PRIVATMEGLEREN
MOSS

HALLØKKA 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Ferdigattest

Grunnkart

Målebrev

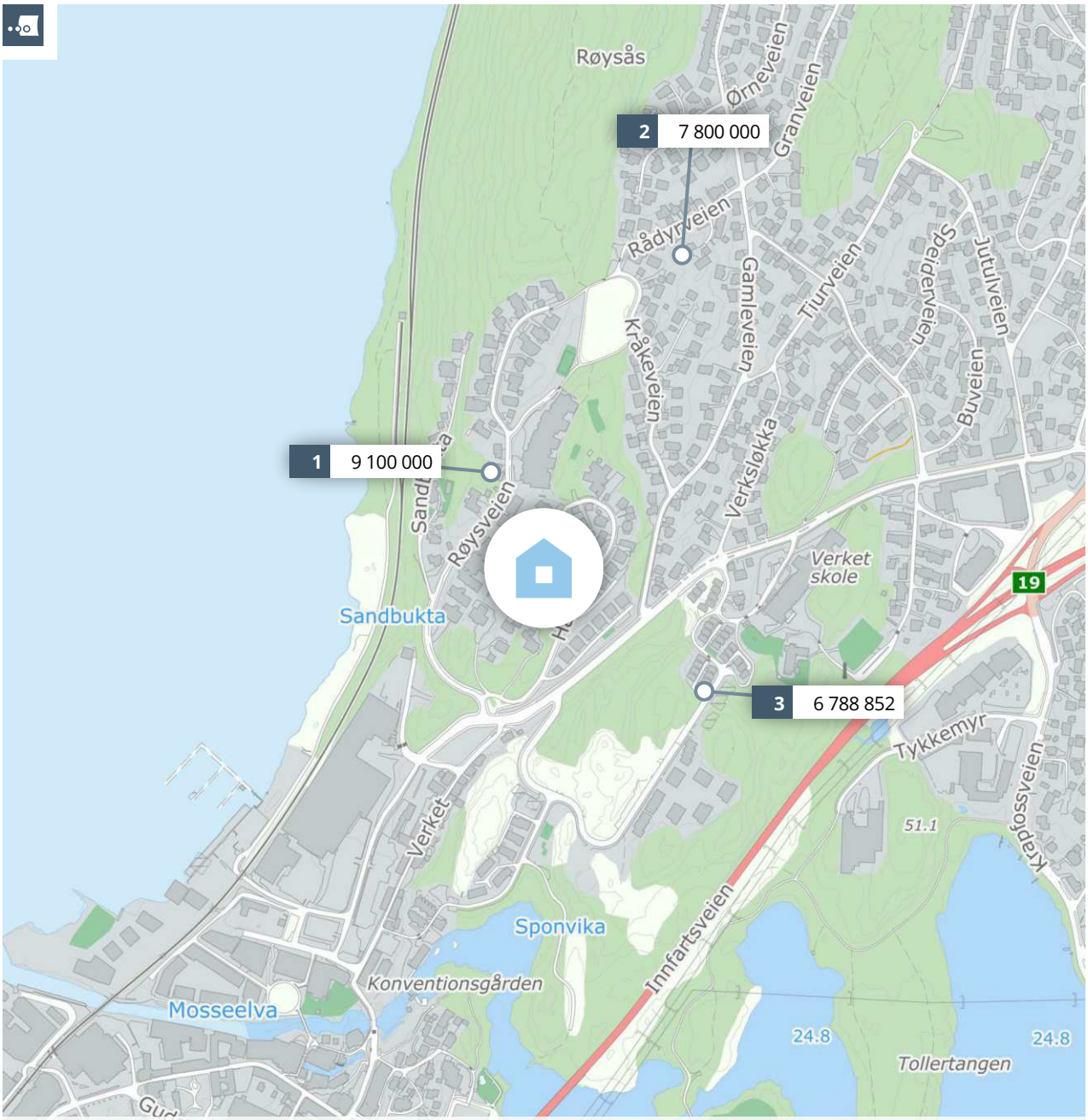
Reguleringsplankart

Regulering

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HALLØKKA 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 09.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halløkka 38, 1534 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 3 BNR 2914 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VERKET

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	48 252
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	8 m²	9 m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					752 m²	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

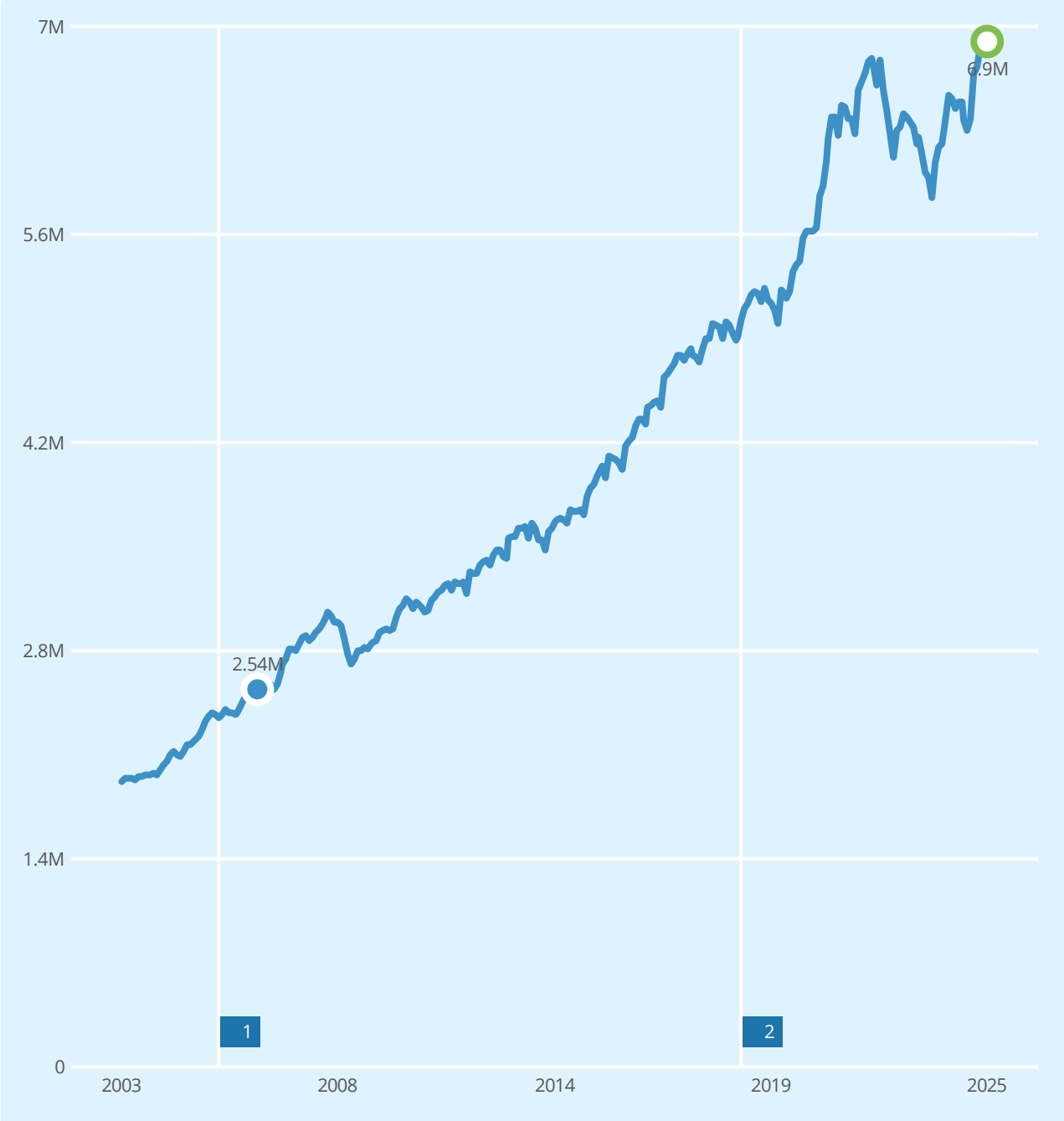
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Røysveien 42 148 m² 2007 813 m² 4 sov	05.09.2023	9 200 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**61 486**
2 Rådyrveien 8 230 m² 1980 1 090 m² 4 sov	31.03.2025	6 700 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**33 913**
3 Verkslia 21 114 m² 2020 5 948 m² 3 sov	14.08.2023	6 900 000	**6 675 000**	113 852	6 788 852	**59 551**

.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.07.2006		13.07.2006	-	2 540 000	-	2 540 000

Eneboliger til salgs i 1534 MOSS nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1534 MOSS siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

5.3M

5 252 000 Salgspris i snitt

5 225 000 Prisantydning i snitt

5.2M

Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

48 252 Halløkka 38 Totalpris 6 900 000

36 845 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

36 386 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250083

Selger 1 navn
Knut Werner Bunes

Gateadresse
Halløkka 38

Poststed	Postnr
MOSS	1534

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kåre Bunes

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250083

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250083

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Werner Bunes	713bab13fdb4dc483e5cc7622f1506859bb352a0	05.04.2025 12:26:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250083

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Halløkka 38 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2914

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1785 **Referansenummer:** DC6514

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2005.
Boligen er fordelt på to plan og er fra huslevereandøren Block Watne.
Boligen holder normal god standard.
3 soverom i huset.

Utdrag av tilstand:

Noe slitasje på sprossene på vinduene.

En del slitasje på boddøren i underetasjen samt noe slitasje på ytterdøren.

Det har vært noe fukt i himlingen i rommet under terrassen.
Ukjent om fukten i rommet under terrassen kommer fra kondens eller lekkasje.

Enkelte løse fliser på utvendige fliser.

En del slitasje på parkettgulvene, spesielt i 1 etg.

Noe høye fuktverdier i veggen i boden og ut mot terrenget.

Svakt fall på baderomsgulvet.
Badet begynner å få høy alder, spesielt med tanke på membran.
Boblekaret virker ikke.
Noe oppsvellede fronter på servantskapet.

Litt svakt fall på gulvet til vaskerommet.
Belegget på gulvet er fra byggeåret.

