PRIVATMEGLEREN
MOSS

RØYSVEIEN 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Årsmøte 2024

Årsprotokoll fra generalforsamling

Budsjett 2024

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reseksjonering

Reguleringsplankart

Reguleringsplan

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Røysveien 39, 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1425, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3763 **Referansenummer:** LG1054

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2012.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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: 2012

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 med unntak av teknisk rom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Ny komfyr og platetopp i 2024. Ny kjøkkenøy i 2025. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør), forniklet kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

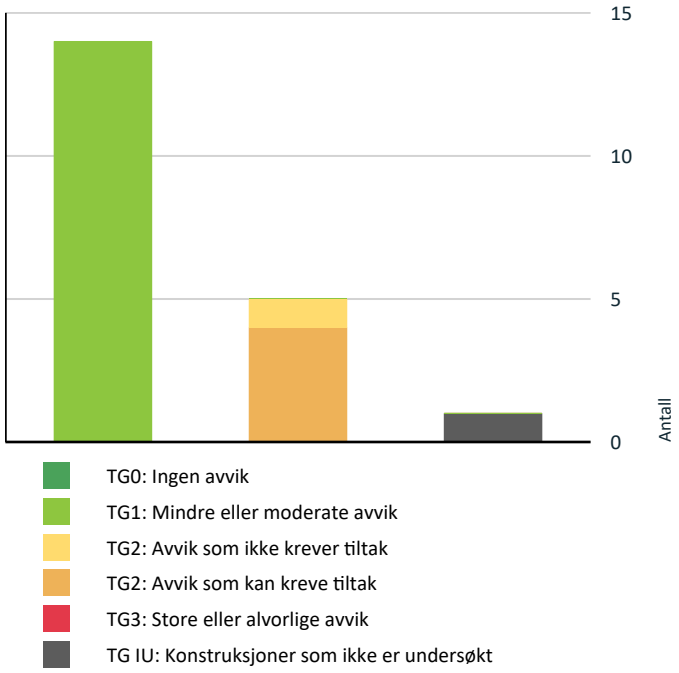
Selveierleilighet

• 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på 32 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 110 cm og er innenfor dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parketten har stedvis en del slitasje.

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

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

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

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Ny komfyr og platetopp i 2024. Ny kjøkkenøy i 2025.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), forniklet kobber og flexislange.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av teknisk rom.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

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

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



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

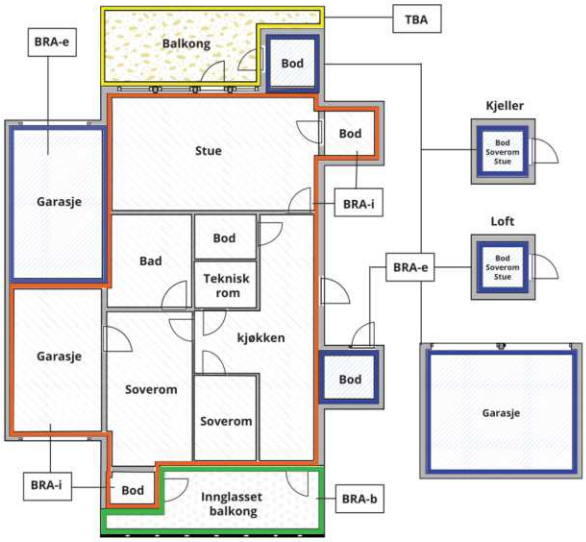
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	55			55	32
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**55**	**5**			**32**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kjøkkenøy i 2025.
Ny platetopp og komfyr i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	52	3

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Duong Tuan Bui	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1425		5	1246 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Røysveien 39

Hjemmelshaver
Anh Thu Thi Vu, Duong Tuan Bui

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 severdigheter 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

Meget pent opparbeidet fellestomt med asfaltert inngangsparti, plen, beplantning, lekeplass m.m.. Stor felles takterrasse med utsikt. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner til faste masser/fjellgrunn. Støpt plate på pelehoder og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongr. Yttervegger er oppført med betong og utfyllende bindingsverk, utvendig pusset og kledd med liggende kledning. Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG1054

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Duong Tuan Bui	Anh Thu Thi Vu

Gateadresse
Røysveien 39

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90822012

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: 116250046

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: 116250046

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: 116250046

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 forsikringskostnader 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: 116250046

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
duong Tuan Bui	ee774188c2c09618ae66c5b0e37284dcb67b2d0e	27.02.2025 18:56:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anh Thu Thi Vu	8d1db7fd7074cca828795c092f2434b67a4102d4	27.02.2025 19:02:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250046

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Kongensgt. 3
1530 Moss
Telefon: 69 20 65 00
E-post: post@rsmoss.no
Org.nr: NO 915 335 497
www.rsmoss.no
Autorisert regnskapsførerselskap

Salg Røysveien 39 Gnr. 3, Bnr. 1425, Snr. 5 i Moss Kommune
Selger: Duong Tuan Bui og Anh Thu Thi Vu

Fellesutgifter pr. mnd er kr. 3 050,- og er ajour pr. mars 2025.
Forfall på fellesutgifter er den 15. hver mnd.

Fellesutgifter inkl. komm.avg., kabel-TV, internett, forretningsfører og revisjon, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, bygningsforsikring og div. serviceavtaler for å ivareta teknisk anlegg og brannvarsling.

Selskapet er forsikret hos Gjensidige Forsikring AS, polise nr. 90822012.

Garasjeplass følger leiligheten.

Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider.

Det tillates dyrehold jfr Trivselsregler forutsatt at dette ikke medfører ulempe for de øvrige beboerne.

Det er ingen kjente vedtatte/foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene.

Styrets leder er Lars Gøran Arenås. Mail: styrelederpanorama@gmail.com Mob. 92 86 48 84.
Opplysningsgebyr kr. 2 550,- og eierskiftegebyr kr. 6 570,- faktureres fra Regnskapssentralen AS.

Vedlagt ligningsoppgaver for 2024.
Ligningsverdi må opplyses av selger da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Sameiets org.nr. 998 361 397.

Med hilsen fra
Regnskapssentralen AS

Anita Røseth

Tlf 48 04 97 44
Mail anita@rsmoss.no

Trivselsregler Sameiet Røysveien 39 Moss

Formålet med trivselsreglene

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om eiendommen, anlegget og fellesutstyret. Hovedregelen er enkel, man skal ta hensyn til sine naboer slik at vi til enhver tid har et trivelig bomiljø. Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsregler og særskilte instrukser fra styret blir overholdt. Ved fremleie skal sameier sørge for at fremleier får et eksemplar av trivselsreglene.

1 Hensyn til øvrige beboere

Beboerne må sørge for generell ro og orden i bygget. Støy fra verktøy bør skje på dagtid og tidlig kveld. TV, radio og musikkanlegg må brukes hensynsfullt. Skal man ha stort selskap setter vi pris på at de nærmeste naboene varsles. Eventuelle klager på nabo på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Hvis problemet vedvarer må man henvende seg til styret. Dyrehold er tillatt forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

2 Balkonger

Ved grilling bruker vi elgrill eller gassgrill. Mating av fugler må unngås, dette for å slippe søl fra fuglefrø og fuglemøkk. Pass på at det aldri står mat uten tilsyn på bord ute på balkongene da vi fort kan få uønsket besøk av måker. Måking av snø over balkongkanten må skje etter avtale med naboene under. Vasking av balkongglasset kan medføre vannsøl. Derfor bør man også gi beskjed til beboerne under når det skal skje. Tepperisting o.l. må unngås fra balkongene, ta heller turen ut på plassen bak blokka.

3 Parkering og garasje

Vi har kun 4 parkeringsplasser utendørs som er forbeholdt gjester, selv må vi parkere i garasjen. Det er en handicap plass i nedre garasje beregnet for beboere. Fremleie av garasjeplass til andre seksjonseiere kan avtales men ikke til utenforstående.

