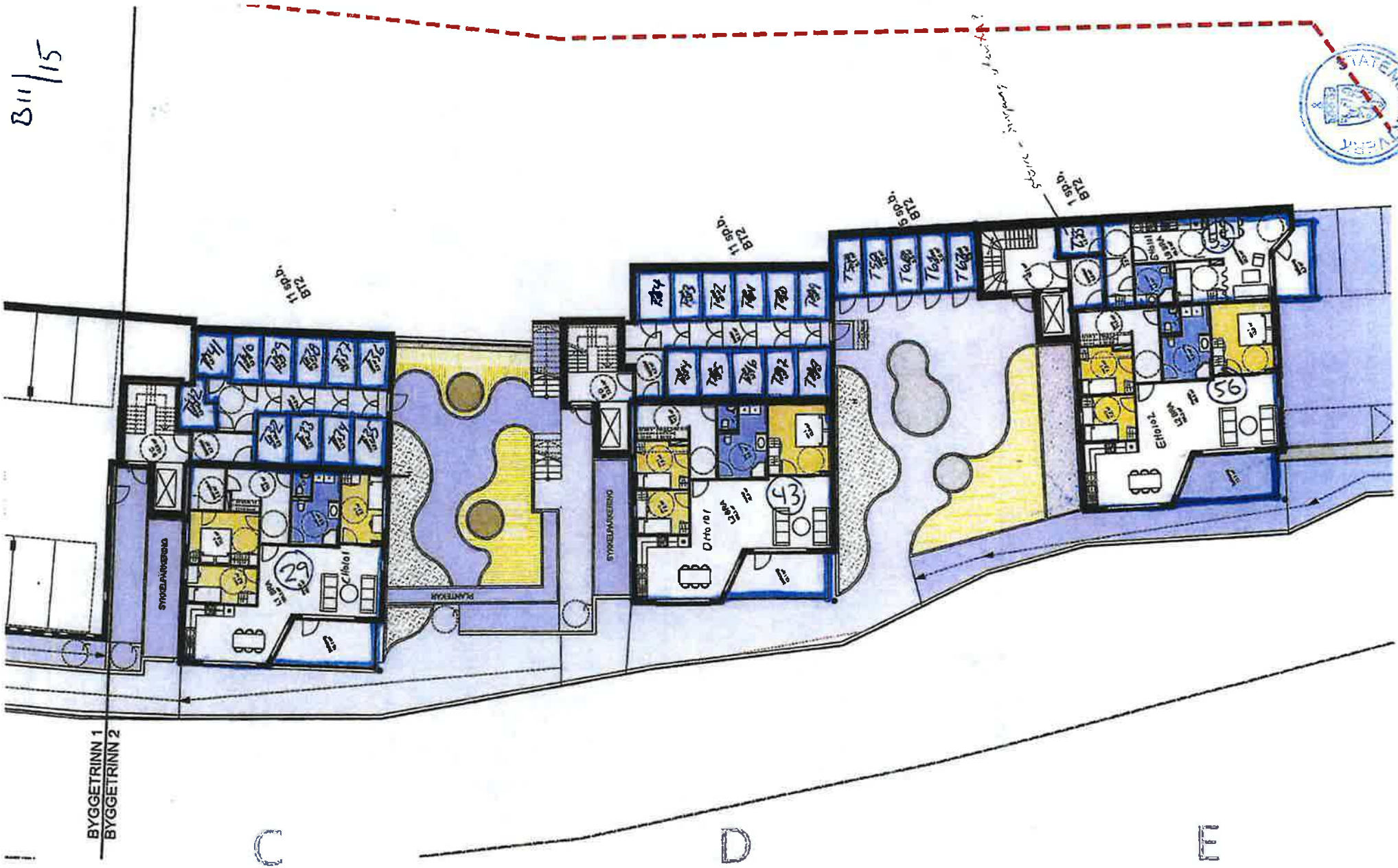


Rammesøknad	Dato:	03.03.16	11118
	Mål:	1:200	Solrøysa BT2 U. etg
Gnr/Bnr: 3 / 2924	Tegn.:	hs/	E10-01 Etasjeplan Parkeringskjeller
Røysveien, 1534 Moss	Kontr.:	ltg	Stenseth Grimsrud arkitektur AS