Litt slitasje på noen kjøkkenfronter.
Krakelering i overflatene på flere fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tanken er 20 år gammel.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble vasket for ca 2 år siden.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
utvendig liggende bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak med asfaltplater.
Det er lagt duk over asfaltplatene.
Isolasjon i undergurten.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Det er ikke gulv på loftet.
Loftet er kun besiktiget fra loftsluken.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og utvendige sprosser.
Manuelle markiser på vinduene på sørveggen.
Ytterdør med glassfelt.
To-fløyet terrassedør i begge etasjer.
En enkel terrassedør i stuen.
Boddør til rommet under terrassen.
Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse og videre ut til en åpen terrasse.
Det er også en balkong ved stuen.
Platting ved underetasjen.
Flislagt trapp ved inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og fliser i vindfanget og toalettrommet.
Vegger med sparklet og malte plater.
Slettmalte himlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt såle i underetasjen.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.
Tretrapp.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Garderobeskap på soverommene i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speil, høyskap, dusjhjørne og boblekar.
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

Vaskerom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger med malte plater og deler med fliser opp i brysthøyde.
Malt tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 15-20 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk og naturlig avtrekk på vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Rommet har servantskap med påliggende vask og gulvstående wc.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sentralstøvsuger.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 16 amp.
Thermofloor i vindfanget og toalettrommet.
Varmekabler på badet.
Oppvarming med panelovner.
Røykvarslere og brannslange på kjøkkenet.
Alarmanlegg fra Sector.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur av antatt lettklinkerblokker.
Støpt dekke.
Belegningsstein og grus mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av boden under terrassen og den innglassede terrassen.
Ukjent fasadeendringen på terrassen og innredningen av rom under terrassen er søkt/byggemeldt.

Garasje

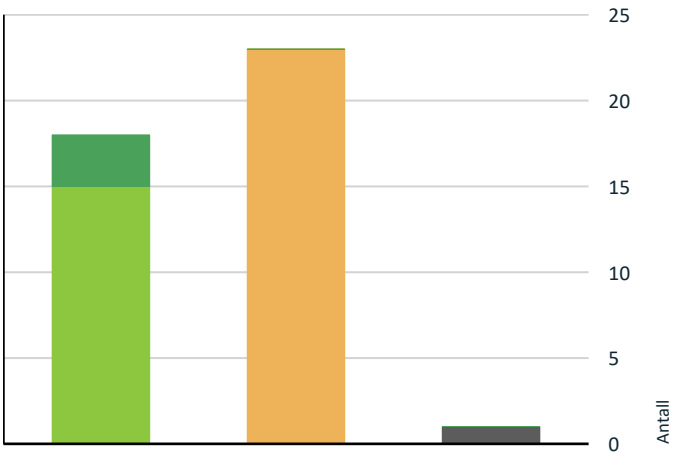
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble vasket for ca 2 år siden.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg (TEK § 7-45). Ifølge veiledningen til TEK skal snø- og isdannelser på bygninger hindres og sikres der det kan medføre fare for ras mot beferdet område. Mot beferdede områder, for eksempel fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenhengen er de stedene der folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier osv. må vies særlig omhu

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør settes opp snøfangere ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
utvendig liggende bordkledning.



Liggende kledning på huset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak med asfaltplater.
Det er lagt duk over asfaltplatene.
Isolasjon i undergurten.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Det er ikke gulv på loftet.
Loftet er kun besiktiget fra loftsluken.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.



Litt svak lufting ved raftet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og utvendige sprosser.
Manuelle markiser på vinduene på sørveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på sprossene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Skifte sprosser.



Vinduer fra byggeåret.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.
To-fløyet terrassedør i begge etasjer.
En enkel terrassedør i stuen.
Boddør til rommet under terrassen.

Vurdering av avvik:

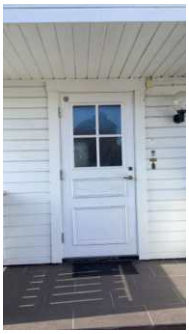
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

En del slitasje på boddøren i underetasjen samt noe slitasje på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Skifte ut boddøren.



Ytterdøren.



Terrassedøren i underetasjen.



Boddøren i underetasjen er svellet opp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse og videre ut til en åpen terrasse.

Tilstandsrapport

Det er også en balkong ved stuen.
Platting ved underetasjen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det har vært noe fukt i himlingen i rommet under terrassen.
Ukjent om fukten i rommet under terrassen kommer fra kondens eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.


Skjevheter i den åpne og innglassede terrassen.


Innglasset terrasse.


Værslitte terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Flislagt trapp ved inngangen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Enkelte løse fliser.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Skifte ut fliser som er løse/skadet.

Tilstandsrapport



Flislagt trapp ved inngangen.



Løse fliser på trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med parkett og fliser i vindfanget og toalettrommet.
Vegger med sparklet og malte plater.
Slettmalte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del slitasje på parkettgulvene, spesielt i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte ut gulv som er slitt.



Det er skjøtet inn ett felt med parkett i stuen.



Merker i gulvet i stuen.



Merker i gulvet på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt såle i underetasjen.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Tilstandsrapport



Ingen spesielle skjevheter i 1 etg.



Ingen spesielle skjevheter på soverommene i underetasjen.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i boden og ut mot grunnmur.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22%.

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

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



Noe høye fuktverdier i veggen i boden og ut mot terrenget.



Hullet er plombert etter kontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Noe slitasje i trinne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale tiltak.



Trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på noen dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Vitrinedør inn til stuen.



Litt slitasje på noen dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene i underetasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

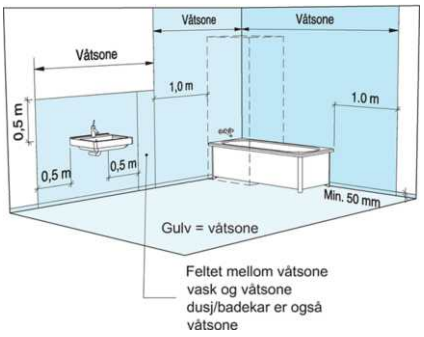
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



Vindu i våtsonen til boblekaret.



Våtsoner etter forskrift.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler utbedring av fallet på gulvet.



Svakt fall på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.


Sluket i dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speil, høyskap, dusjhjørne og boblekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boblekaret virker ikke.
Noe oppsvellede fronter på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette inn nytt badekar.
Skifte fronter på servanten.


Boblekaret virker ikke.


Noe oppsvellede fronter på servantskapet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

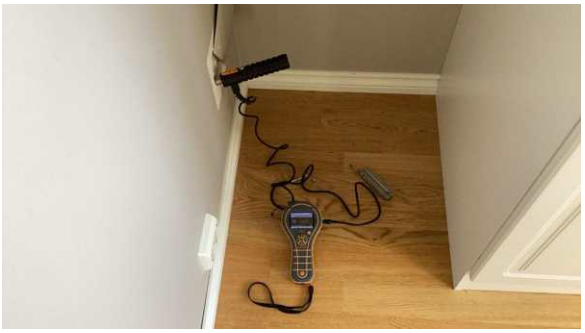
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmålinger i inspeksjonsluken til avløpet.
Målingene er gjort fra soverommet og inn mot badet.
Ingen unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater og deler med fliser opp i brysthøyde.
Malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE > VASKEROM

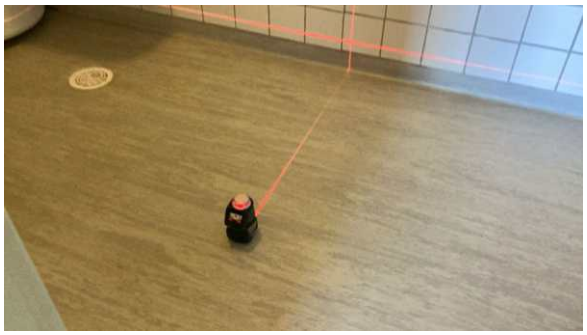
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 15-20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Litt svakt fall på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plast sluk med klemt vinylbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk og naturlig avtrekk på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner mot yttervegg.

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

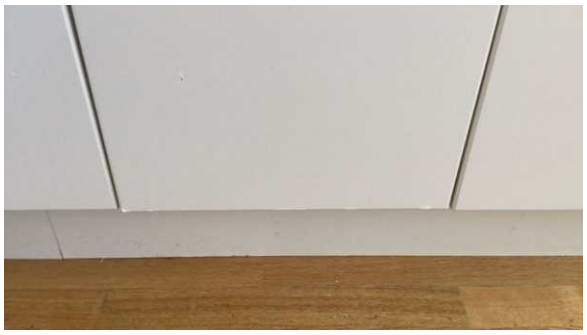
Litt slitasje på noen fronter.
Krakelering i overflatene på flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.



Kjøkkenet



Noe oppsvellede fronter.



Krakelering i fliser.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Toalettrom
Rommet har servantskap med påliggende vask og gulvstående wc.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Blandebatteri er litt løst.
Skade på toalettlokket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre feste på blandebatteriet og skifte ut toalettlokket.



Servantskapet på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



Rørskapet er plassert på vaskerommet.



Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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



Tanken er plassert på vaskerommet.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 16 amp.
Thermofloor i vindfanget og toalettrommet.
Varmekabler på badet.
Oppvarming med panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskapet.

TG 0 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.

Røykvarslere og brannslange på kjøkkenet.
Alarmanlegg fra Sector.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe høy fuktighet i veggen i boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å spyle opp dreneringen evt kamera-inspeksjon.



Synlig platon over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av antatt lettklinkerblokker.
Støpt dekke.

TG 0 Terrengforhold

Belegningsstein og grus mot husveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Dobbel garasje.
Støpt dekke.
Ringmur av Leca.
Yttervegger av bindingsverk med liggende trekledning.
Vindu med enkelt glass.
Boddør.
To leddporter i tre hvor en er elstyrt.
Saltak med betongstein.
Takstoler.
Lagringshems.
Innvendig trapp uten rekkverk.

Garasjen holder normal standard.
Noe groing på taket.
Yttervegg i front ved portene står rett ned på sålen.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående bod.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning
Vinduer med isolerglass.
Dør med glassfelt.
Saltak med pappshingel.
Innvendig laminatgulv.
Mdf på vegger og panel i taket.
Det er lagt inn strøm.

Boden holder normal standard.

Råte i belastning til vindu.
Fuktskjolder innvendig på vinduene.
Råte i utvendig kledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

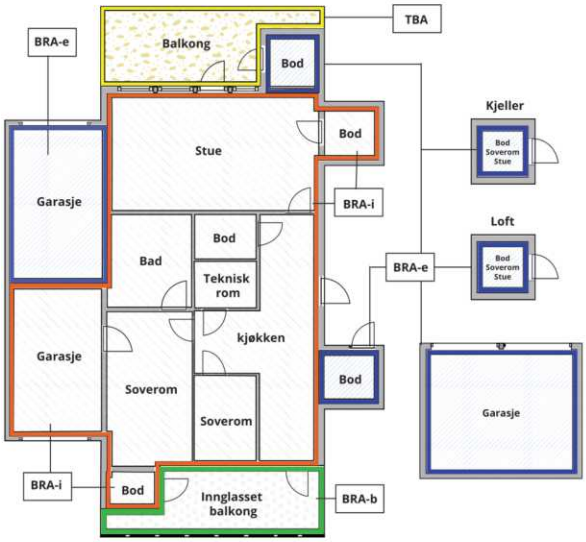
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	65		9	74	16
Underetasje	61	8		69	8
SUM	**126**	**8**	**9**		**24**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg	Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Soverom		Innglasset balkong
Underetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av boden under terrassen og den innglassede terrassen.
Ukjent fasadeendringen på terrassen og innredningen av rom under terrassen er søkt/byggemeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	22
Garasje	0	40
Bod	0	10

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Knut Werner Bunes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2914		0	752.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Halløkka 38

Hjemmelshaver
Bunes Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt på Verket/Mosseskogen nord for Moss sentrum.
Kort gangavstand til Verket barne og ungdomsskole samt Verket og Røysåsens barnehage.
Ca 5 minutters gange til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Kort vei til jernbane - ca 40 min med tog til Oslo.
Flott turterreng i nærområdet med gangsti langs sjøen og Molbekktjernet.
Eiendommen ligger høyt i terrenget med gode utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrående eiet tomt på ca 752m2.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein, grus og div beplantning.
Noe naturtomt med fjell og naturlig vegetasjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig for delt på underetasje og 1 etg.
Det er oppført en dobbel garasje og frittstående bod/anneks på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

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.