Eventuell oppbevaring på egen garasjeplass må ikke være i strid med brannforskriftene. Alle må sørge for at egen garasjeplass er ryddig og ikke til sjenanse for de øvrige sameierne.

4 Fellesarealer

Vi har 4 ytterdører nede som må låses med nøkkel og ellers i bygget tre dører som kan settes i åpen stilling. Det er viktig at vi alltid låser disse dørene etter oss. Trapperom og ganger er rømningsveier og må holdes ryddige og fri for alle typer gjenstander. Oppstilling ved hver leilighetsdør i form av krukker, paraplystativ ol. er mulig der det er et naturlig hjørne til det. Utenfor leilighet H0101 gis det tillatelse til dørmatte i fellesarealene utenfor leilighetens dør. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer Det er mulig å holde av takterrassen hvis man ønsker å bruke denne til privat selskap. Gi beskjed til styreleder i sameiet.

5 Søppel

Søppel skal legges i riktig container (følg regler for kildesortering) og søppel utenfor containerne skal ikke forekomme. Har du mange store ting som skal kastes bør du ta en tur på fyllinga. For at vi skal få plass til mest mulig i container for papp og papir MÅ pappesker gjøres flate!

6 Styret skal kontaktes

• hvis man planlegger å montere utvendige installasjoner

• ved evt. framleie av garasjeplass til andre seksjonseiere, ref pkt. 3. Kontrakt skal skrives.

• om man ønsker å sette noe/henge opp noe i fellesarealer. Det du selv synes er pent faller kanskje ikke i smak hos de andre beboerne.

• Bruk forslagskassa eller Lettstyrt !

7 Heis - bruk og "planlagt stopp"

Bruk heisen slik forutsatt og bruk nøkkelen hvis heisdøren skal stå oppe en stund. - og husk å fjerne nøkkelen igjen etterpå slik at heisen deretter kan hentes til alle etasjer.

8 Brannalarm og brannøvelser

Styret holder minst en varslet brannøvelse pr. år, styret utpeker to brannvernledere, en som bor i etasje 1-4, og en som bor i etasje 5-6. Disse har kontakt under øvelser og rømning.

Når brannalarmen går må alle i bygget raskest mulig komme seg ut av nærmeste utgang. Husk å bruke trappa, IKKE heisen. Samlingsplass er utenfor trafokiosken ovenfor vår eiendom for de som bor i etasje 1-4, og på lekeplassen på øvre plan for de som bor i etasje 5-6.

9 Dugnader

Ved behov kan styret bestemme at det skal holdes trivselsdugnad. Vi ønsker at alle deltar.

10 Endring av trivselsreglene

Årsmøtet kan vedta endringer i trivselsreglene, da kreves det vanlig flertall.

Styret håper at alle finner det naturlig å følge ovennevnte trivselsregler og at alle samarbeider for å skape trivsel i Sameiet Røysveien 39 Moss.

Moss 20.08.2015

Moss 05.03.2018 Revidert på Årsmøte for 2017

VEDTEKTER FOR SAMEIET RØYSVEIEN 39 MOSS

I medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
Oppdatert til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65

§1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Røysveien 39 Moss har forretningskontor i Røysveien 39, 1534 Moss. Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 31.01.2012. Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3 bnr 1425 i Moss kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Hver sameier får hjemmel til sin bruksenhet, med eksklusiv rett til bruk av den bolig som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt på sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor:

Av kostnader som ikke skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, men med en lik del på hver bruksenhet, nevnes særskilt:

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

Følgende kostnad skal belastes den enkelte bruksenhet med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen:

- Eiendomsskatt

Kostnader til gulvvarmen og varmtvann for hver seksjon samt oppvarming og varmtvann for fellesarealer, fordeles etter sameiebrøken basert på en felles måleravlesning.

De andre sameierne har panterett i bruksenheten for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 **Vedlikehold – utearealer**

Utvendig vedlikehold av sameiets bygninger er felles ansvar, som forvaltes av styret for sameierne. Sameiet har også plikt til å dekke halvparten av drifts-, vedlikeholds-, og oppgraderingskostnader for felles lekearealer, grøntområder, adkomstveier, inkludert felles utvendig belysning, som ligger på toppen av eiendommen mot øst og som er fradelt med eget gnr/bnr.

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessige konstruksjoner mellom seksjonene er å regne som felles for disse bruksenhetene og de har et felles vedlikeholdsansvar for disse.

§5 **Registrering av sameiere**

Sameierne plikter å melde erverver av bruksenhet og leietaker av bruksenhet til styret for registrering.

§6 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 personer og ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret. Årsmøtet velger styrets leder særskilt.

§7 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for felles drift og vedlikehold av eiendommen, herunder bygningene med utvendig/innvendige fellesarealer og tilliggende anlegg og innretninger av enhver art. Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner, fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter for dem med sin underskrift i saker som gjelder felles rettigheter og plikter. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn.

§8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, dog skal den være minst 3 dager.

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 2 tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9 Saker som skal behandles på årsmøtet

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsrapport
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, evt godkjenning
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§10 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§11 **Om årsmøtet**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver bruksenhet en stemme. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens 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 1 av alle de andre tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§12 **Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13 **Forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, 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 overstiger 6 måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§14 **Mislighold**

Hvis sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin bruksenhet, jfr. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse 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 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

§15 **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 seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr lov om eierseksjoner §27.

§16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endringer av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, og av årsmøtet der dette følger av eierseksjonsloven.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal byggemeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§17 **Endringer i vedtektene**

Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer.

§18 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

De regler om habilitet som til enhver tid følger av eierseksjonsloven gjelder. Pt regulerer §37 sameiernes habilitet ved avstemming på årsmøtet. § 42 regulerer styremedlemmers og forretningsførers habilitet ved deltagelse i styremøter.

§19 **Forhold til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Vedtatt på stiftelsesmøtet i Sameiet Røysåsen Panorama 03.05.2012

Vedtatt endret på Årsmøte i Sameiet Røysåsen Panorama 05.03.2018

Vedtatt endret på Årsmøte i Sameiet Røysåsen Panorama 14.03.2023

Protokoll fra ordinært årsmøte for 2024

Sameiet Røysveien 39 Moss

12. mars 2025

Konstituering:

Fremmøte:	11 stemmeberettigede husstander. Ingen fullmakter.
Møteleder:	Anita Røseth (Regnskapssentralen AS)
Protokollfører:	Anita Røseth (Regnskapssentralen AS)
Signere protokoll:	Svein Tore Larsen og Rune Lilleås.

Innkalling og dagsorden: Godkjent

Styrets Årsrapport 2024:
Godkjent.

Årsregnskap 2024:
Resultatregnskap og balanse. Godkjent.

Budsjett 2025:
Budsjett ble lagt fram til orientering.

Godtgjørelse:
Godtgjørelse til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt å videreføres med en økning på kr. 1 000,- til kr. 23 000,-. Styret velger selv intern fordeling.

Valg:

Styrets leder	Lars Gøran Arenås	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Ellen Kristin Karlsen	Ikke på valg, 1 år igjen av sin periode
Styremedlem	Anne Margrethe Evensen	Ikke på valg, 1 år igjen av sin periode
Nytt varamedlem	Tore Nygård	Gjenvalgt for 1 år

Valgkomité: Anne Røine gjenvalgt for 1 år. Svein Tore Larsen valgt for 1 år.

Innkomne forslag:
Ingen saker til behandling.

Styrets leder fikk utdelt en liten oppmerksomhet for god innsats og takk for gjenvalg.
Årsmøtet ble avsluttet, etterfulgt av beboermøte.

Moss, 13.03.2025

Anita Røseth	Svein Tore Larsen	Rune Lilleås
Sign.	Sign.	Sign.

Årsmøteprotokoll for 2024

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

Sameiet Røysveien 39 Moss

Det innkalles herved til ordinært årsmøte for 2024 i Sameiet Røysveien 39 Moss

Onsdag 12. mars kl. 17.00

Sted: Regnskapssentralen AS, Kongensgate 3, 1530 Moss

Til behandling foreligger:

Konstituering
- Registrering av fremmøte/fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av 2 sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Styrets årsrapport
Styrets årsrapport med en redegjørelse av styrets arbeid i 2024.