SG

TEGNINGSLINJEBLAD OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A

B11/15



STATENS VEGVESEN

Rammesøknad

Gnr/Bnr: 3 / 2624
Røysveien, 1534 Moss

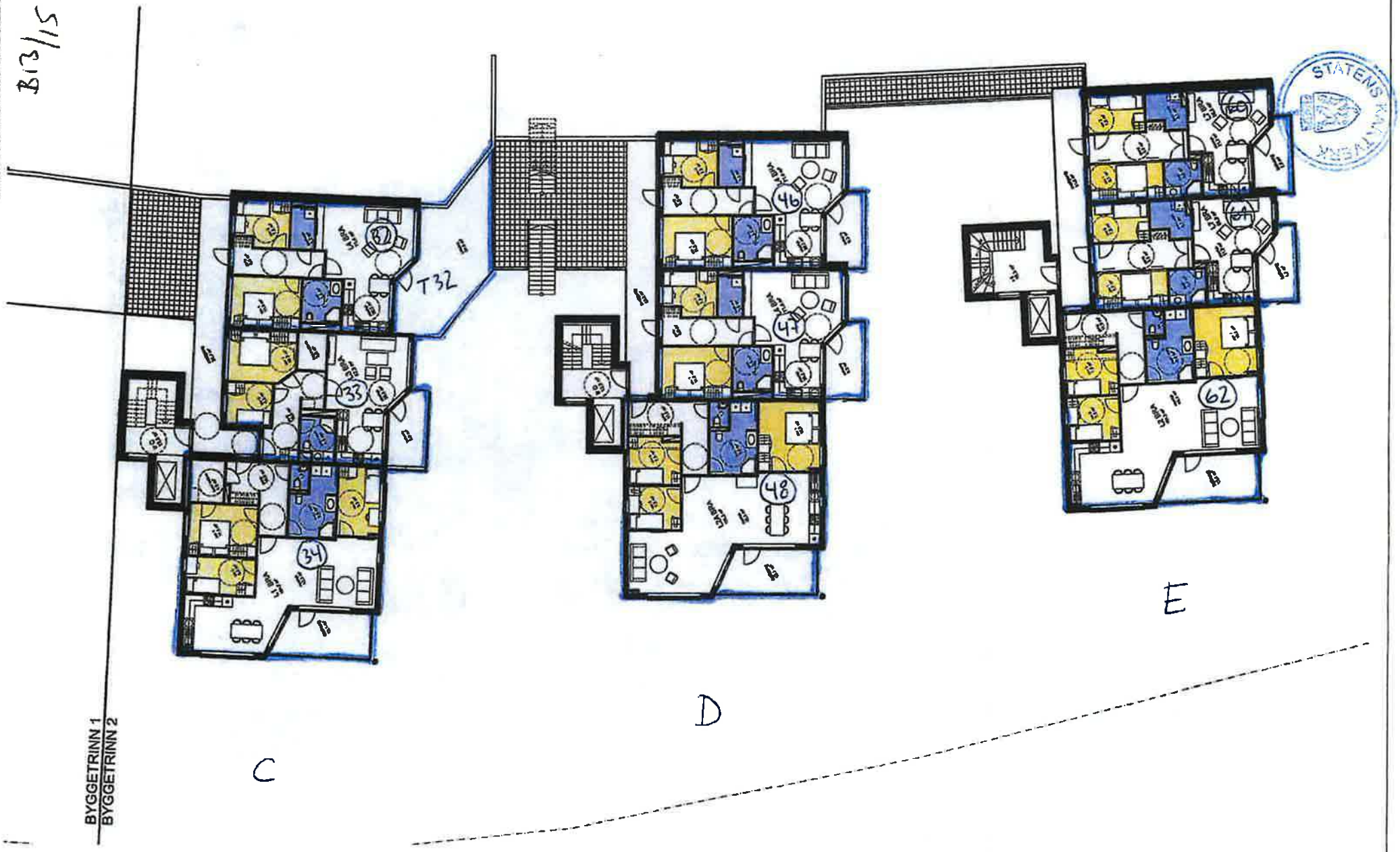
Dato: 03.03.16
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: ltg

11118
Solrøysa BT2

E10-02 Etasjeplan 1. Etasje
Stangeli Grimsrud arkitekter AS

SG

B13/15



STATENS KARTVERK

Seksjonering	Dato: 18.03.16	11118	
	Mål: 1:200	Solrøysa BT2	
Gnr/Bnr: 3 / 2924	Tegn.: hsl	E10-04 Etasjeplan 3. Etasje	
Røysveien, 1534 Moss	Kontr.: jtg	Stenseth Grimerud arkitekter AS	SG