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

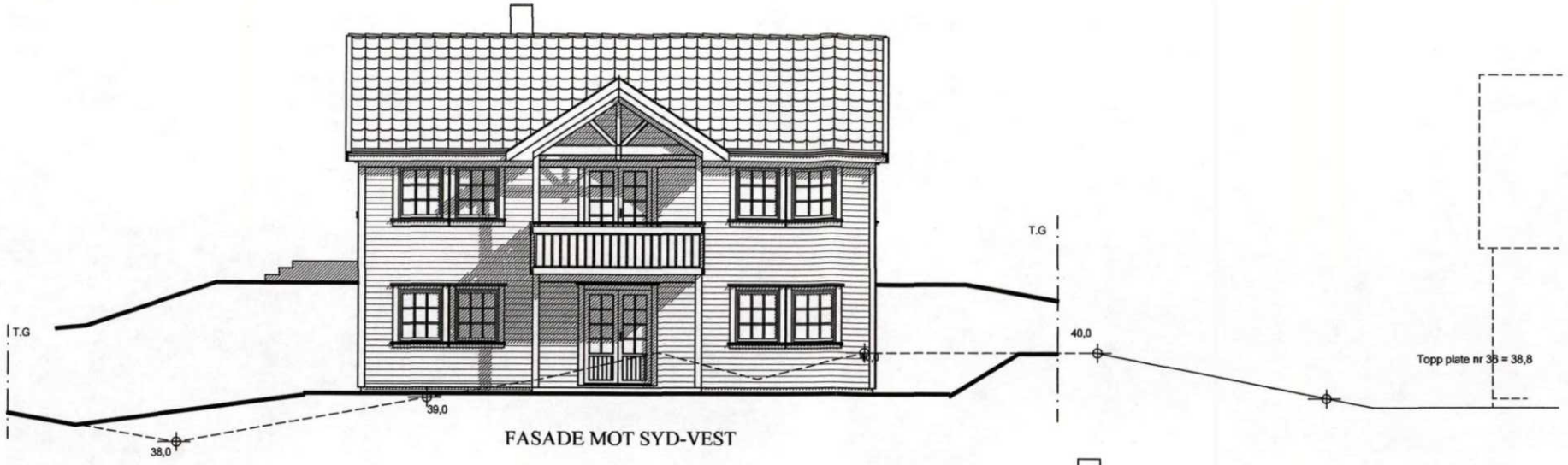
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

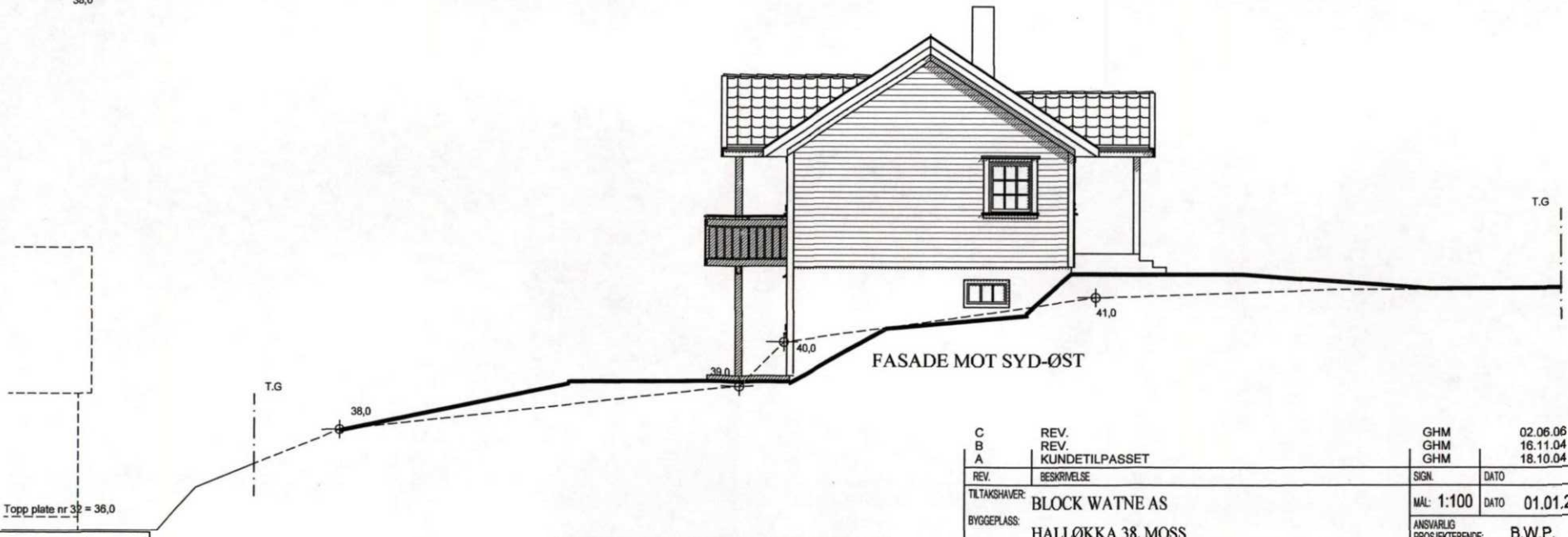
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DC6514

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.	GHM	02.06.06
B	REV.	GHM	16.11.04
A	KUNDETILPASSET	GHM	18.10.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: HALLØKKA 38, MOSS

TEGN. TYPE: FASADER

G.NR./B.NR.

MÅL: 1:100 DATO 01.01.2001

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2

KONSULENT: SLENSVIK

PROSJEKT: 4120_T24_F

TEGN. NR.: 102

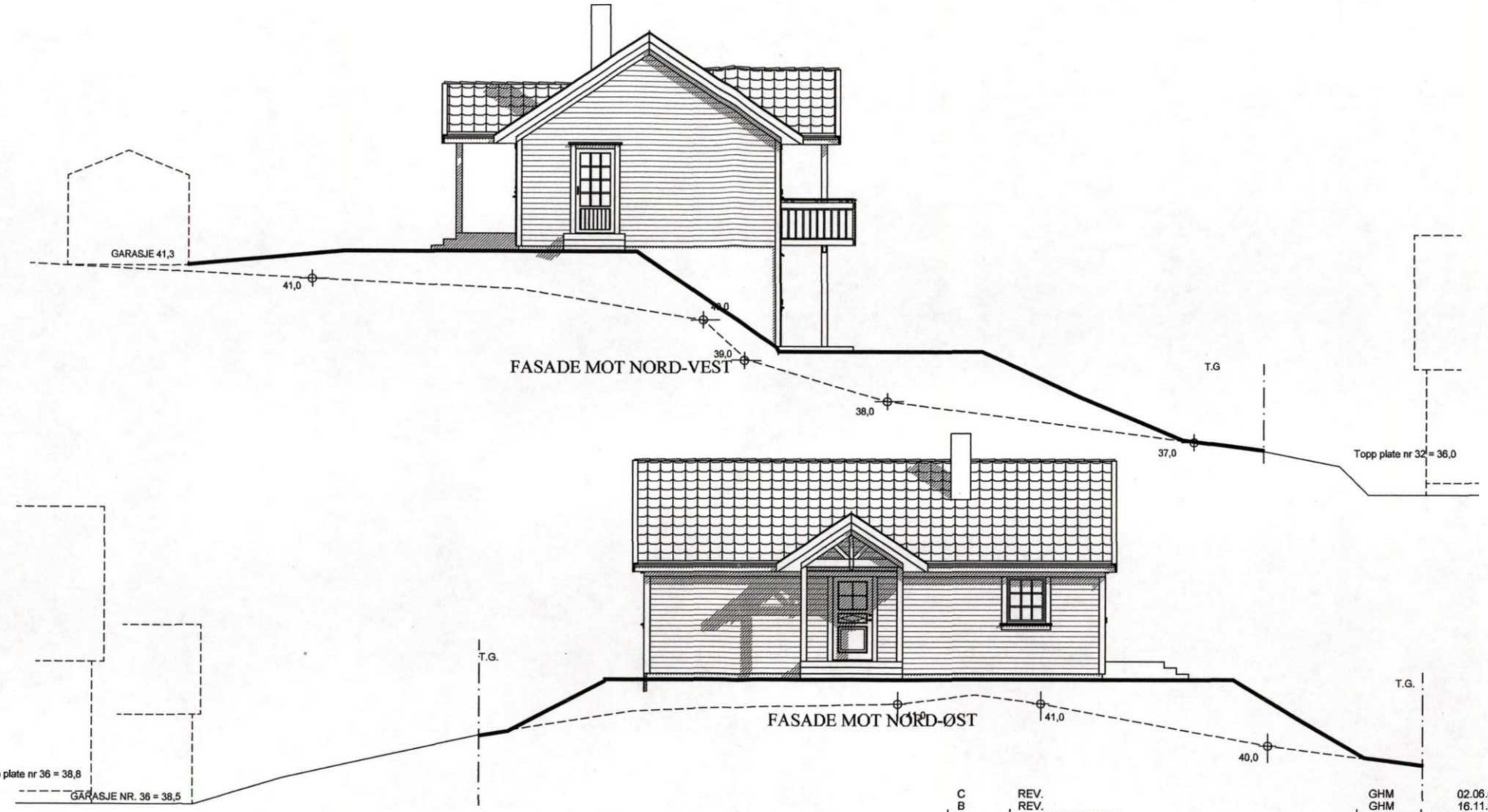
Block Watne

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

- 8 JUNI 2006



SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.	GHM	02.06.06
B	REV.	GHM	16.11.04
A	KUNDETILPASSET	GHM	18.10.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: HALLØKKA 38, MOSS

TEGN. TYPE: FASADER

G.NR./B.NR.