Årsregnskap 2024
Resultatregnskap og balanse.

Budsjett 2025
Orientering om budsjett for 2025.

Godtgjørelse
Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer.

Valg - styret
Styrets leder er på valg (2 år)
Styrets medlemmer er ikke på valg, har ett år igjen av sine perioder.
Valg av varamedlem for ett år.

Valg – valgkomitè
Valgkomitè består av Tove Flage-Larsen og Anne Røine, begge er på valg (1 år)

Innkomne forslag
Det er ikke mottatt noen saker til behandling.

Årsmøtet avsluttes.

Umiddelbart etter årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte.

Moss 04.03.2025

Styret

Sameiet Røysveien 39 Moss

I følge eierseksjonsloven har hver seksjon èn stemme. Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameier har rett til å ha med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse ved alminnelig flertall. Sameier kan møte med fullmakt dersom sameier selv er forhindret fra å møte. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt ved sitt frammøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

FULLMAKT

Jeg gir herved.....fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne i ordinært årsmøte i Sameiet Røysveien 39 Moss 12. mars 2025.

Navn.....Røysveien 39, 1534 Moss.

Moss, den .....

.....

Underskrift

Sameiet Roysveien 39 Moss

Styrets Årsrapport for 2024

Styrets medlemmer

Leder:	Lars G. Arenås
Styremedlemmer:	Ellen Kristin Karlsen
	Anne Margrete Evensen
Varamedlem:	Tore Nygård

Det er ingen ansatte i sameiet, men det betales et honorar/gavekort til styret og til en beboer som skifter lyspærer og lysstoffrør i armaturene i fellesarealene.

Det ble i 2024 budsjettert med et underskudd på ca NOK 7 500,-. Resultatet i 2024 er et underskudd på NOK 89 616.- dvs. ca 80 000,- dårligere enn budsjett. Årsaken er uforutsette kostnader med utbedring av fasaden som omtales nedenfor. Per årsskiftet har vi NOK 607 632,- på bankkontoene.

Vi hadde et strømforbruk på 116 597 kWh i 2024 som er ca 3,3 % høyere enn året før, og vi mottok NOK 14 069,- i strømstøtte.

Vi oppdaget en skade på husveggen i nord som følge av at vann hadde kommet inn bak veggpussen. Denne skaden er utbedret til en kostnad av NOK 147 542,50. Dette er ikke en skade som dekkes av garantien på det arbeid som ble utført på fasadene i 2022.

Skilleveggene mellom leilighetene i 2. et. var råtne og disse er skiftet med start høsten 2023. Arbeidene ble ferdigstilt i 2024 og kostnadene er med i årsregnskapet for 2024.

Årets filterskifte i ventilasjonsaggregatene ble utført i august slik at skiftet skjer etter pollensesongen.

Det er kjøpt inn 4 blomsterkasser med "selvvanning". Tre kasser er plassert på takterrassen og én er plassert ved inngangspartiet.

Vi har gjennomført to brannøvelser i 2024.

Av sosiale sammenkomster ble det arrangert en dugnad med etterfølgende sosialt samvær.

Styret

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

		Note	2024	2023
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		920 556	920 556
Andre driftsinntekter			**920 556**	**920 556**
Sum driftsinntekter			**920 556**	**920 556**
5000	Lønn / Honorar		2 000	0
5330	Styrehonorar		7 000	7 000
5400	Arbeidsgiveravgift		987	987
5900	Gaver		13 000	15 000
Lønnskostnad		**1**	**22 987**	**22 987**
6320	Kommunale Avgifter		153 393	117 654
6340	Strøm		163 926	176 302
6360	Renhold		30 173	8 733
6390	Canal Digital Kabel TV		100 084	88 868
6391	Canal Digital Internett		4 570	10 788
6550	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.		7 292	5 820
6600	Rep. og Vedlikehold Bygninger		246 946	37 253
6601	Automatiske døråpnere		0	168 615
6610	Rep. og Vedlikehold Heis		4 815	16 726
6630	Rep. og Vedlikehold Utvendig Anlegg		9 555	4 014
6640	Vaktmester		90 975	61 073
6650	Serviceavtale Heis		6 105	14 563
6660	Serviceavtale/Rep Garasjeporter		9 129	6 110
6670	Serviceavtale Ventilasjon		21 822	35 000
6680	Serviceavtale Brannanlegg		18 470	29 393
6690	Serviceavtale Lekeplass		1 250	938
6705	Regnskapshonorar		38 411	42 993
6725	Advokathonorar		0	3 594
6810	Datakostnader		2 068	1 988
6890	Andre Diverse Kostnader		4 875	4 355
7400	Kontingenter		10 630	10 490
7500	Forsikringspremie		88 272	78 039
7770	Bankgebyr		5 548	6 706
Andre driftskostnader		**1**	**1 018 309**	**930 012**
Sum driftskostnader			**1 041 296**	**952 999**
Driftsresultat			**-120 740**	**-32 443**

		Note	2024	2023
8050	Annen renteinntekt		22 703	15 563
Annen renteinntekt			**22 703**	**15 563**
8070	Annen finansinntekt		8 421	7 989
Annen finansinntekt			**8 421**	**7 989**
Årsresultat			**-89 616**	**-8 891**
8800	Årsresultat		-89 616	-8 891
Overført annen egenkapital			**-89 616**	**-8 891**
Sum disponert			**-89 616**	**-8 891**

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

		Note	2024	2023
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1579	Andre kortsiktige fordringer		0	6 112
1700	Forskuddsbetalt Canal Digital		27 413	24 914
1710	Forskuddsbetalt Forsikring		0	44 136
Andre fordringer			**27 413**	**75 162**
Sum fordringer		**2**	**27 413**	**75 162**
Bank				
1920	Nordea 6118 06 60142 Drift		41 551	293 195
1921	Nordea 6118 67 11873 Spare		566 081	409 489
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**607 632**	**702 685**
Sum omløpsmidler			**635 045**	**777 846**
Sum eiendeler			**635 045**	**777 846**

		Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld				
2050	Annen egenkapital		552 482	642 098
Annen egenkapital			**552 482**	**642 098**
Sum opptjent egenkapital			**552 482**	**642 098**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		68 463	132 310
Leverandørgjeld			**68 463**	**132 310**
2900	Forsk.innbet Fellesutgifter		13 793	3 439
2990	Annen kortsiktig gjeld		308	0
Annen kortsiktig gjeld			**14 101**	**3 439**
Sum kortsiktig gjeld		**2**	**82 563**	**135 749**
Sum gjeld			**82 563**	**135 749**
Sum egenkapital og gjeld			**635 045**	**777 846**

Moss, 31.01.2025
Styret for Sameiet Røysveien 39 Moss

Lars Gøran Arenås	Ellen Kristin Karlsen	Anne Margrethe Evensen
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

Noter 2024

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. 7 987,- i styrehonorar inkl. arb.giv.avgift og kr. 13 000,- i gaver til styremedlemmer.
Det er utbetalt kr. 2 000,- i honorar til beboer for vaktmestertjenester.
Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ikke revisjon.

Note 2 Fordringer og Gjeld

Fordringer og gjeld har forfall innen ett år.

Note 3

Sameiet består av 17 leiligheter i Røysveien, Moss.