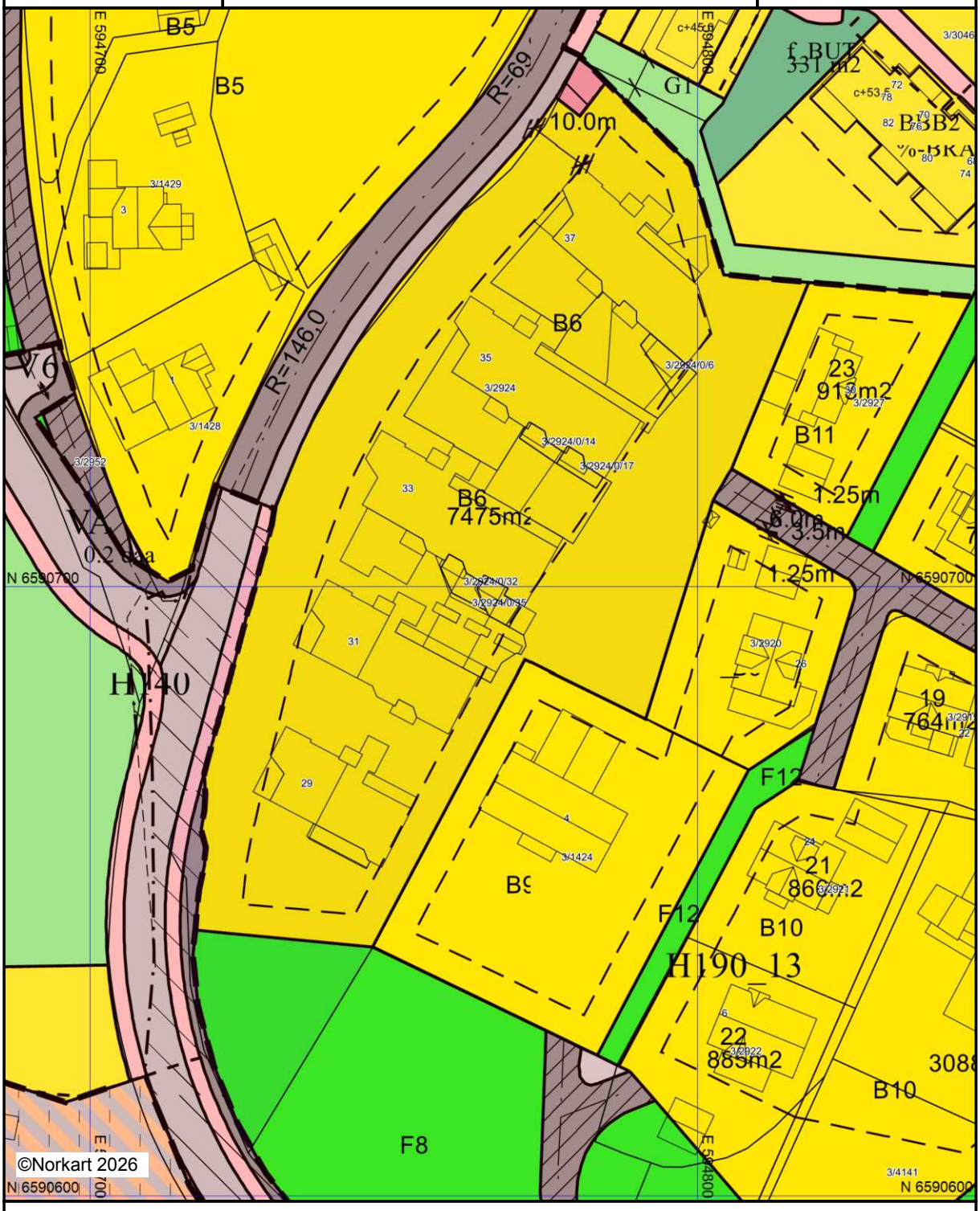
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2924/0/44
Adresse: Røysveien 31
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekr
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse, blokker
Uteoppholdsarealer
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Gang- og sykkelveg
Gangveg, gangareal eller gågate
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Trase for jernbane
Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Sikringsone - Andre sikringssoner
Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Sikringsonegrense
Infrastrukturgrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:		REVISJONER:
Igangsettingsvarsel:	14.04.2001	
1.gangsbehandlet:		
Offentlig ettersyn:	08.10.2001	
2.gangsbehandlet:	24.04.2002	15.05.2002
Kommunestyrevedtak:	28.05.2002	29.09.2008