MÅL: 1:100 DATO 01.01.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2

KONSULENT: SLENSVIK

PROSJEKT 4120_T24_F

TEGN. NR. 103

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

- 8 JUNI 2006



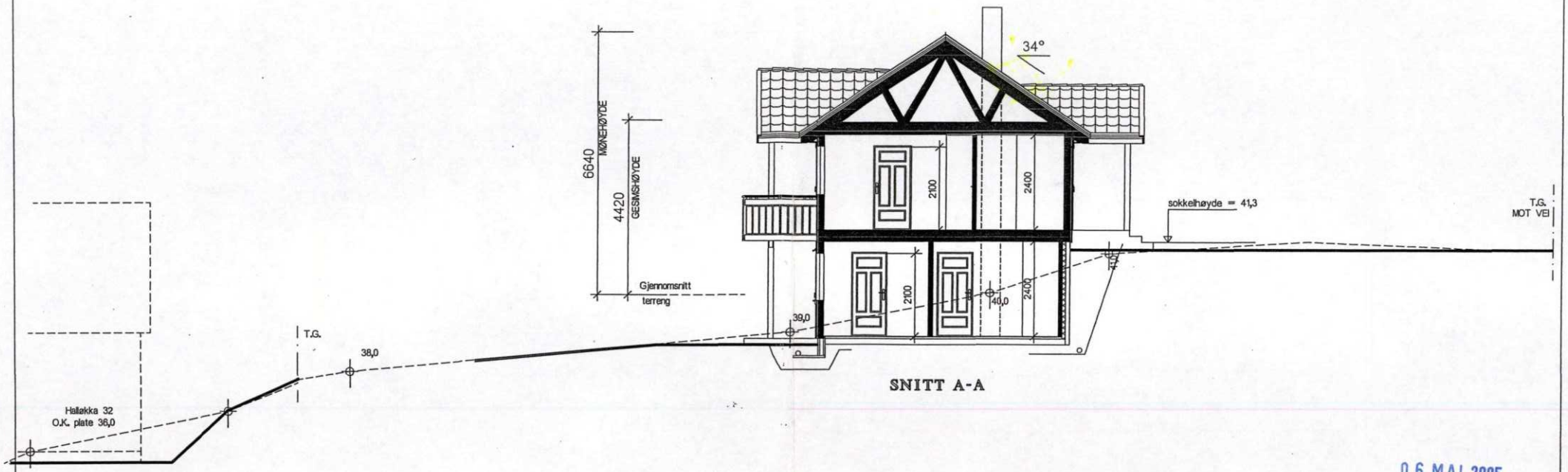
SNITT A-A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.			GHM	02.06.06
A	KUNDETILPASSET			GHM	16.11.04
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 11.11.04
BYGGEPLASS:	HALLØKKA 38, MOSS			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SNITT	G.NR./B.NR.		KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2	KONSULENT: SLENSVIK		PROSJEKT 4120_T24_F	TEGN. NR. 100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-1



SNITT A-A

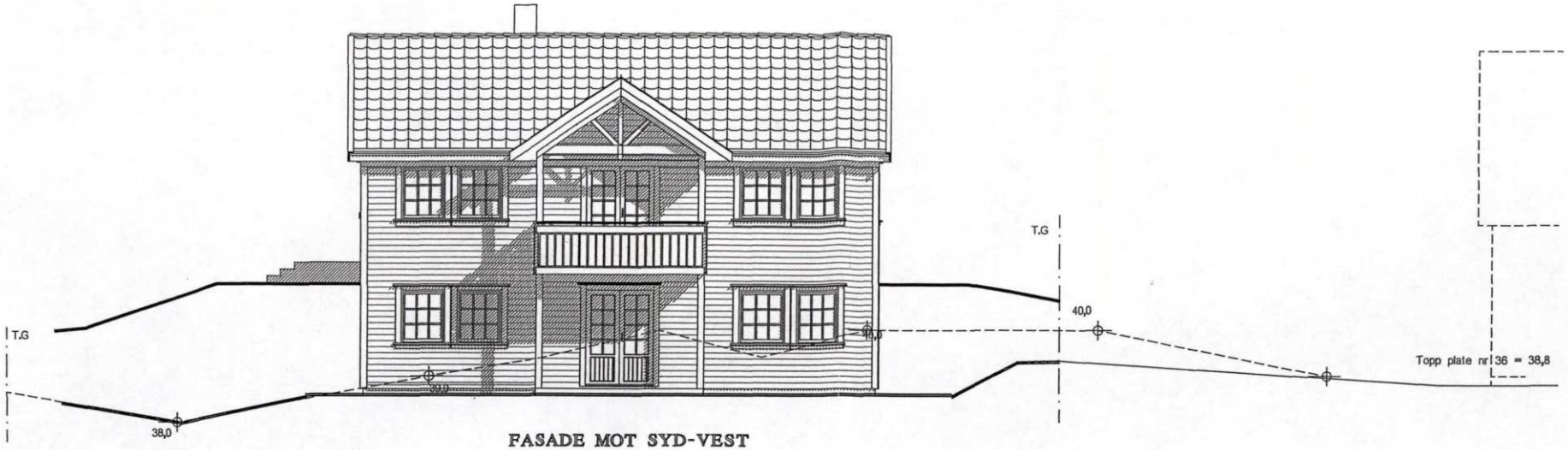
06 MAI 2005
05/988

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

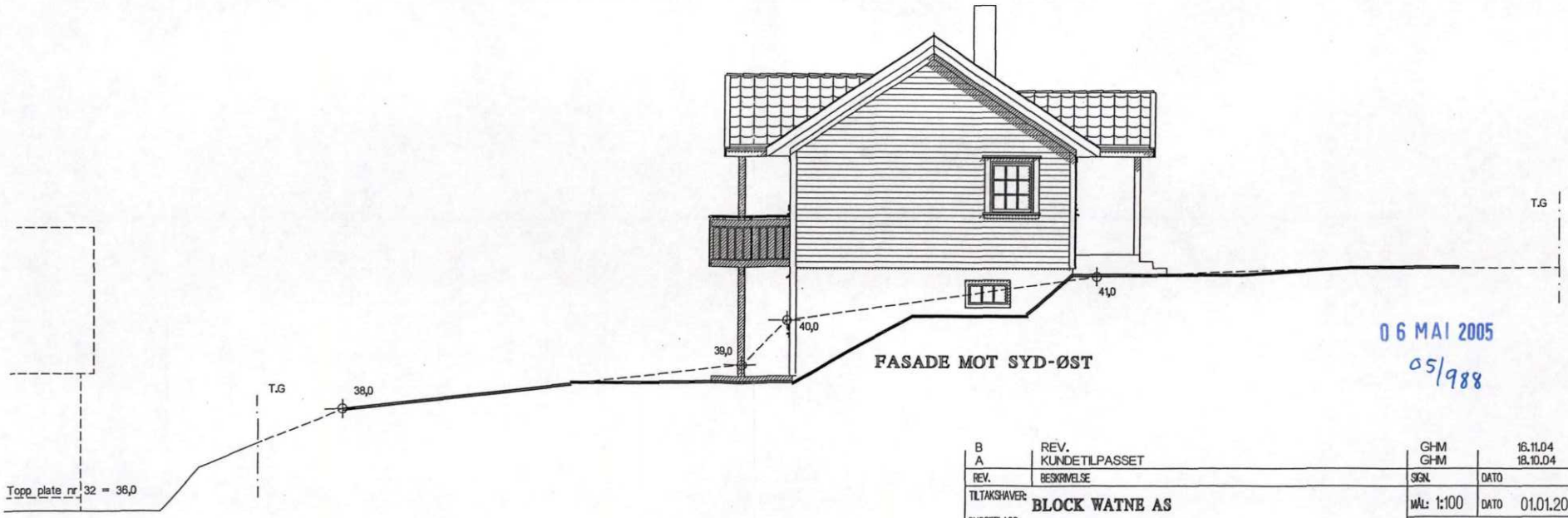
A	KUNDETILPASSET			GHM	16.11.04
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 11.11.04
BYGGEPLASS:	HALLØKKA 38, MOSS			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SNITT			KONTROLLERT:	SA
Block Watne	HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2	KONSULENT: SLENSVIK		PROSJEKT: 4120_T24_F	TEGN. NR. 100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-3



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

06 MAI 2005
05/988

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	KUNDETILPASSET	GHM	16.11.04
A		GHM	18.10.04

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**

BYGGEPLASS: **HALLØKKA 38, MOSS**

TEGN. TYPE: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO 01.01.2001

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: **FAGERLI** BL 74 VAR.2

KONSULENT: SLENSVIK

PROSJEKT: **4120_T24_F**

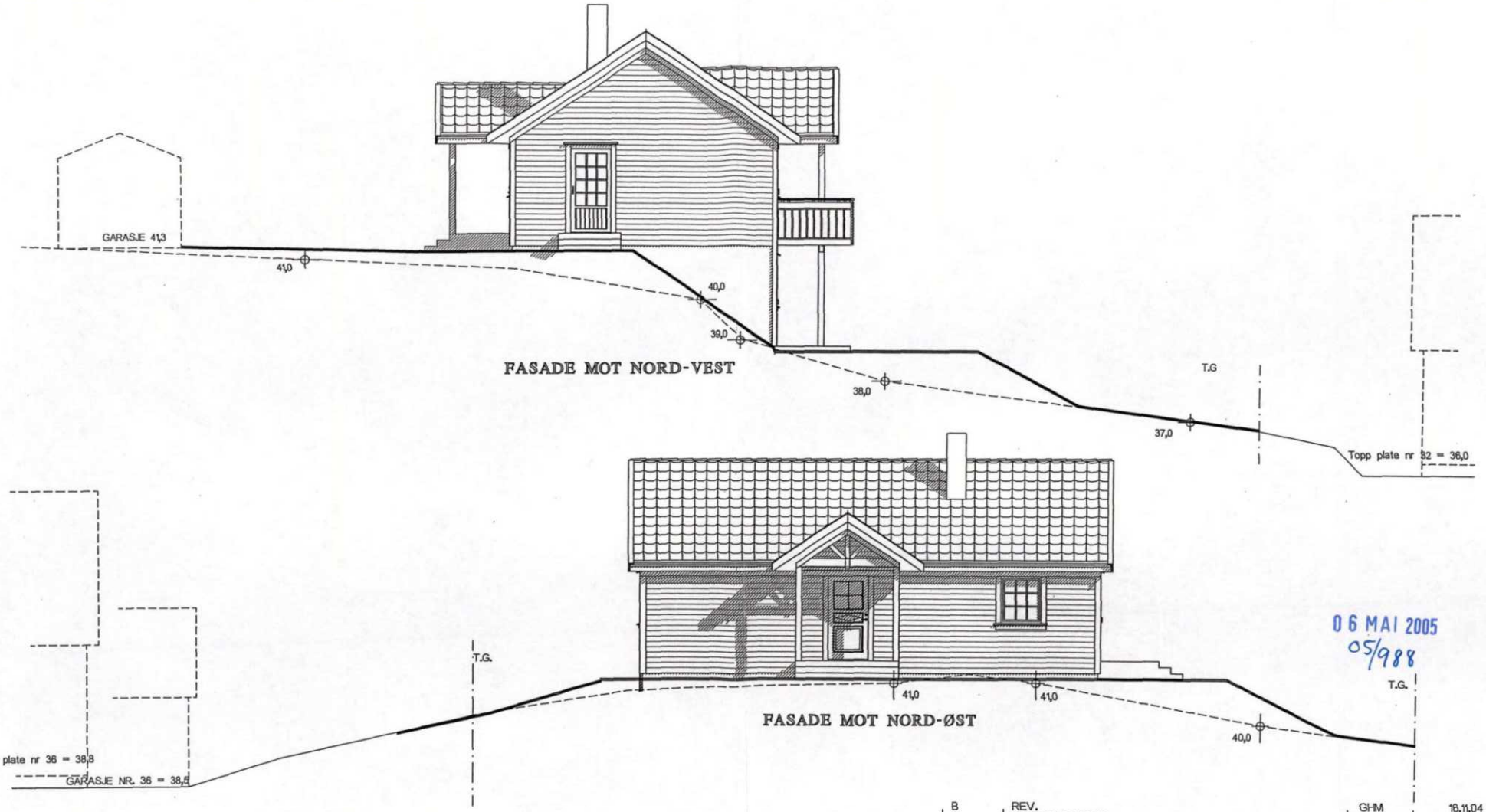
TEGN. NR. **102**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-4