Årsregnskap 2024 med noter

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

Sameiet Røysveien 39 Moss. Budsjett 2025

	Registrert		Budsjett
	Reg i år 2024	Reg i fjor 2023	2025
Salgsinntekter	920556	920556	966584
3605 Leieinntekt Fellesutgifter	920556	920556	966584
Bruttofortjeneste	**920556**	**920556**	966584
Bruttofortjeneste i %			
Personalkostnader	22987	22987	28500
5000 Lønn / Honorar	2000	0	2500
5330 Styrehonorar	7000	7000	10000
5400 Arbeidsgiveravgift	987	987	1000
5900 Gaver	13000	15000	15000
Andre driftskostnader	980180	930012	951750
6320 Kommunale Avgifter	153085	117654	180000
6340 Strøm	143478	176302	170000
6360 Renhold	28740	8733	35000
6390 Canal Digital Kabel TV	100084	88868	107000
6391 Canal Digital Internett	4570	10788	8000
6550 Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.	7292	5820	10000
6600 Rep. og Vedlikehold Bygninger	246946	37253	100000
6601 Automatiske døråpnere	0	168615	0
6610 Rep. og Vedlikehold Heis	4414	16726	10000
6630 Rep. og Vedlikehold Utvendig Anlegg	9555	4014	8000
6640 Vaktmester	83394	61073	90000
6650 Serviceavtale Heis	6105	14563	10000
6660 Serviceavtale Garasjeporter	6721	6110	7500
6670 Serviceavtale Ventilasjon	21822	35000	25000
6680 Serviceavtale Brannanlegg	18470	29393	25000
6690 Serviceavtale Lekeplass	1250	938	1250
6705 Regnskapshonorar	34123	42993	40000
6725 Advokathonorar	0	3594	0
6810 Datakostnader	2068	1988	2000
6890 Andre Diverse Kostnader	4875	4355	5000
7400 Kontingenter	10630	10490	11000
7500 Forsikringspremie	88272	78039	102000
7770 Bankgebyr	4286	6706	5000
Sum driftskostnader	1003167	952999	980250
Driftsresultat	**-82611**	**-32443**	**-13666**
Driftsresultat i %			
Finansinntekter	8421	23552	20000
8050 Annen renteinntekt	0	15563	12000
8070 Annen finansinntekt	8421	7989	8000
Netto finansresultat	**8421**	**23552**	**20000**
Resultat før skattekostnad	**-74190**	**-8891**	**6334**
Resultat	**-74190**	**-8891**	**6334**
8800 Årsresultat	-74190	-8891	6334

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

		Note	2024	2023
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		920 556	920 556
Andre driftsinntekter			**920 556**	**920 556**
Sum driftsinntekter			**920 556**	**920 556**
5000	Lønn / Honorar		2 000	0
5330	Styrehonorar		7 000	7 000
5400	Arbeidsgiveravgift		987	987
5900	Gaver		13 000	15 000
Lønnskostnad		**1**	**22 987**	**22 987**
6320	Kommunale Avgifter		153 393	117 654
6340	Strøm		163 926	176 302
6360	Renhold		30 173	8 733
6390	Canal Digital Kabel TV		100 084	88 868
6391	Canal Digital Internett		4 570	10 788
6550	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.		7 292	5 820
6600	Rep. og Vedlikehold Bygninger		246 946	37 253
6601	Automatiske døråpnere		0	168 615
6610	Rep. og Vedlikehold Heis		4 815	16 726
6630	Rep. og Vedlikehold Utvendig Anlegg		9 555	4 014
6640	Vaktmester		90 975	61 073
6650	Serviceavtale Heis		6 105	14 563
6660	Serviceavtale/Rep Garasjeporter		9 129	6 110
6670	Serviceavtale Ventilasjon		21 822	35 000
6680	Serviceavtale Brannanlegg		18 470	29 393
6690	Serviceavtale Lekeplass		1 250	938
6705	Regnskapshonorar		38 411	42 993
6725	Advokathonorar		0	3 594
6810	Datakostnader		2 068	1 988
6890	Andre Diverse Kostnader		4 875	4 355
7400	Kontingenter		10 630	10 490
7500	Forsikringspremie		88 272	78 039
7770	Bankgebyr		5 548	6 706
Andre driftskostnader		**1**	**1 018 309**	**930 012**
Sum driftskostnader			**1 041 296**	**952 999**
Driftsresultat			**-120 740**	**-32 443**

		Note	2024	2023
8050	Annen renteinntekt		22 703	15 563
Annen renteinntekt			**22 703**	**15 563**
8070	Annen finansinntekt		8 421	7 989
Annen finansinntekt			**8 421**	**7 989**
Årsresultat			**-89 616**	**-8 891**
8800	Årsresultat		-89 616	-8 891
Overført annen egenkapital			**-89 616**	**-8 891**
Sum disponert			**-89 616**	**-8 891**

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

		Note	2024	2023
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1579	Andre kortsiktige fordringer		0	6 112
1700	Forskuddsbetalt Canal Digital		27 413	24 914
1710	Forskuddsbetalt Forsikring		0	44 136
Andre fordringer			**27 413**	**75 162**
Sum fordringer		**2**	**27 413**	**75 162**
Bank				
1920	Nordea 6118 06 60142 Drift		41 551	293 195
1921	Nordea 6118 67 11873 Spare		566 081	409 489
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**607 632**	**702 685**
Sum omløpsmidler			**635 045**	**777 846**
Sum eiendeler			**635 045**	**777 846**

		Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld				
2050	Annen egenkapital		552 482	642 098
Annen egenkapital			**552 482**	**642 098**
Sum opptjent egenkapital			**552 482**	**642 098**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		68 463	132 310
Leverandørgjeld			**68 463**	**132 310**
2900	Forsk.innbet Fellesutgifter		13 793	3 439
2990	Annen kortsiktig gjeld		308	0
Annen kortsiktig gjeld			**14 101**	**3 439**
Sum kortsiktig gjeld		**2**	**82 563**	**135 749**
Sum gjeld			**82 563**	**135 749**
Sum egenkapital og gjeld			**635 045**	**777 846**

Moss, 31.01.2025
Styret for Sameiet Røysveien 39 Moss

Lars Gøran Arenås	Ellen Kristin Karlsen	Anne Margrethe Evensen
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Sameiet Røysveien 39 Moss

Noter 2024

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. 7 987,- i styrehonorar inkl. arb.giv.avgift og kr. 13 000,- i gaver til styremedlemmer.
Det er utbetalt kr. 2 000,- i honorar til beboer for vaktmestertjenester.
Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ikke revisjon.

Note 2 Fordringer og Gjeld

Fordringer og gjeld har forfall innen ett år.

Note 3

Sameiet består av 17 leiligheter i Røysveien, Moss.

Årsregnskap 2024 med noter

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

Sameiet Røysveien 39 Moss. Budsjett 2025

	Registrert		Budsjett
	Reg i år 2024	Reg i fjor 2023	2025
Salgsinntekter	920556	920556	966584
3605 Leieinntekt Fellesutgifter	920556	920556	966584
Bruttofortjeneste	**920556**	**920556**	966584
Bruttofortjeneste i %			
Personalkostnader	22987	22987	28500
5000 Lønn / Honorar	2000	0	2500
5330 Styrehonorar	7000	7000	10000
5400 Arbeidsgiveravgift	987	987	1000
5900 Gaver	13000	15000	15000
Andre driftskostnader	980180	930012	951750
6320 Kommunale Avgifter	153085	117654	180000
6340 Strøm	143478	176302	170000
6360 Renhold	28740	8733	35000
6390 Canal Digital Kabel TV	100084	88868	107000
6391 Canal Digital Internett	4570	10788	8000
6550 Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.	7292	5820	10000
6600 Rep. og Vedlikehold Bygninger	246946	37253	100000
6601 Automatiske døråpnere	0	168615	0
6610 Rep. og Vedlikehold Heis	4414	16726	10000
6630 Rep. og Vedlikehold Utvendig Anlegg	9555	4014	8000
6640 Vaktmester	83394	61073	90000
6650 Serviceavtale Heis	6105	14563	10000
6660 Serviceavtale Garasjeporter	6721	6110	7500
6670 Serviceavtale Ventilasjon	21822	35000	25000
6680 Serviceavtale Brannanlegg	18470	29393	25000
6690 Serviceavtale Lekeplass	1250	938	1250
6705 Regnskapshonorar	34123	42993	40000
6725 Advokathonorar	0	3594	0
6810 Datakostnader	2068	1988	2000
6890 Andre Diverse Kostnader	4875	4355	5000
7400 Kontingenter	10630	10490	11000
7500 Forsikringspremie	88272	78039	102000
7770 Bankgebyr	4286	6706	5000
Sum driftskostnader	1003167	952999	980250
Driftsresultat	**-82611**	**-32443**	**-13666**
Driftsresultat i %			
Finansinntekter	8421	23552	20000
8050 Annen renteinntekt	0	15563	12000
8070 Annen finansinntekt	8421	7989	8000
Netto finansresultat	**8421**	**23552**	**20000**
Resultat før skattekostnad	**-74190**	**-8891**	**6334**
Resultat	**-74190**	**-8891**	**6334**
8800 Årsresultat	-74190	-8891	6334