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 05.10.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder:
  -frittliggende småhusbebyggelse,
  -konsentrert småhusbebyggelse,
  -blokkbebyggelse,
  -område for offentlig barnehage.
- Offentlige trafikkområder:
  -kjøreveg,
  -gang- og sykkelveg,
  -annen veggrunn.
- Friområder
- Fareområder:
  -områder for høyspenningsanlegg.
- Fellesområder:
  -felles avkjørsel.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal felles utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer opparbeides påfølgende vår.

Før det igangsettes byggearbeider på enkelttomter innenfor planområdet skal veger og kryss for adkomst til tomta, med unntak av toppdekke være opparbeidet.

Tekniske planer for veger med vegbelysning og overvannsystem, vann- og avløpsledninger, samt høyspentanlegg med trafo skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak (byggetillatelse).

Før utbygging av området skal forholdene rundt barnehage, trafikksikkerhetstiltak i Oslovegen ved skolen og gangbru over Innfartsvegen (Rv19) være klarlagt. Det vises til inngått utbyggingsavtale om anlegg som skal overtas av Moss kommune, inklusive trafikksikkerhetstiltak i Oslovegen, bidrag til gangveg over Innfartsvegen (i henhold til anbefalinger fra SCC Scandiaconsult) og barnehagetomt.

Før brukstillatelse kan gis for nye bygninger i område B1, må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter tiltakshaver å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra feltet ned på jernbanen. For eksisterende bygninger i felt B1 kan det gis pålegg om å oppføre og vedlikeholde gjerde eller annet sikkerhetstiltak som nevnt over.

3.2 BEBYGGELSESPLAN

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for hele planområdet eller det enkelte byggefelt. Kommunen kan kreve at planen omfatter de tomtene som det er hensiktsmessig å se i sammenheng. Planen skal i tillegg til bygninger og anlegg, vise eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon og eventuell etappevis utbygging.

For utbygging av eneboligtomter enkeltvis, kreves ikke bebyggelsesplan. For eneboliger gjelder fortrinnsvis husplassering i tomtas nordøstre hjørne og møneretning i terrengets hovedretning dersom ikke lokale forhold på tomta tilsier andre løsninger.

I bebyggelsesplanen skal det søkes å sikre gamle Kongevei på en slik måte at bebyggelsen ikke kommer i konflikt med gamle Kongevei der denne trer klart fram i terrenget.

3.3 TOMTEDELINGSPLAN

Der tomtedeling ikke framgår av regulerings- eller bebyggelsesplan skal vedtatt tomtedelingsplan foreligge før det gis tillatelse til fradeling eller igangsetting av tiltak, jfr. Plan- og bygningslovens § 28-1 nr.3.

3.4 GRAD AV UTNYTTING

Prosent tomteutnyttelse (%-TU) benyttes som beregningsgrunnlag for grad av utnyttelse. Prosent tomteutnyttelse (%-TU) er bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet.

Bruksareal under terreng beregnes på følgende måte: Det regnes 0% der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m og 100% der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5m. Med gjennomsnittlig terrengnivå menes kotehøyden for gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen.

3.5 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- -terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- -vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- -hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden,
- -innhold og utforming av nærlekeplasser,
- -adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede,
- -tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- -bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder).

3.6 VEGETASJON

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (byggetillatelse), og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

I planen er det lagt vesentlig vekt på bevaring av overordnete landskapstrekk og silhuettvirkning. Innenfor friområdene og byggeområdene tillates ikke fjerning av vegetasjon før bevaringsplan er godkjent av kommunen.

Det må ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I rabatter ved parkeringsplasser og lignende skal det plantes busker og trær. Rundt trafostasjoner skal grunneier(e) sørge for planting av naturlig vegetasjon.

3.7 KABLER

Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

3.8 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en harmonisk utforming, bygninger som tilhører samme felt bør gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Fargeplan skal utarbeides for det enkelte utbyggingsområde.