FASADE MOT NORD-VEST

FASADE MOT NORD-ØST

06 MAI 2005
05/988

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

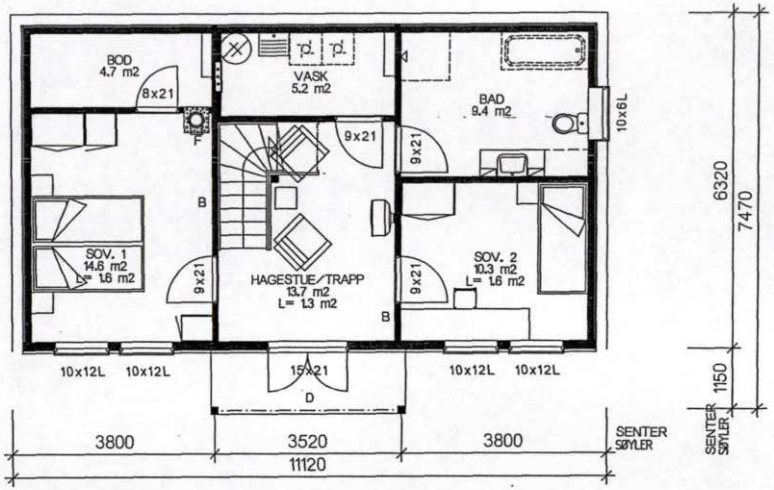
B	REV. KUNDETILPASSET	GHM	16.11.04
A		GHM	18.10.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 01.01.01
BYGGEPLASS:	HALLØKKA 38, MOSS	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	SA

Block Watne

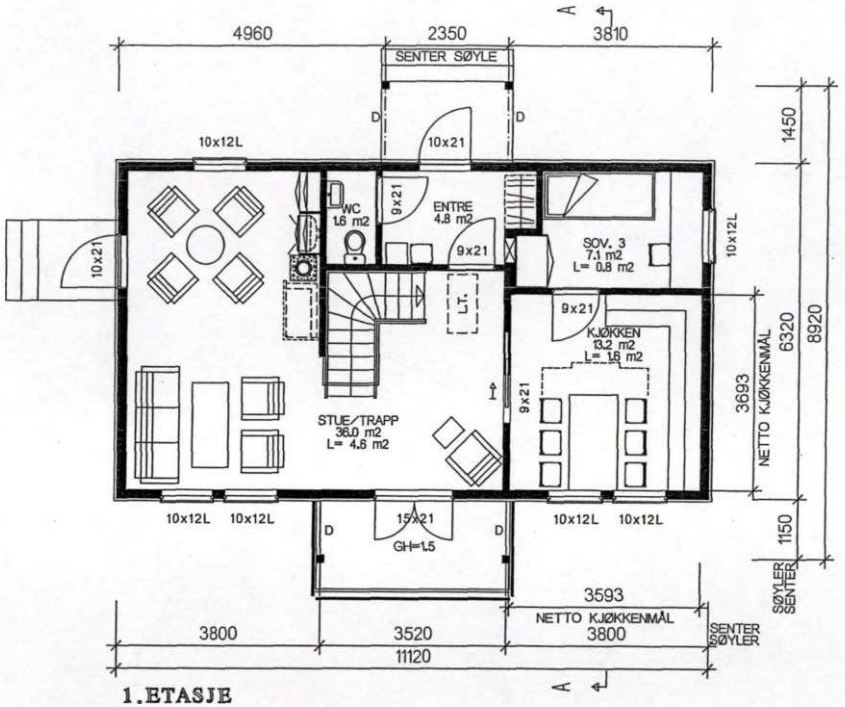
HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2	KONSULENT: SLENSVIK	PROSJEKT 4120_T24_F	TEGN. NR. 103
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-2



UNDERETASJE



1.ETASJE

06 MAI 2005
05/988

	BRA	F	BA
	m2		m2
KJELLER/UETG.	60.32 m2	0.5	30.16 m2
1. ETG.	64.80 m2	1.0	64.80 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	125.12 m2		94.96 m2
GRUNNFLATE = 70.28 m2		BYA =	79.00 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	GHM	16.11.04
A	KUNDETILPASSET	GHM	18.10.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HALLØKKA 38, MOSS
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT

MÅL: 1:100 DATO 01.01.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT: SA

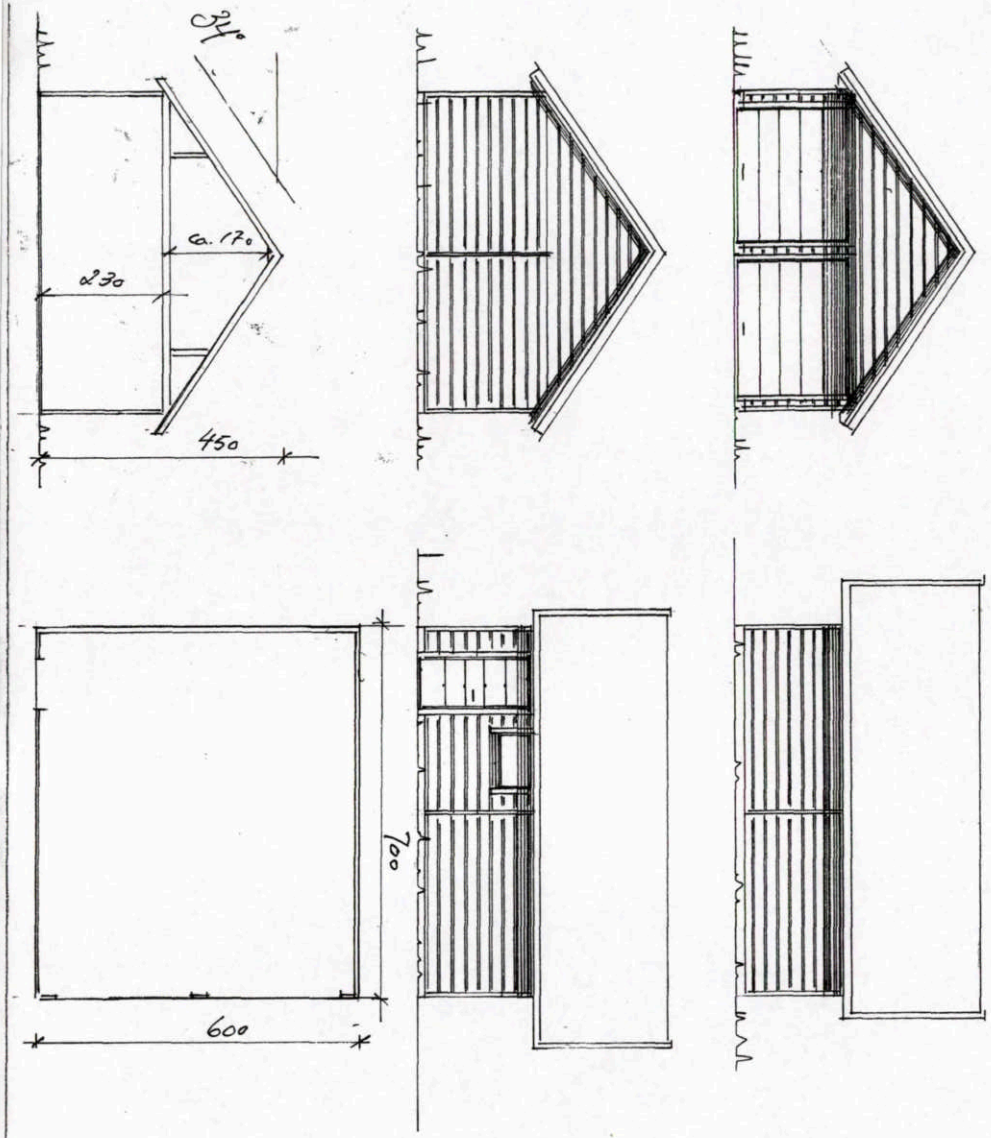
Block Watne

HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2
KONSULENT: SLENSVIK
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