Moss kommune

Røysveien 39 - 3/1425 - Boligblokker - Ferdigattest

ArkivsakID:	16/1681			
Saksbehandler:	Tor Midtvåge			
Dato:	07.05.2019			
Arkivref.:	19/27297/GBNR - 3/1425, GmlSak - 09/4673, GBNR - 3/3046			
Eiendom:	3/1425////			
Tiltakshaver	Arca Nova AS	Postboks 78	1650	SELLEBAKK
Søker	Arca Nova Entreprenør AS	Postboks 23	1650	SELLEBAKK

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	224/19

Dokumenter vedlagt saken

Dato	Dok.nummer	Tittel
07.05.2019	396426	Mail/redegjørelse

Journalposter i arkivsaken

Dok.dato	Tittel	Saksbehandlers navn	Antall vedlegg
10.04.2019	Halløkka 54 / Røysveien 39 3/1425 - ferdigmelding	Tor Midtvåge	6
09.04.2019	Røysveien 39 - 3/1425 - boligblokker - varsel om pålegg om ferdigstillelse - varsel om tvangsmulkt	Tor Midtvåge	0
13.03.2019	Halløkka 54 / Røysveien 39 - 3/1425 - Boligblokker - Tegning på blokkert rømningsvei	Tor Midtvåge	1
06.03.2019	Halløkka 54 / Røysveien 39 - 3/1425 - Boligblokker - Henvendelse om blokkert rømningsvei - Anmodning om bekreftelse og dokumentasjon	Tor Midtvåge	1
15.01.2019	Røysveien 39 3/1425 - om rømmningsveier og ferdigattest	Tor Midtvåge	1
16.12.2018	Halløkka 54 - Røysveien 39 - 3/1425 - purring	Tor Midtvåge	0
27.11.2018	Halløkka 54 - Røysveien 39 - 3/1425 - purring	Tor Midtvåge	0
17.10.2018	Halløkka 54 - Røysveien 39 - 3/1425 - foreløpig svar	Tor Midtvåge	0
07.10.2018	Halløkka 54 - Røysveien 39 - 3/1425 - purring	Tor Midtvåge	0
05.07.2018	Halløkka 54 - 3/1425 - Graving på annen manns eiendom	Jan Olav Eskedal	0
01.07.2018	Halløkka 54 - 3/1425 - Graving på annen manns eiendom	Jan Olav Eskedal	1
01.07.2018	Halløkka 54 / Røysveien 39 3/1425 - forespørsel om svarfrist	Tor Midtvåge	1
24.06.2018	Halløkka 54 / Røysveien 39 3/1425 - purring om tilbakemelding	Tor Midtvåge	0
03.06.2018	Anmodning om tilbakemelding	Tor Midtvåge	0
11.04.2018	Halløkka 54 / Røysveien 39 - 3/1425 - Boligblokker og rekkehus - Oversendelse av henvendelser for kommentar	Tor Midtvåge	2
14.03.2018	Røysveien 39 3/1425 - blokkert rømningsvei - ferdigattest bør ikke utstedes	Tor Midtvåge	0
04.03.2018	Røysveien 39 3/1425 - rømningsvei blokkert - ønsker hjelp	Tor Midtvåge	0

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for boligblokkdelen langs Røysveien, som en del av et tidligere større utbyggsprosjekt, jf. tidligere plan- og bygningslov § 99.

Vurdering og konklusjon

Saken gjelder utstedelse av ferdigattest for boligblokk langs Røysveien. Opprinnelig ramme-tillatelse omfattet også rekkehusbebyggelse med adkomst inn fra eiendommen Halløkka 54. Denne østre delen av søknaden / tiltaket er ikke gjennomført, og tillatelsen har gått ut. Gjennom ny reguleringsplan for dette østre området, har boligblokka fått ivaretatt felles utendørs oppholdsareal med et annet og nytt utbyggingsprosjekt.

Som foranledning til sluttbehandlingen av saken, har kommunen fått henvendelse fra beboer i blokka om blokkerte rømningsveier ut fra garasjekjellerne. Forholdet er nå besvart av ansvarlig søker, sammen med innsending av ferdigmelding med anmodning om ferdigattest. Søker oppgir tidligere å ha vurdert dette forholdet på vinterstid, men viser til sameiets drift- og vedlikeholdsansvar. Søker opplyser videre at både nåværende og tidligere styreledere har deltatt på en felles befaring i sakens anledning nå onsdag 10.4.2019.
Ut fra søkers redegjørelse, oppfatter vi at de medvirkende ikke har funnet grunn til å klage på funksjonen til rømningsveiene.

Vedlagt ferdigmeldingen ligger kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak med avkrysning om at sluttkontroll ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.
Bygningsmyndigheten legger til grunn at alle krav og betingelser som er stilt i tidligere tillatelser har blitt ivaretatt, jf. også ovennevnte redegjørelse om ny reguleringsplan, og at plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter gjeldende på søknadstidspunktet er oppfylt.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Sentralvarmeanlegg med varmepumpe.
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme, radiatorer og lignende.

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
Saken har skiftet saksnummer på grunn av endringer i kommunens sak-arkivsystemer. Opprinnelig saksnummer var 09/4673. Nytt saksnummer er 16/1681.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver Arca Nova AS:

Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden byggetillatelse ble gitt (art: 1622 / ansvar: 2512 / tjeneste: 3020)	kr.	3.100,-