3.9 FRISIKTSONER

Alle frisiktsoner utformes i henhold til kommunale krav. De regulerte frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. med høyde mer enn 0,5m over de tilstøtende vegers nivå.

3.10 GJERDER OG GRENSEPLANTING

I eiendomsgrenser tillates oppført gjerder som steingjerder, høyde maks. 0,8m og/eller beplanting i form av fri eller klipt hekk av naturlike arter. Gjerder i annet materiale tillates kun som sikringsgjerder i henhold til gjeldende lover eller som støyskjermingstiltak.

3.11 STØYSKJERMING

Støyskjermingstiltak skal iverksettes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 og T-1/86. Før det gis tillatelse til tiltak skal det redegjøres for støynivå fra både industri, jernbane og vegtrafikk, eventuelle støysoner og støyskjermingstiltak må innarbeides i prosjektet før endelig byggetillatelse kan gis. Støy fra industri ved boliger skal ikke overstige grenseverdiene i Statens forurensningstilsyns retningslinjer for begrensning av støy fra industri (TA-506).

Strukturoverført lyd fra jernbane må tilfredsstille klasse C-kravene til maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner i NS-8175.

3.12 VIBRASJONER

Som en følge av at husene bygges i et område der det er fare for vibrasjoner, både fra eksisterende og ved framtidig planlagt endring av jernbanevirksomheten (jfr. samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge), må forholdene utredes og husene dimensjoneres med tanke på å tilfredsstille kravene i NS-8176, klasse C.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, B1 - B5, B9 - B13, B15 - B17 OG B19

a) Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B1, B2, B3, B4, B5, B9, B10, B11, B12, B13, B15, B16, B17 og B19 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelsesgrad

Maksimal prosent tomteutnyttelse tillates som 30%, TU = 30%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen tillates oppført i en etasje med loftsetasje (1+L) og med underetasje (U+1+L) der forholdene etter en samlet vurdering av terreng og tilliggende bebyggelse ligger til rette for en slik løsning. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader, knevegg maksimum 90cm. Nødvendig tilpasning til eksisterende bebyggelse tillates.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr boenhet. Plassering av garasje og bod skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m mot veg, friområder og tilstøtende boligfelt. Mot tilgrensende boligtomter i samme felt skal avstanden være minst 4m. Byggegrensen mot jernbanen i felt B1 er satt til 20m fra nærmeste jernbanespor.

Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med naboens. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Plassering av garasjer og boder over 15m^2 skal godkjennes av kommunen.

f) Restriksjoner

Restriksjoner i forhold til bygging oppå jernbanetunnelen som er hjemlet i Samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge gjelder fortsatt. Restriksjonene vil ha innvirkning på deler av felt B1 og B5.

4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B14 OG B18

a) Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B14 og B18 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og mindre terrassehus med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

Maksimalt prosent tomteutnyttelse tillates som 40%, TU = 40%.

Uteoppholdsarealet skal være minst 30m² pr boenhet, MUA = 30m². Det skal opparbeides nærlekeplasser i henhold til kommunale krav.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer med loftsetasje (2+L), med parkeringskjeller der forholdene ligger til rette for en slik løsning. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader, knevegg maksimum 90cm.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, i dette inngår 1 garasjeplass pr. boenhet i felles garasjeanlegg.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m.

4.3 BLOKKBEBYGGELSE OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6, B7, B8

a) Blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B6 og B8 tillates oppført blokkbebyggelse i form av terrassehus med tilhørende anlegg.

Innenfor felt B7 tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg på vestre del med adkomst fra Røysveien, og konsentrert småhusbebyggelse på østre platå med adkomst fra Halløkka.

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

For felt B6 tillates maksimal prosent bruksareal på 90%, %BRA=90%. For felt B7 og B8 tillates maksimal prosent bruksareal på 80%, %BRA= 80%. Uteoppholdsarealet skal være minst 30m² pr boenhet, MUA = 30m². Det skal opparbeides nærlekeplasser i henhold til kommunale krav.