PROSJEKT: 4120_T24_F
TEGN. NR.: 101

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

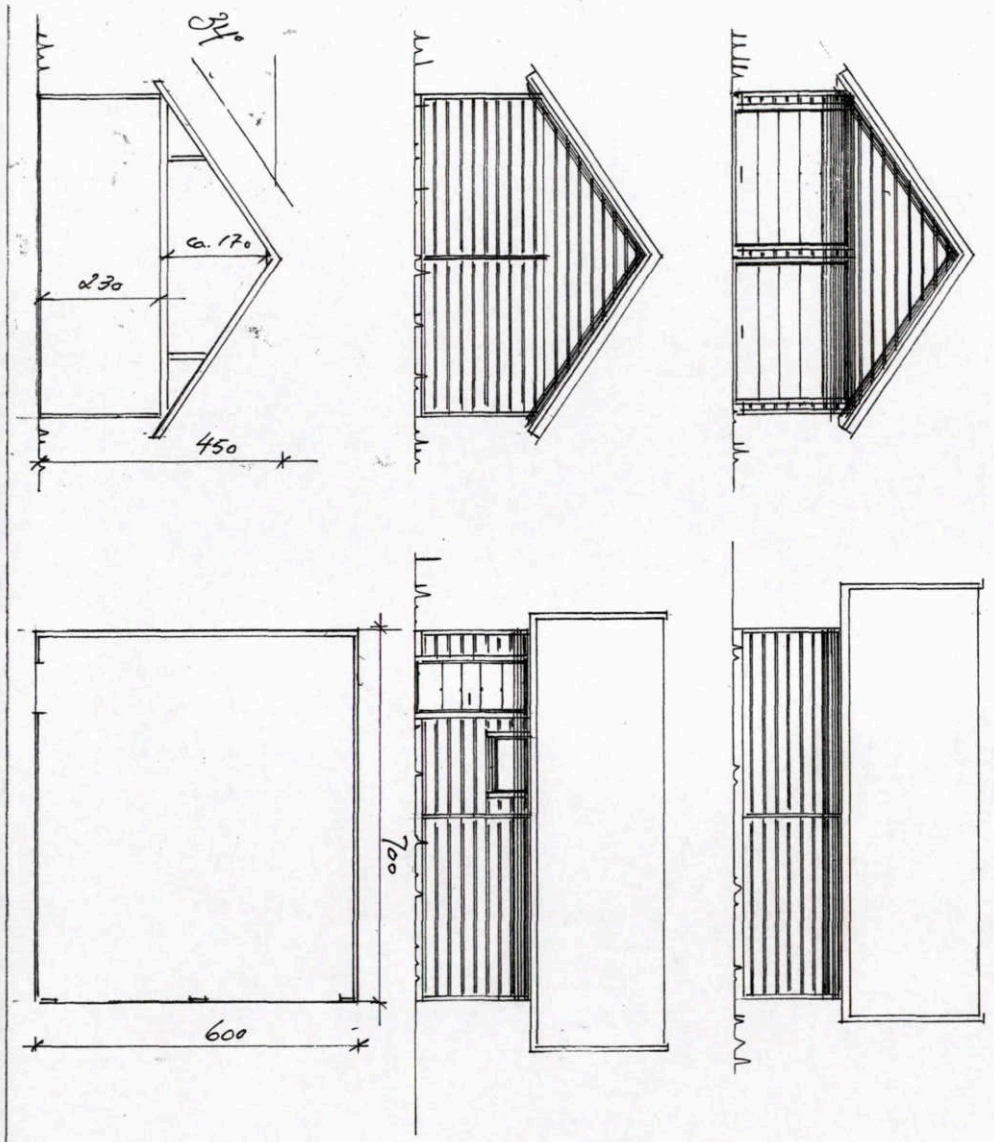
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



Vedlegg: El.

TILTAKSHAVER; Kåre Bunes, Halløkka 38, 1534 Moss.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlsen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasje; 42 m2	TILTAKSADRESSE: D.o.	
Dato; 05.07.2006	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100

18 JULI 2006



Vedlegg: E1

TILTAKSHAVER; Kåre Bunes, Halløkka 38, 1534 Moss.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlsen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasje; 42 m2	TILTAKSADRESSE: D.o.	
Dato; 05.07.2006	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100



FASADE MOT SYD-VEST

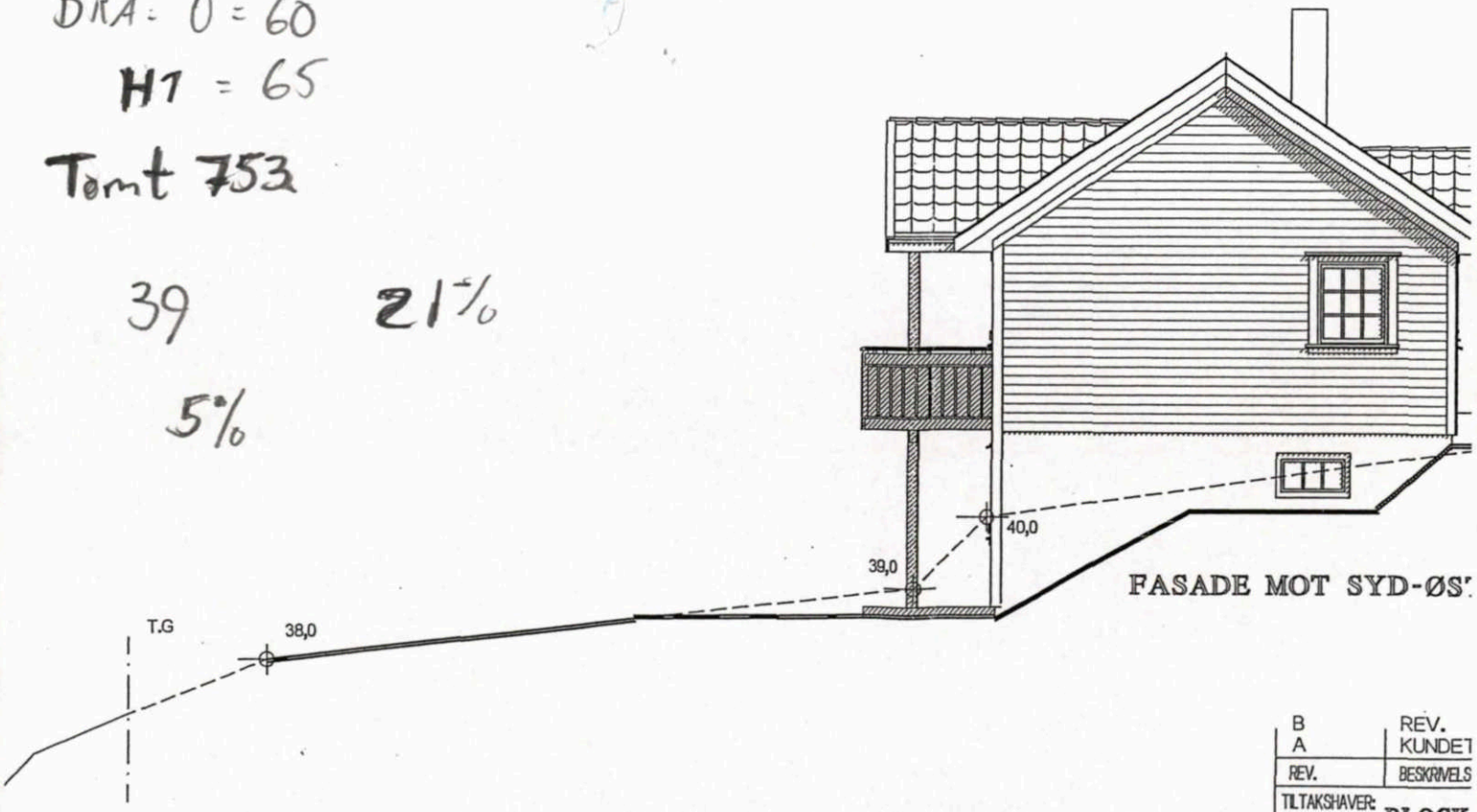
BRA: U = 60

H1 = 65

Tomt 753

39 21%

5%



FASADE MOT SYD-ØS

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.
A	KUNDET
REV.	BESKRIVELS

TILTAKSHAVER: BLOCK

BYGGEPLASS: HALLØ

TEGN. TYPE: FASADI

Block V

TEGNINGEN MÅ I

Moss kommune

Block Watne AS avd. Østfold
Yvenveien 12
1715 YVEN

Deres ref.: Vår ref.: 09/17226/TMI Dato: 05.06.2009

Halløkka 38 - 3/2914 - Enebolig - Ferdigattest

Sak nr.	:	07/4420 (hist: 2005/000988)
Tiltakets art	:	Enebolig, nybygg
Antall boenheter	:	1
Antall piper	:	1
Tiltakshaver	:	Block Watne AS avd Østfold
Kontrollansvar	:	Block Watne AS avd Østfold, Pettersen Kristiansen Forskaling AS, Solberg & Forsethlund DA, Leif Grimsrud AS, NVS Greåker AS

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser, ble behandling av ferdigattest utsatt i påvente av opparbeidelse av fellesarealene i området. Felles befaring med ansvarlig aktør og utbygger Betongbygg ble avholdt den 20.9.2007. Vi beklager at saken deretter har blitt liggende uavsluttet. Ferdigmelding til sanitæranmeldelser er nå bekreftet å være i orden av kommunens VAR-avdeling.

Attestasjon gis på grunnlag av ovennevnte, samt anmodning om ferdigattest fra Block Watne AS, journalført den 29.8.2007, jfr. plan- og bygningslovens §99.

Med hilsen

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tor Midtvåge
Saksbehandler (tlf 69 24 81 39)

Kommunalavdeling plan miljø og teknisk
Rådhuset postboks 175, 1501 Moss **T** 69 24 80 00 **F** 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no **I** www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 **Bankkonto** 6118 05 53001