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
fagleder byggesak

Tor Midtvåge
byggesaksbehandler
tlf 69 24 81 39

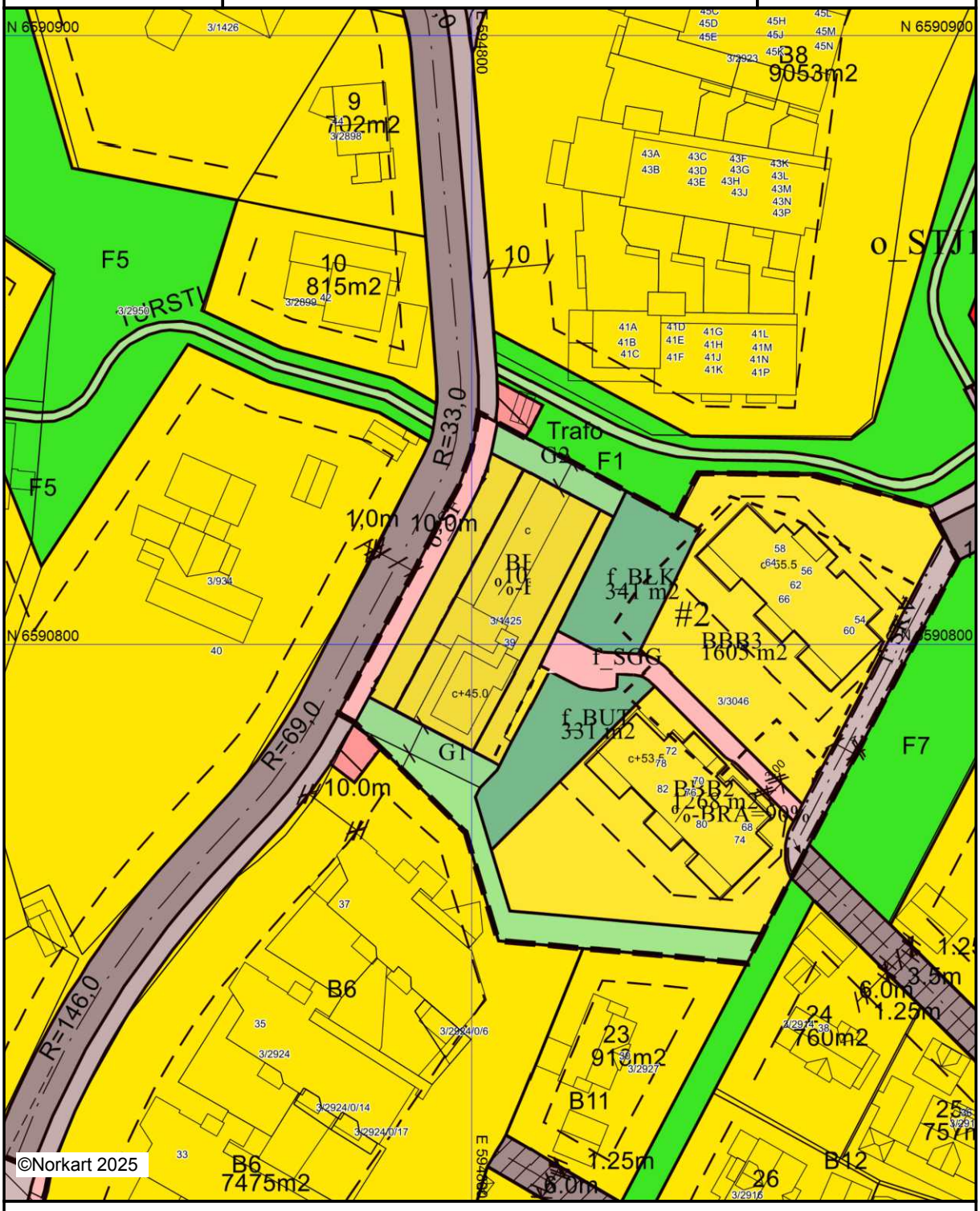
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1425/0/5
Adresse: Røysveien 39
Dato: 29.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg

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 - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- 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
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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 m². 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.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/323582/200
Uthentet 2024-09-11 11:03

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601444329
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998361397	RØYSÅSEN PANORAMA SAMEIET		v/Vansjø Boligbyggelag, Svaebakken 8, 1532 MOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0104	3	1425

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 323582 Tinglyst: 23.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Retur til:
Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

56/13

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Arca Nova Bolig AS	Ref. 1000
Adresse: P.b. 23	
Postnr.: 1650 Poststed: Sellebakk	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 984,438,664 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0104	MOSS	3	1425		1-17

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
998 361 397	Sameierne i Sameiet Røysåsen Panorama	

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	146		13	B	124	B	25				37				49			
2	B	67	B	14	B	89	B	26				38				50			
3	B	54	B	15	B	100	B	27				39				51			
4	B	62	B	16	B	83	B	28				40				52			
5	B	54	B	17	B	91	B	29				41				53			
6	B	67	B	18				30				42				54			
7	B	153		19				31				43				55			
8	B	117	B	20				32				44				56			
9	B	72		21				33				45				57			
10	B	153		22				34				46				58			
11	B	117	B	23				35				47				59			
12	B	77		24				36				48				60			

Sum tellere: 1626 = nevner: 1626

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.

Justering av seksjonsgrense for snr. 1 (terrassedel). Fellesareal justeres tilsvarende.

Dato	Utstederens underskrift
14.03.13	Anne Roine ANNE ROINE
	Sidsel Flesjø SIDSEL FLESJØ

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)

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)
Moss, 14.03.13	for styret i SAMEIET RØYSÅSEN PANORAMA Anne Raine ANNE RAINE Sidsel Flesjø SIDSEL FLESJØ	

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
Moss, 14/3-13	Anne Roine Sidsel Flesjø ANNE ROINE SIDSEL FLESJØ

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: 17/4-13 S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
3	1425			Moss

Dato	Stempel og underskrift
15/4-2013	Helge Sjørik MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Noter:

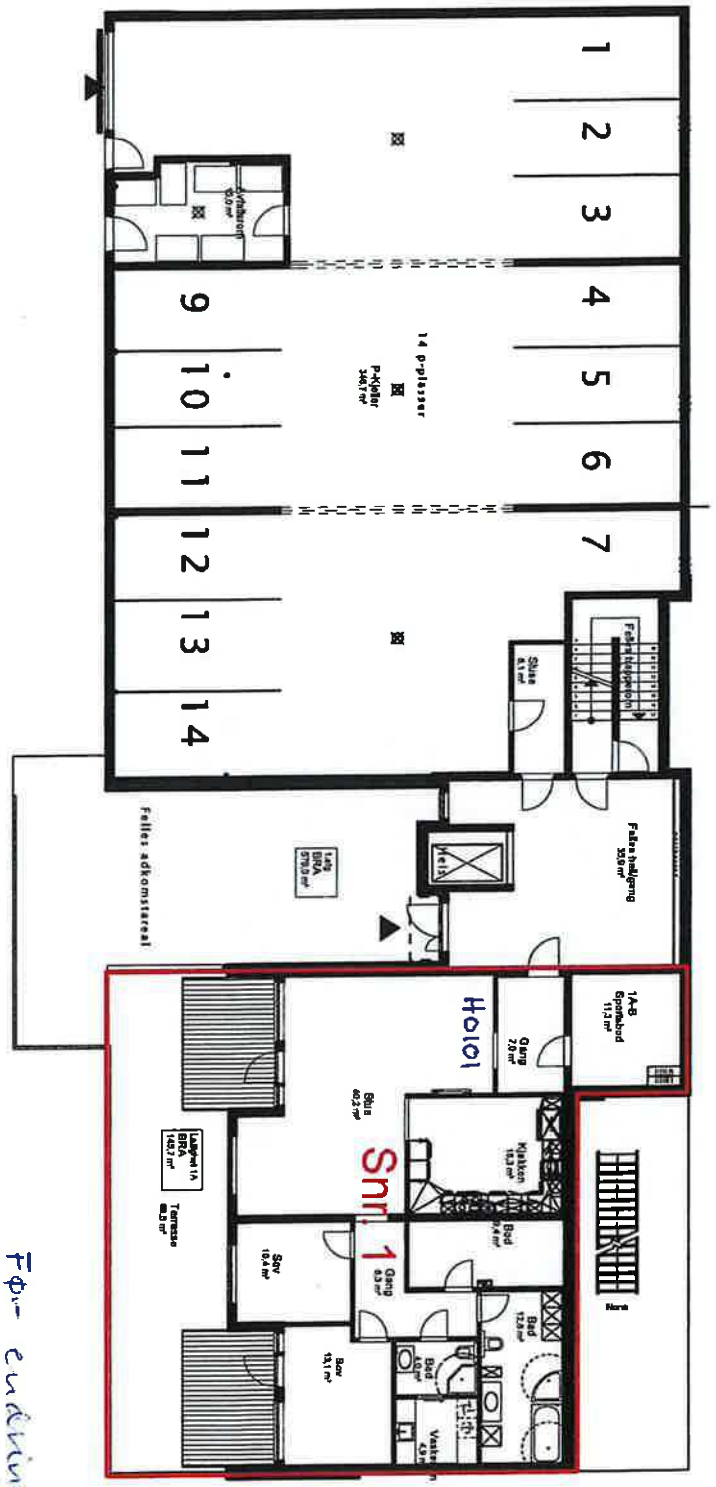
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det 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	Utstederens underskrift
Moss 14/3-13	Anne Roine Sidsel Flesjø ANNE ROINE SIDSEL FLESJØ

B2/3

Planer 1.etg p-kjeller\leilighet
Røysveien 39 - Gnr. 3 , Bnr. 1425, Moss



Seksjonsgrense

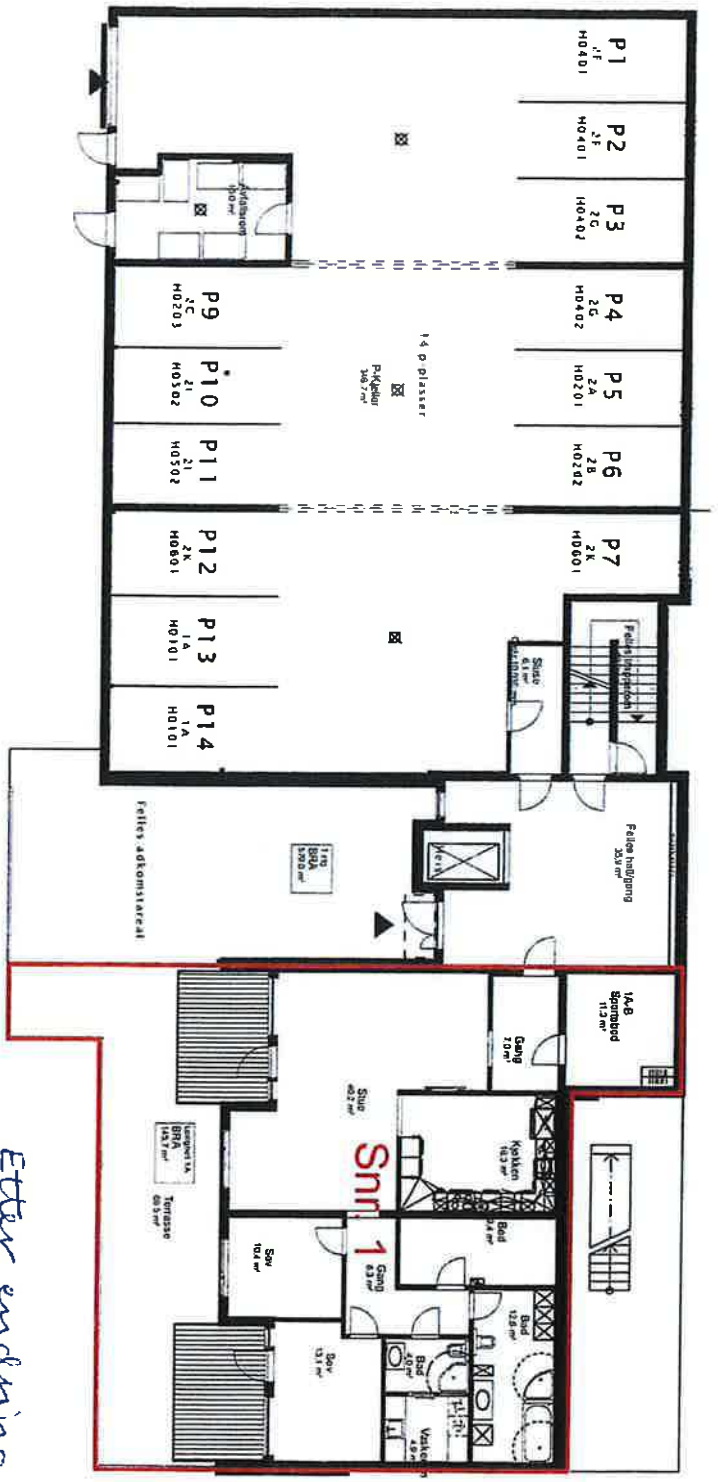
byggherre:	Arca Nova AS Borgevelen 1 1650 Sellebakk
prosjekterende:	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
prosjekt:	Røysåsen felt B7 - B1+B2 Seksjonering
tegning:	1.etg p-kjeller\leilighet
tegningsnr:	P100-1
tegnet av:	TEK
kontrollert av:	OEU
dato:	31.01.2012
målestokk:	A4: 1:200
revisjon:	-

rev.	dato	dd.mm.åå	revisjonen gjelder	sign.	kontr.
-			tekst		

Fø- endring

B3/3

Planer 1.etg p-kjeller\leilighet
Røysveien 39 - Gnr. 3 , Bnr. 1425, Moss



Etter endring

Seksjonsgrense

Tegningsnr: P100-1
Målestokk: A4: 1:200
Kontrollert av: OEU
Dato: 31.01.2012
Revisjon:

Tiltakshaver: Arca Nova AS, Borgeveien 1, 1650 Sellebakk
Prosjekterende: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Prosjekt: Røysåsen felt B7 - B1+B2, Seksjonering
Tegning: 1.etg p-kjeller\leilighet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8664/87
Uthentet 2024-09-11 11:03

TINGLYST
2 5 SEPT 2001
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 8664

AVTALE

M. Peterson & Søn AS på den ene siden og Kjell Horgmo og Ingunn Horgmo (senere benevnt som Horgmo) på den annen side har inngått følgende avtale:

M. Peterson & Søn AS arbeider med å fremme en reguleringsplan for Røysåsen i Moss kommune. Horgmo er hjemmelshaver til gnr 3 bnr 1425 innenfor det planlagte området. Horgmo har vist sin interesse for å legge til rette for utbygging på sin eiendom og de har engasjert landskapsarkitekt John Berg for å sikre at de kommer med i reguleringsplanen. Hver av partene er enige om at de bærer egne kostnader til landskapsarkitekten.

På grunnlag av at gnr 3 bnr 1425 er avhengig av å bruke den infrastruktur som planlegges er man enige om at partene har felles interesse av å redusere grunnlagskostnadene mest mulig. De kostnadene som er nødvendiggjort pga den felles utbygging fordeles på antall enheter i den utstrekning de er nødvendige for den enkelte utbygging. Utgangspunktet er at vei, vann og kloakk fra krysset Osloveien/Røysveien og frem til tomt nr 15 ved Kråkeveien må fordeles på alle de prosjekterte leilighetene. Videre må den planlagte gang/sykkelvei og gangveien nord i Osloveien fordeles på alle enheten i reguleringsplanen. Også andre felleskostnader som måtte påløpe, som f eks opparbeidelse av balløkke må fordeles på alle enhetene. Kostnadene forfaller til betaling i takt med verdiskapningen i anlegget. Dersom dette er ubeleilig, må det stilles bankgaranti eller gis pant i eiendommene eller stilles annen tilfredsstillende sikkerhet for at oppgjøret skal skje til avtalt tid. En påplussing av påløpte renter må påregnes.

Når endelig reguleringsplan foreligger og det er utarbeidet kostnadsoverslag over grunnlagsinvesteringene skal det inngås en endelig avtale om fordelig av kostnadene.

I forbindelse med planarbeidet har det blitt foreslått at et tilleggsareal på 584 kvm legges til Horgmos tomt. Peterson forplikter seg til å selge dette arealet for kr 350,- pr kvm. Dette tilleggsarealet skal ikke belastes utgifter til opparbeidelse av vei, vann og kloakk frem til tomtegrensen. Denne forpliktelsen innebærer også at Horgmo stiller seg positiv til at noe av deres tomt frigjøres til friareal for å medvirke til at det etableres en "grøntkorridor" langs deres eiendom for å sikre adkomst til friarealene. Omfanget er innarbeidet i siste planutkast fra Berg.

Dersom M. Peterson & Søn AS velger å selge tomteområdet til en utbygger, vil denne avtalen kunne overføres til vedkommende person eller selskap.

Doknr: 8664 Tinglyst: 25.09.2001 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Moss, 15 mai 2001

M. Peterson & Søn AS

Kjell Horgmo

Ingunn Horgmo

071264 [redacted]

ERIK MOLLATT

ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK AV

ADKOMST OG LEKEAREAL

Forhold som skal tinglyses:

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere til seksjoner på gnr 3, bnr 1425 *(seksjoner i blokk B1 og B2)*) skal ha evigvarende rett til å bruke adkomstveier og lekearealer beliggende på gnr 3, bnr 3046, *(den fradelte parsell- delfelt B3, B4 og B5,)* jfr bilag 1.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Moss kommune.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Hjemmelshaverne til seksjoner i gnr 3, bnr 1425, plikter samlet å dekke halvparten av kostnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av adkomstveier og leke areal vist på bilag 1. (Dog slik at de samme seksjonene dekker kostnadene alene frem til gnr. 3, bnr 3046 *(den fradelte parsell)* er utbygd og det er gitt midlertidig brukstillatelse til boligene oppført på eiendommen.). Bestemmelser som plikten til å bære sin andel av driftskostnadene tas inn som bestemmelser i vedtektene for de fremtidige sameier på gnr. 3 bnr. 1425 og gnr. 3 bnr. 3046.. (den fradelte parsell).

Lekeareal (merket *Felles lekeareal*) og adkomstveier vist på bilag 1 med henholdsvis grønn og rosa farger er ferdigstilt sammen med seksjonene på gnr 3, bnr 1425. Bruksretten og plikten til å delta i vedlikehold inntrer umiddelbart.

Alle lekearealer og adkomstveier vist på bilag 1 med henholdsvis grønn og rosa farger skal opparbeides og ferdigstilles sammen med bebyggelsen på gnr 3, bnr 3046 (*den fradelte parsell*) og tjene som felles uteareals for gnr. 3 bnr. 1425 og gnr. 3 bnr. 3046 *(den fradelte parsell)*. Opparbeidelseskostnadene tilkommer i sin helhet utbygger av og hjemmelshaver til gnr 3, bnr 3046.(*den fradelte parsell*).

Nåværende og fremtidige hjemmelshaver til gnr. 3, bnr. 3046. (*den fradelte parsell)*, eller til seksjoner på denne eiendom, har rett til å legge om lekearealer og adkomstveier, (farget grønn og rosa) slik at disse blir beliggende på andre deler av gnr 3, bnr 3046 *(den fradelte parsellen)* enn vist på bilag 1. Slik omlegging forutsetter samtykke fra Moss kommune, og skal gjennomføres uten kostnader for hjemmelshaverne til seksjoner på gnr 3, bnr 1425, dog slik at de sistnevnte fortsatt skal dekke sin halvpart av drifts-, vedlikehold og oppgraderingskostnadene etter omleggingen.

Fredrikstad, den 19.01.2012

Ruben D. Hansen

Hjemmelshaver gnr 3, bnr 1425
Arca Nova AS
Ruben D. Hansen

Ruben D. Hansen

Hjemmelshaver gnr 3, bnr .....
Arca Nova AS
Ruben D. Hansen

Doknr: 38542 Tinglyst: 15.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
RITA NICOLAISEN
Eiendomsmegler MNEF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/38542/200
Uthentet 2024-09-11 14:11

Tegnforklaring

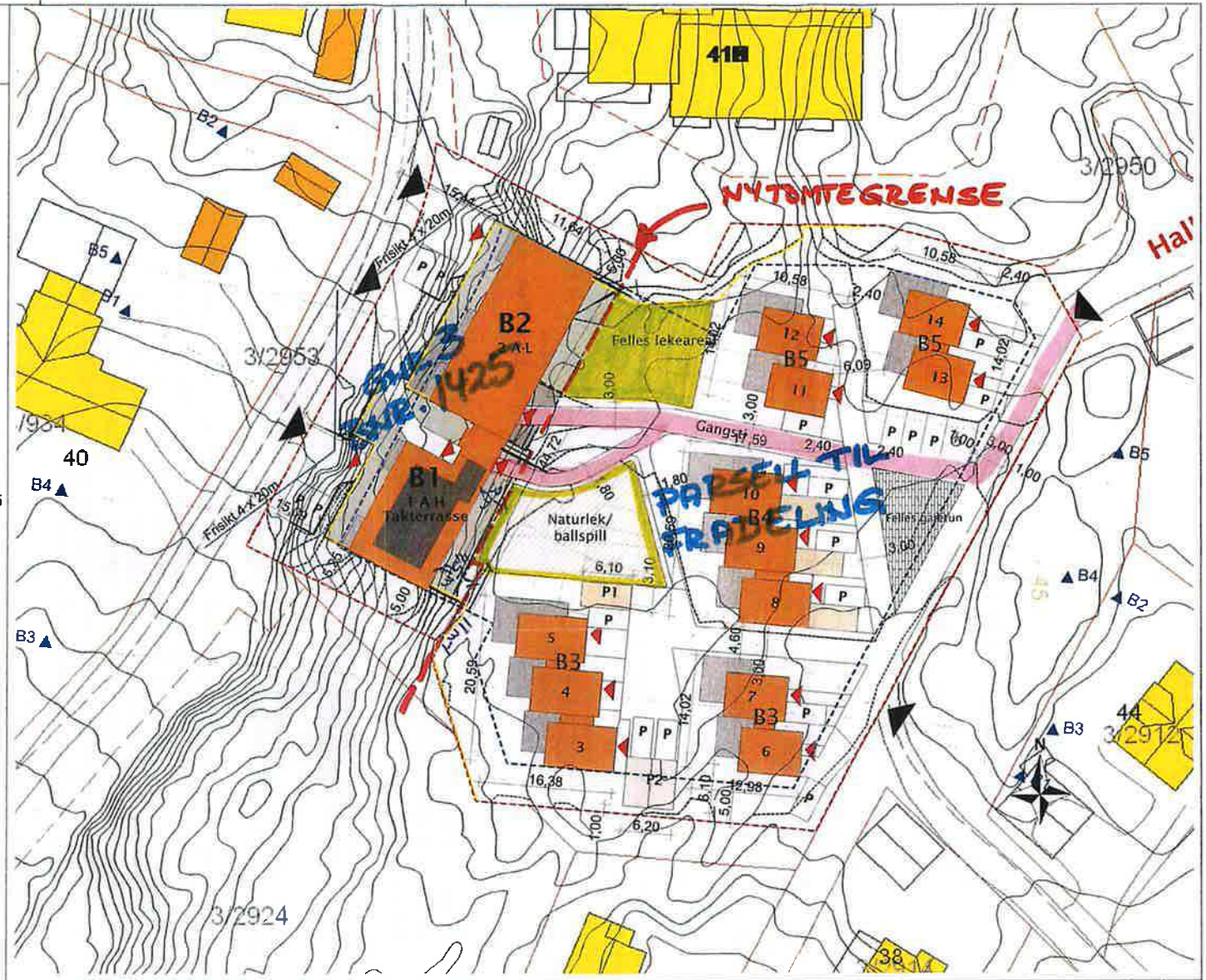
- Ny bebyggelse bolig
- Ny bebyggelse garasjer
- Terrasser/balkonger
- Underjordisk garasjeanlegg
- Eksisterende bebyggelse (rives)
- Atkomst bygning
- Atkomst eiendom
- Felles lekeareale
- Støttemurer
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense som oppheves
- Byggegrense
- Eksisterende terreng
- Prosjektert terreng
- Frisiktssone 4x20m i en høyde av 0,5
- Senterlinje vei
- Gjerde

NYTOMTEGRENSE

VEI SOM OPPARBEIDES VED FERDIGSTILLELS AV BYGGETRINN BLOKK (B1+B2)

LEKEPLASS FERDIGSTILLES SAMTIDIG SOM B1 + B2.

NATURLEK/BALLSPILL FERDIGSTILLES SAMTIDIG MED B3, B4, B5.



KART 1

REVIDERT: 12.12.2011

byggherre: Arca Nova AS, Borgeveien 1, 1650 Sellebakk	prosjekt: Røysåsen B7, 032009, Rammesøknad				
prosjekterende: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS	tegning: Situasjonsplan				
	filnavn: Fasader og sit.plan(org.) 05.08.09.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: S150	målestokk: A3: 1:500	revisjon:
			tegnet av: TEK	kontrollert av: OEU/MB	dato: 11.09.09

rev. | dato | revisjonen gjelder | utf. | kontr

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 39, 1534 Moss
Gnr. 3, Bnr. 1425, Snr. 5, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250046

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eline Vo

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 400 52 449

E-post: eline.vo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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