Terrassehusenes takflater kan utnyttes til uteoppholdsareal.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

I felt B6 tillates bebyggelsen oppført i maksimalt 5 etasjer + parkeringskjeller (K+5). I felt B8 tillates bebyggelsen oppført i maksimalt 4 etasjer + parkeringskjeller (K+4). I felt B7 tillates for vestre del bebyggelsen oppført i maksimalt 5 etasjer + parkeringskjeller (K+5). I felt B7, østre del,

tillates oppført rekkehusbebyggelse i tre etasjer, hvor øverste etasje er inntrukket. Tredje etasje skal utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje. Det er tillatt med takterrasse i 3. etasje. Boligene skal ligge forskjøvet i forhold til hverandre, med "frittstående" 3. etasje. Bebyggelsen skal ha pulttak. Tillatt gesimshøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig, planert terreng.

Bebyggelsen skal gis god terrengtilpassing, og skal ikke være høyere enn den bakenforliggende terrengsilhuetten.

Uteområdene opparbeides i tråd med krav til universell utforming.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, der minst en plass pr. boenhet etableres i felles garasjeanlegg. For felt B7, østre del, dekkes parkering på egen tomt.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5 meter. Byggegrense fra veg mot terrassehusbebyggelse skal være minst 10 meter. For østre del av felt B7 tillates ikke gjerder eller hekker nærmere felles veier enn 1 meter, for å sikre plass til snøopplag.

f) Restriksjoner

Restriksjoner i forhold til bygging oppå jernbanetunnelen som er hjemlet i Samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge gjelder fortsatt. Restriksjonene vil ha innvirkning på felt B6.

g) Støyskjerming

I forbindelse med byggesak innenfor B7 skal det gjøres rede for hvordan anbefalte støygrenser innendørs og utendørs tilfredsstilles, jfr. Miljøverndepartementets veileder T-1442. T-1442 gjelder også for bygge- og anleggsperioden.

4.4 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BARNEHAGE

a) Type bebyggelse

Innenfor område regulert til barnehage tillates oppført bygninger for offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Det tillates eventuelt privat oppføring og drift av barnehage.

b) Utnyttelsesgrad

Maksimal prosent tomteutnyttelse tillates som 20%, TU = 20%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Barnehagen tillates oppført i en etasje (1) og med underetasje (U+1) dersom forholdene ligger til rette for en slik løsning. Barnehagebygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 27 grader.

d) Trafikk og parkering

Antall parkeringsplasser skal avsettes i henhold til kommunale krav. Det skal tilrettelegges for henting og bringing med gode adkomst- og snuforhold på egen eiendom.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til barnehage skal være minst 5m mot veg, friområder og tilstøtende boligfelt. Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1m fra eiendomsgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Plassering av garasjer og boder over 15m^2 skal godkjennes av kommunen.

f) Grøntområde

Barnehagens utearealer skal opparbeides til leke- og oppholdsareal for barna og de ansatte. Arealene skal gis en tiltalende opparbeidelse, med utgangspunkt i den naturlige skogsvegetasjonen i området. Mot veg og tilstøtende boligfelt skal det opparbeides belter med

skjermvegetasjon. Leke- og oppholdsarealene tillates benyttet av beboere i området og andre utenom barnehagens åpningstid.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 KJØREVEGER

a) Vegstandard

Kjøreveger i planområdet opparbeides som boliggater med asfaltert kjørebane og fortau, reguleringsbredder som vist på plan. Standard og utførelse i henhold til kommunale krav.

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

5.2 GANG- OG SYKKELVEGER

a) Vegstandard

Det skal anlegges gang-/sykkelveger inne i boligområdet og langs Oslovegen som vist på plan. Langs Gamlevegen til og med Gamlevegen nr.10 anlegges fortau. Reguleringsbredder som vist på plan. Standard og utførelse i henhold til kommunale krav.

Fortau og gang-/sykkelveger skal gi trygge forhold for fotgjengere og knytte det nye boligområdet til eksisterende gangvegnett.

§ 6 FRIOMRÅDER

Innenfor planområdet er det regulert friområder til lek og rekreasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares, og ny vegetasjon tilføres der dette er nødvendig. Inngrep i området skal begrenses i størst mulig grad. Det skal opparbeides turstier gjennom friområdene som vist på plankartet, der dette ikke allerede eksisterer. Eksisterende stier skal ryddes og gjøres framkommelige.

Detaljplanlegging og opparbeidelse av friområdene skal ta sikte på å sikre allmennhetens interesser. Utforming av friområdene skal redegjøres for ved bebyggelsesplan og utomhusplan. Byggverk og anlegg kan kun oppføres etter godkjenning av kommunen.