Grunnkart

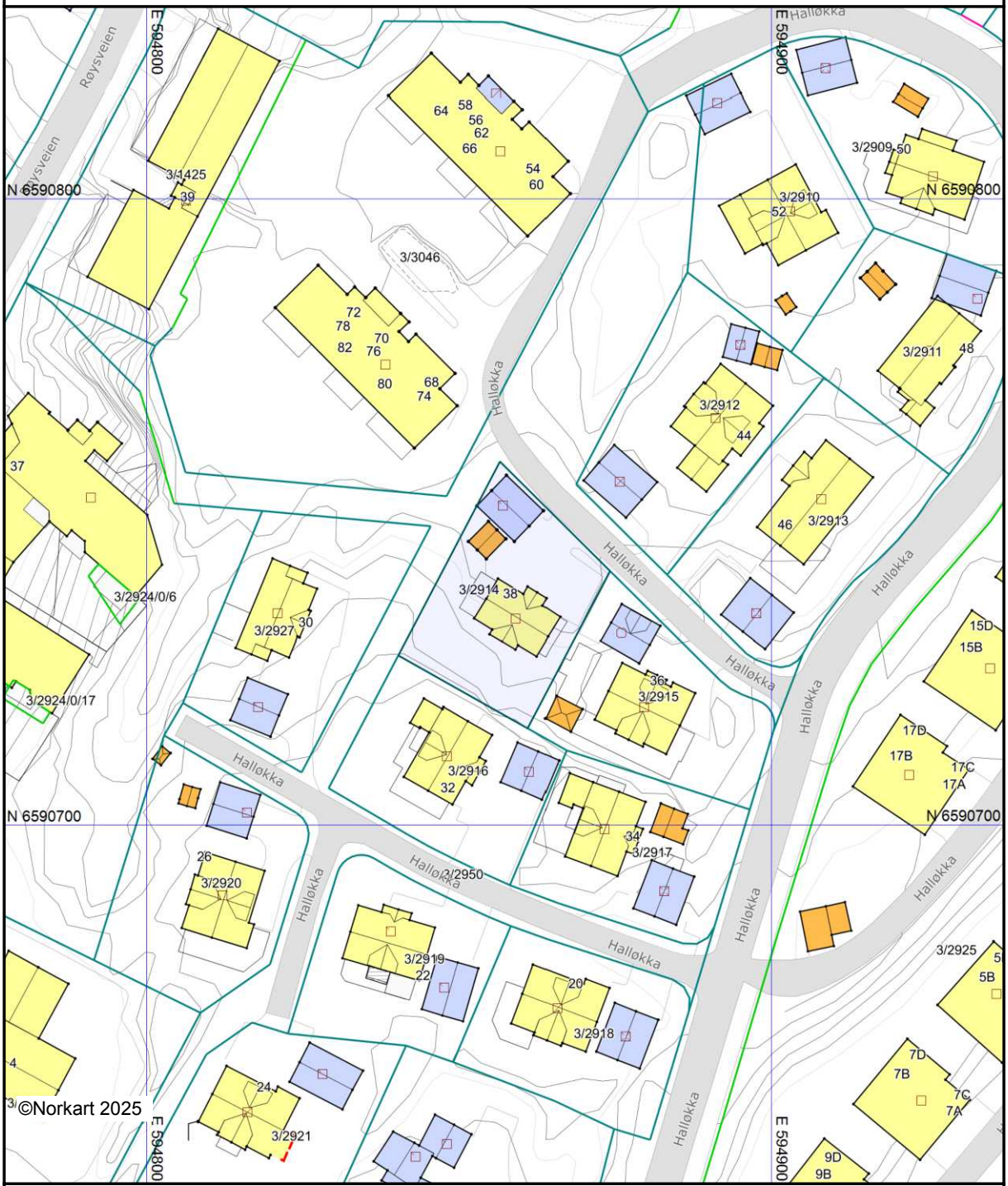
Moss kommune

Eiendom: 3/2914
Adresse: Halløkka 38
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Moss kommune

TEKNISK ETAT

Målebrev nr. F2/86

Jnr K-42/04

Dagbokstempel:

MÅLEBREV

over

Gnr. 3 Bnr. 2914 Adresse: Halløkka 38

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978
ble det den 9. juli 2004
avholdt kartforretning over Gnr 3 Bnr 2914 – Halløkka 38, tidligere utskilt fra Gnr 3 Bnr 1772 v/ midlertidig forretning i henhold til D-vedtak 05.05.2004, 1034/2004. Forretningen er avholdt som kontorforretning.
Rekvirent: Betongbygg A/S
Bestyrer : Ingeniør Bjørn Rojahn

Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer framgår av målebrevskartet.

Moss, den 1.september 2004

Helge Gjøvik

For oppmålingsmyndigheten

Bjørn Rojahn (s.)

Bestyrer / saksbehandler

Tinglysningsstempel: Eiendommen opprettet ved midlertidig forretning,

Tinglyst
19.05.2004
Moss Tingrett
Dagboknr. 4788
H. H. Nilsen (s.)
e.f.

Påtegninger, rettelser m.v.

Gnr	Bnr	Festenr
3	2914	

Representasjonspunkt
X 160790 Y -2575 Z

Kartblad	X	NGO Akse 3
CN034-1-37		

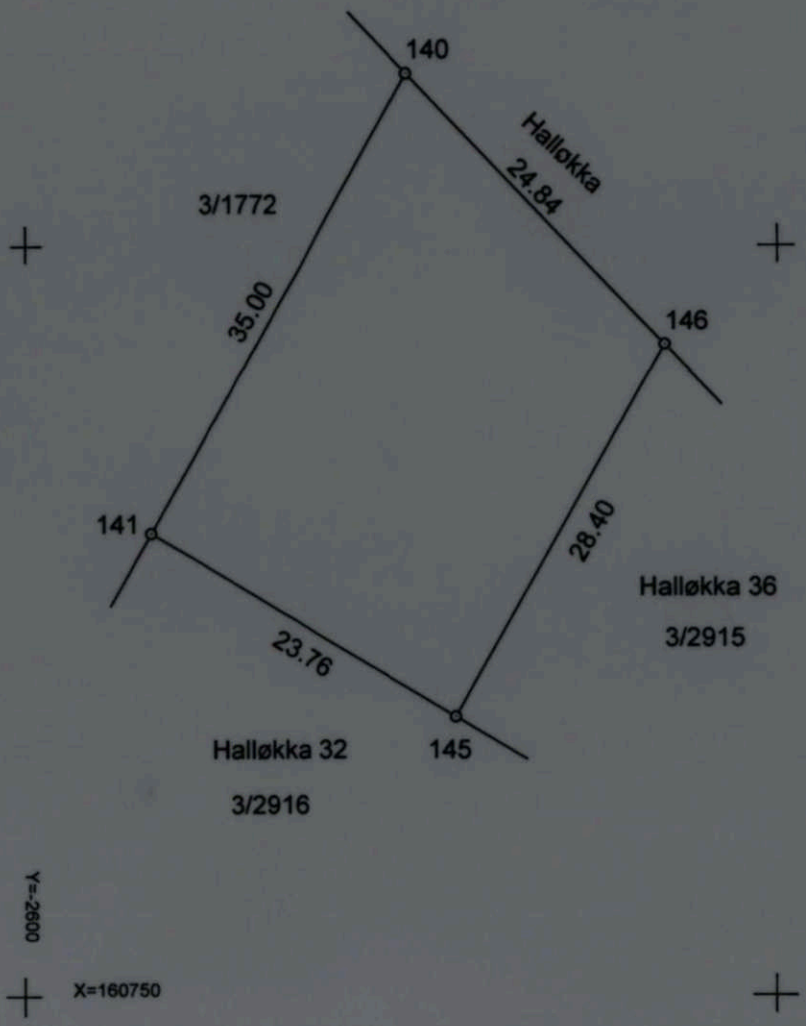
Målestokk	Areal
1:500	752.9 M²

MÅLEBREVKART

Jnr
K-42/04

Målebrev nr
F2/86

N Halløkka 38



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
140	Godkjent merke	160811.32	-2574.64	24.84	
146	Godkjent merke	160793.38	-2557.45	28.40	
145	Godkjent merke	160768.60	-2571.31	23.76	
141	Godkjent merke	160780.77	-2591.72	35.00	

Moss kommune

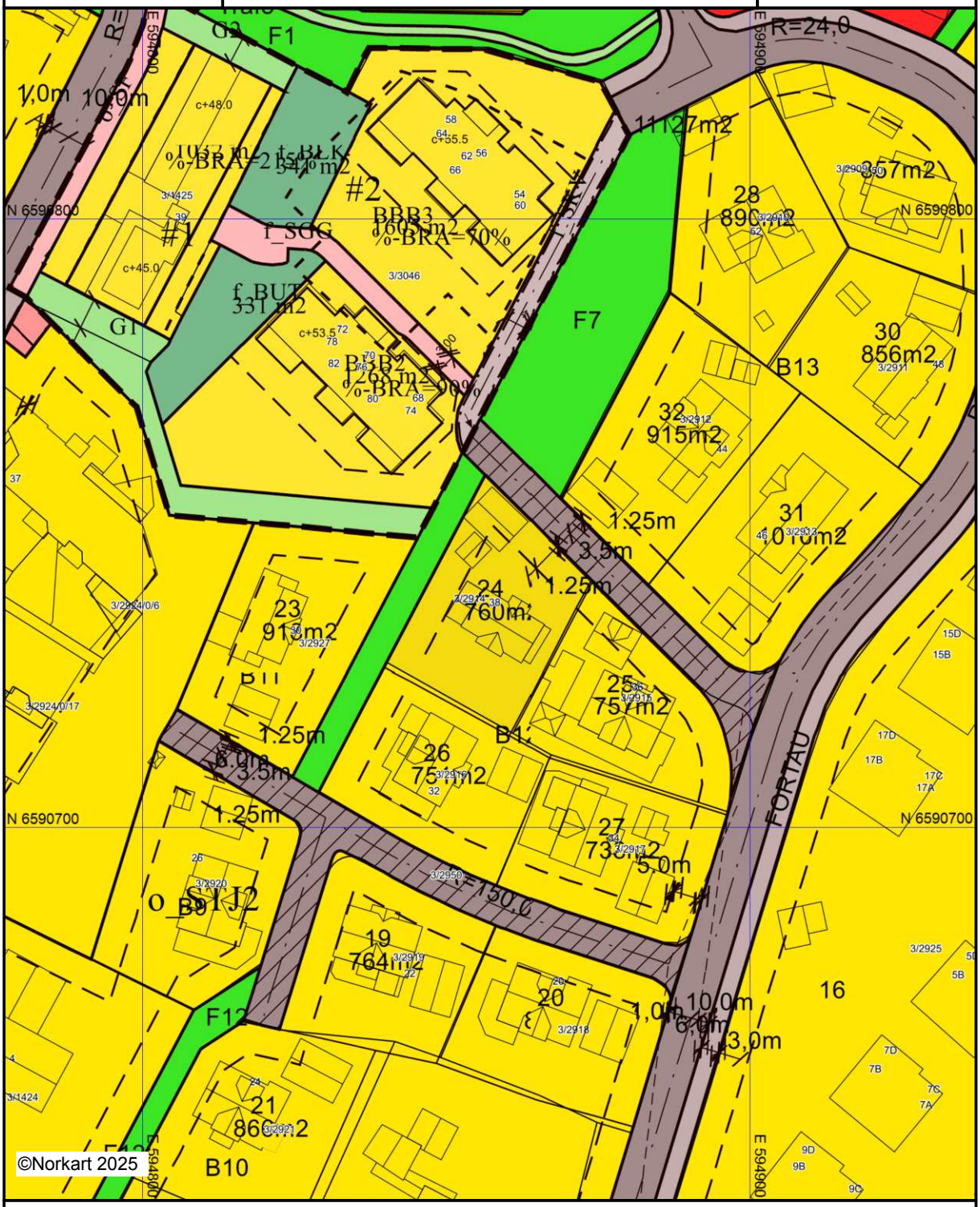
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2914
Adresse: Halløkka 38
Dato: 02.04.2025
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
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn.

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- 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

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan RØYSÅSEN SYD, MOSS

05.10.2001

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

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 05.10.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

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

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

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

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

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

3.2 BEBYGGELSESPLAN

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

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

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

3.3 TOMTEDELINGSPLAN

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

3.4 GRAD AV UTNYTTING

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

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

3.5 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

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

3.6 VEGETASJON

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

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

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

3.7 KABLER

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

3.8 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

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

3.9 FRISIKTSONER

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

3.10 GJERDER OG GRENSEPLANTING

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

3.11 STØYSKJERMING

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

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

3.12 VIBRASJONER

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER

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

a) Frittliggende småhusbebyggelse

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

b) Utnyttelsesgrad

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

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

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

f) Restriksjoner

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

4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B14 OG B18

a) Konsentrert småhusbebyggelse

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

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

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

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m.

4.3 BLOKKBEBYGGELSE OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6, B7, B8

a) Blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse

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

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

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

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

Terrassehusenes takflater kan utnyttes til uteoppholdsareal.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

Uteområdene opparbeides i tråd med krav til universell utforming.

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

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

f) Restriksjoner

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

g) Støyskjerming

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

4.4 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BARNEHAGE

a) Type bebyggelse

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

b) Utnyttelsesgrad

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Trafikk og parkering

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

e) Byggegrense

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

f) Grøntområde

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 KJØREVEGER

a) Vegstandard

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

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

5.2 GANG- OG SYKKELVEGER

a) Vegstandard

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

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

§ 6 FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

§ 7 FAREOMRÅDER

Innenfor fareområdene skal det oppføres høyspenningsanlegg i form av trafostasjoner.

§ 8 FELLESOMRÅDER

1. FELLES AVKJØRSEL

a) Vegstandard

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

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

Innsender (returadresse)
Nordea Bank Norge ASA
Depot BM 1/D-MAE
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo
Org.nr 911044110.Ref.nr: 177

TINGLYST
DAGBOKNR: 336274
13 JULI 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte [1]

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0104	Moss kommune	3	2914			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[x] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.540.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 500.000,00

1. gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
915 184 979	M Peterson & Søn AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
260635-	Kåre Bunes	[x] Ja [ ] Nei	1/2
140236-	Eva Rosa Bunes	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se eget vedlegg.

Doknr: 336274 Tinglyst: 13.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
24.6.06	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Moss	22/6-06

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
M PETERSON & SØN AS etter fullmakt	ØYVIND OHNSTAD

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Torill Kristiansen	Torill Kristiansen
Adresse Oredalsåsen 46, 1613 Fredrikstad	
2. vitneunderskrift Mari Berg Nilsen	Gjentas med blokkbokstaver Mari Berg Nilsen
Adresse Nøtteveien 58, 1715 Yven	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
22/6-06	

Vedlegg til skjøte for gnr. 3, bnr. 2914, Moss kommune

6. Særskilte avtaler

Eiendommen er tilknyttet privat felles atkomstvei samt ledningsnett for vann, spillvann og overvann. Ledningsnettet eies og driftes i fellesskap av eierne av gnr. 3, bnr. 2912 og 2914.
Privat atkomstvei driftes i fellesskap av eierne av gnr. 3, bnr. 2912, 2913, 2914, 2915 samt 1425.

Block Watne AS, org.nr. 968 757 954, eller den han bemyndiger har rett til vederlagsfritt å legge vann-, avløps- og overvannsledning samt veigrøfter, veiskråninger og skjæringer, sluk, el.kabler, kabelskap og gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Anleggene forutsettes lagt slik at det ikke er til hinder for bebyggelse av tomten.

Eiendommens eier har rett og plikt til medlemskap i Velforening for Røysåsen syd. Velforeningen har i henhold til vedtektene plikt til å vedlikeholde friområder med ballplasser, lekeapparater og turstier innenfor planområdet for reguleringsplanen Røysåsen syd, og rett til å innkreve kontingent fra eiendommen i den forbindelse.

Kjøper er ansvarlig på objektivt grunnlag for skade som han eller hans entreprenør påfører fellesanlegg. Kjøper er kjent med og aksepterer at det i forbindelse med snørydding eller generelt vedlikehold ikke er forpliktet til å betale erstatning for trær, busker, gjerder og ting som plantes og plasseres på en slik måte at det er til hinder for vedlikeholdet.

Dato	Utsteders underskrift
22/6-06	

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted | Dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Vi vedtar skjøtets bestemmelser.

Kåre Bunes
Kåre Bunes

Eva Rosa Bunes
Eva Rosa Bunes

Dato 22-6-06 | Utstederens underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for **Nordea Bank Norge** ASA
ifg spesialfullmakt

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

Arne V. Andersen

Dato	Utstederens underskrift

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arca Nova Bolig AS	
Adresse:	
P.b. 23	
Postnummer:	Poststed:
1650	Sellebakk
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
984 438 664	Røysåsen

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1662752 Tinglyst: 10.12.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Betongbygg Eiendom AS	943 539 111

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	3	2950		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	3	2912		
0104	Moss	3	2914		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.11.2018	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr 3, bnr 2950 i Moss kommune gir med dette eiendommene gnr. 3 bnr. 2912 og bnr. 2914 i Moss kommune rett til å være tilknyttet privat VA-anlegg i veitrase på gnr. 3 bnr. 2950 i Moss kommune som vist på bilag 1. Eiendommene skal også ha rett til adkomst for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Retten er tidsubegrenset og ligger til eiendommen 3/3046 som sådan. Retten skal utøves uten kostnader for 3/2950. Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold deles forholdsmessig mellom gnr. 3, bnr. 3046, bnr. 2912 og bnr. 2914.

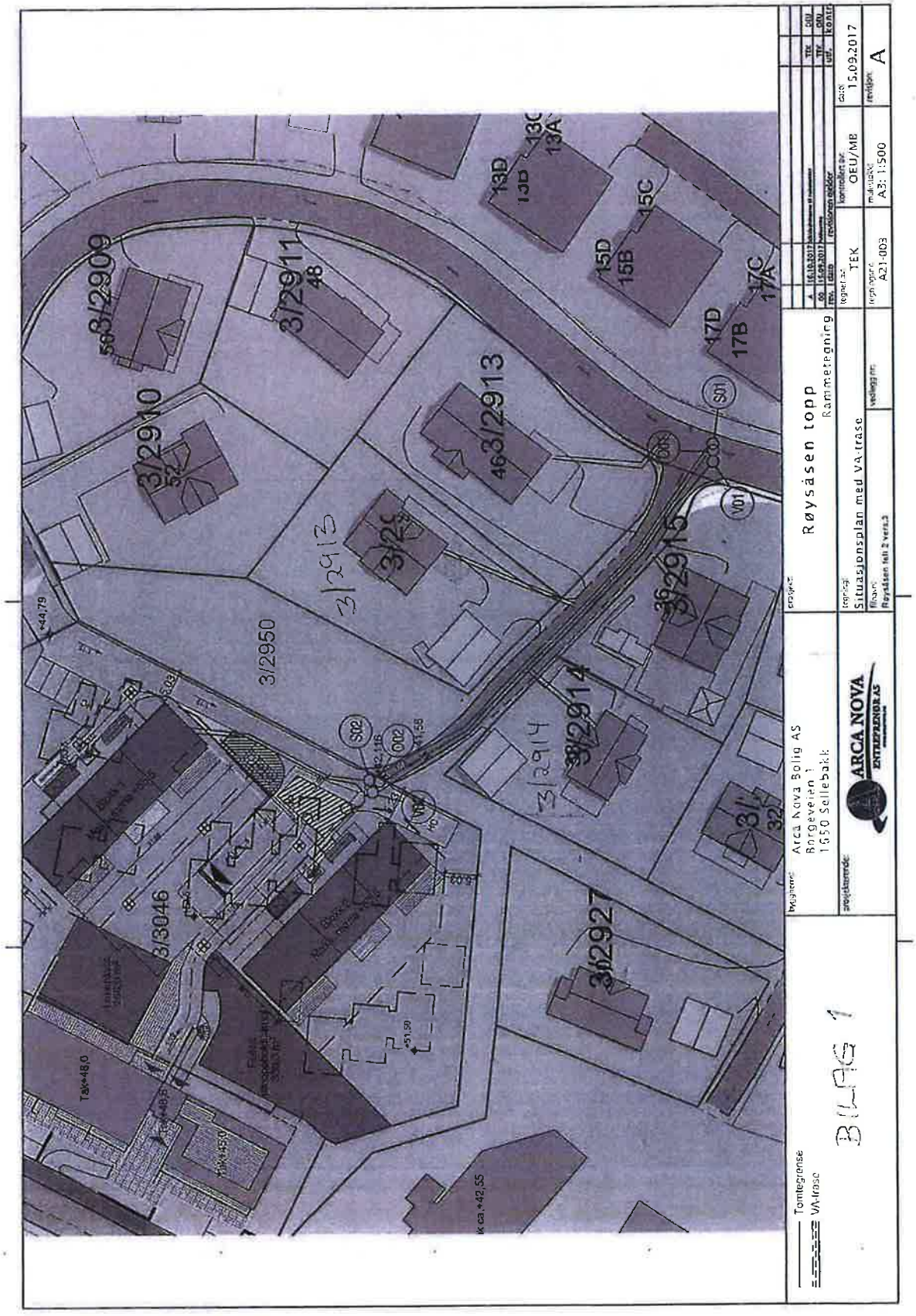
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
20.11.2018	

RETT KOPI BEKREFTES
Per Olav Borgås
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Retligheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Retligheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Røysåsen topp
Rammetegning
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk
ARCA NOVA
ENTREPRENØR AS
Situasjonsplan med VA-trase
Røysåsen felt 2 vest.2
A21-003
TEK
OEU/MB
15.09.2017
A
A3: 1:500
Tomtegrense
VA-trase
BLOCK 1
3/2909
3/2911
3/2910
3/2913
3/2950
3/2914
3/2915
3/2927
3/3046
13D
13C
13A
15D
15B
15C
17D
17B
17C
S01
S02
V01
V02

TINGLYST
23 DES. 2004
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 12589

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Som hjemmelshaver til gnr 3 bnr 1772 gis eier av

3/2900 - Sandbukta 7
3/2922 - Halløkka 6
3/2918 - Halløkka 20
3/2919 - Halløkka 22
3/2921 - Halløkka 24
3/2920 - Halløkka 26
3/2927 - Halløkka 30
3/2916 - Halløkka 32
3/2917 - Halløkka 34
3/2915 - Halløkka 36
3/2914 - Halløkka 38
3/2912 - Halløkka 44
3/2913 - Halløkka 46

Att.
Mott. 20 DES 2004
Att.

Doknr: 12589 Tinglyst: 23.12.2004 Emb.087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

følgende rettigheter:

- Rett til å bruke private veier på gnr 3 bnr 1772 som adkomst til sine eiendommer, friareal og fellesareal.
- Rett til å ha liggende og vedlikeholde VA ledninger og øvrige tekniske installasjoner frem til eiendommene.

Bruksretten gis under forutsetning av at brukerne bekoster sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av veien, samt at de om nødvendig forplikter seg til å være med i et eventuelt veilag som beboerne langs veien stifter.

Videre gis Moss kommune rett til å ha liggende, vedlikeholde og benytte VA ledninger i Sandbukta, samt pumpestasjon ved samme vei.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 3 bnr 1772 i Moss.

Moss 15 desember 2004

For M. Peterson & Søn AS (organisasjonsnummer 915 184 979)

Martin Dombestein

Peter C. Mollatt

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bor i Norge.

Petter Chr Wilskow
Årefjordstranda 6
1570 Dilling

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:
Halløkka 38, 1534 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2914, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250083

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@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.