Innenfor friområde F1 og F2 skal det opparbeides kvartalslekeplasser i henhold til kommunale krav. Tiltak skal tilpasses de naturlige terreng- og vegetasjonsforhold.

Friområde F8, F9, F10 og F11 har funksjon som buffersone mellom boligbebyggelsen og næringsarealet sør for planområdet. Det skal opparbeides skjermplantinger ved å bevare eksisterende vegetasjon i området og eventuelt tilføre ny vegetasjon.

Friområde F5, F6, F7 og F12, samt sørvestre del av F1 har funksjon som grønne korridorer, og skal opprettholde tilgjengeligheten gjennom området.

Regulerte friområder skal vedlikeholdes og driftes av beboerne i regi av et grendelag, en velforening eller lignende.

§ 7 FAREOMRÅDER

Innenfor fareområdene skal det oppføres høyspenningsanlegg i form av trafostasjoner.

§ 8 FELLESOMRÅDER

1. FELLES AVKJØRSEL

a) Vegstandard

I området skal det anlegges felles avkjørsler fra offentlig kjøreveg til enkelttomter. Regulert vegbredde 6,0m. Nye avkjørsler opparbeides i henhold til kommunale krav. Eksisterende felles avkjørsler utbedres etter eventuelle skader i anleggsperioden.

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

Oppdragsgiver
Arca Nova AS

Rapporttype
Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN RØYSÅSEN, B7

PLANID: 393

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Moss Bystyre: *19.06.2017, sak 063/17*
Reguleringsbestemmelsene er datert: 03.01.2017
Sist revidert: *12.05.2017*

§1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av lavblokkbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 3/3046 i Moss. Gnr/bnr 3/1425 er allerede utbygd, men tas likevel med i planen da all bebyggelse innenfor planområdet skal ha felles utearealer. Planen utløser ikke krav om endringer eller nye tiltak innenfor BBB1.

§ 2. AREALFORMÅL (pbl 12.5, pkt 1-3)

§ 2.1 Reguleringsformål

a) Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg:
- Blokkbebyggelse – BBB1-3
- Uteoppholdsareal – BUT
- Lekeplass – BLK

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg – SKV
- Fortau – SF
- Gangveg/gangareal – SGG

3. Grønnstruktur:
- Grønnstruktur – G1-2

§ 3. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

§ 3.1 Bestemmelsesområder

a) Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende bestemmelsesområder, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §12-7:

- Utforming (# 1-2)

b) Innenfor #1 tillates etablert parkeringsanlegg under bakken eller som del av bebyggelsen (#1 sammenfaller delvis med grensen for bebyggelse som inngår i planen).

c) Innenfor #2 tillates etablert parkeringsanlegg under bakken.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Overvann

a) Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Dette sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse (Jf. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 4.2 Kulturminner

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (Jf. pbl § 12-7 nr. 6).

§ 4.3 Anleggsperioden

a) Nærområdene skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinje som erstatter nåværende krav (Jf. pbl § 12-7 nr. 3).

b) Byggeområder skal avgrenses og sikres ved anleggsperioden (Jf. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 4.4 Universell utforming

a) Det skal tilrettelegges for universell utforming med god tilgjengelighet slik at bebyggelsen og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Byggteknisk forskrift - TEK 10 (Jf. pbl § 12-7 nr. 5).

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før ny bebyggelse gis brukstillatelse skal følgende være opparbeidet (jf. pbl § 12.7, pkt. 10):

- Lekeplass- og uteoppholdsareal (BLK og BUT)
- Sykkelparkeringer og biloppstillingsplasser (for BBB2-3)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Fortau (SF)
- Kjøreveg (SKV)
- Grønnstruktur (G1-2) (gjelder gnr/bnr 3/1425)
- Sikring/gjerde mot bratt skrent mot nordvest (innenfor G1-2)

b) Bygninger og anlegg tillates også tatt i bruk og gitt brukstillatelse vinterstid, med forutsetning om at tilhørende utearealer blir etablert påfølgende vår.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 6.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-3) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

a) Innenfor BBB1-3 tillates oppført som blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor BBB1 tillates beholdt. Denne planen utløser ingen krav for eksisterende bebyggelse og anlegg på BBB1.

c) Bebyggelsens høyder tillates ikke å overskride følgende kotehøyder:

BBB1: kote +45 (sør) og +48 (nord)
BBB2: kote +53,5
BBB3: kote +55,5
Tekniske installasjoner (pipe, luftekanaler, heisjakt o.l.) kan tillates å overskride maksimale høyder med inntil 1,5 meter.

d) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for byggeområdene BBB1-3:

BBB1: 215% BRA
BBB2: 90% BRA
BBB3: 70% BRA

Minimum utnyttelse er 80 % av angitt maksimal utnyttelsesgrad.

e) Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av BRA og tillates etablert utenfor viste byggegrenser.

f) For BBB2-3 skal det avsettes plass til minst 2 sykler per boenhet. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast. Sportsboder tillates benyttet til sykkelparkering.

g) Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser per boenhet innenfor BBB1-3. Minst 10 % av parkeringsplassene skal være beregnet for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for senere etablering av ladestasjoner for el.bil. All parkering, med unntak av noen gjesteplasser, skal skje i parkeringskjeller.

h) Mindre bygninger og installasjoner tillates etablert utenfor viste byggegrenser (BBB2-3), eksempelvis sykkelparkering, trappearrangement, redskapsbod o.l. Frittstående bygninger tillates kun oppført i én etasje og skal ikke overskride 15 m^2 BRA.

i) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes etter samme veiledende prinsipp som vist i planbeskrivelsen. Det skal benytttes trekledning og dempet/mørk fargebruk.

j) Innkjøring til parkeringsanlegg tillates etablert innenfor BBB1 og BBB3, jf. avkjøreselspiler i plankartet. Frisikt mot fortau SF skal være minimum 3x40 m. Frisikt mot SKV skal være minimum 4x20 m. Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm. Enkeltstående trær eller stolper kan tillates.

k) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan/snitt skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og møneretning.
- Høyder på veg, tomt, bebyggelse, fallretninger.
- Trapper/ramper, gjerder, levegger og støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Trafikkforhold, parkering, nedkjøring til p-kjeller og sykkelparkering.
- Adkomst for gående og syklende.
- Utforming av lekeplass/oppholdsarealer.
- Vegetasjon – eksisterende som skal bevares og ny.
- Håndtering av overflatevann/slukplassering,
- Belegg, postkasser, renovasjonsanlegg og belysning.

§ 6.2 Uteoppholdsareal (BUT) (pbl 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

a) Innenfor arealet BUT skal det legges til rette for felles uteoppholdsareal. Arealet skal til enhver tid være åpent, og tillates etablert som en sosial møteplass. Enkle installasjoner, som f.eks benker, grillplass, beplantning o.l., tillates etablert for å fremme formålet.

b) Det skal opparbeides minimum 30 m^2 uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet innenfor planområdet. I dette inngår også balkonger, takterrasser og private utearealer på bakken.

§ 6.3 Lekeplass (BLK) (pbl 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)
a) Innenfor BLK skal det etableres nærlekeplass på minimum 100 m^2. Overskytende areal tillates å inngå som en del av uteoppholdsarealet (BUT

§ 7. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 7.1 Gangveg/gangareal (SGG) (pbl 12-7 nr. 1,2 og 4)
a) SGG skal opparbeides med minimum 3,0 meters bredde.

§ 7.2 Kjøreveg (SKV) (pbl 12-7 nr. 1-2)
a) Adkomst til/fra BBB2-3 skal skje i nord. Utkjøringen i sør skal være enveiskjørt, og tillates kun for renovasjonsbil, utrykningskjøretøy o.l.

§ 8. GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Grønnstruktur (G1-2) (pbl 12-7 nr. 1-2)
a) Område G1-2 skal fungere som en grøntstruktur og buffersone mot tilstøtende boligbyggelse. Arealet skal gis et tiltalende preg og kan opparbeides med gress, trær, prydbusker o.l.

b) Eksisterende trevegetasjon skal så langt det går bevares.

§ 9. EIEFORM

§ 9.1 Eieform (pbl 12-7 nr. 14)

a) SF er offentlig eiet.
b) BUT, G1-2, BLK, SGG og SKV er felles eiet av BBB1-3.
c) BBB1-3 er privat eiet.

enova

Energiattest



Adresse **Røysveien 31, 1534 MOSS**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274480**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300425186**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **2924**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 504 kWh**



Røysveien 31, 1534 MOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Røysveien 31, 1534 MOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røysveien 31, 1534 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2924, Snr. 47, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg