PRIVATMEGLEREN
MOSS

CHARLOTTES VEI 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

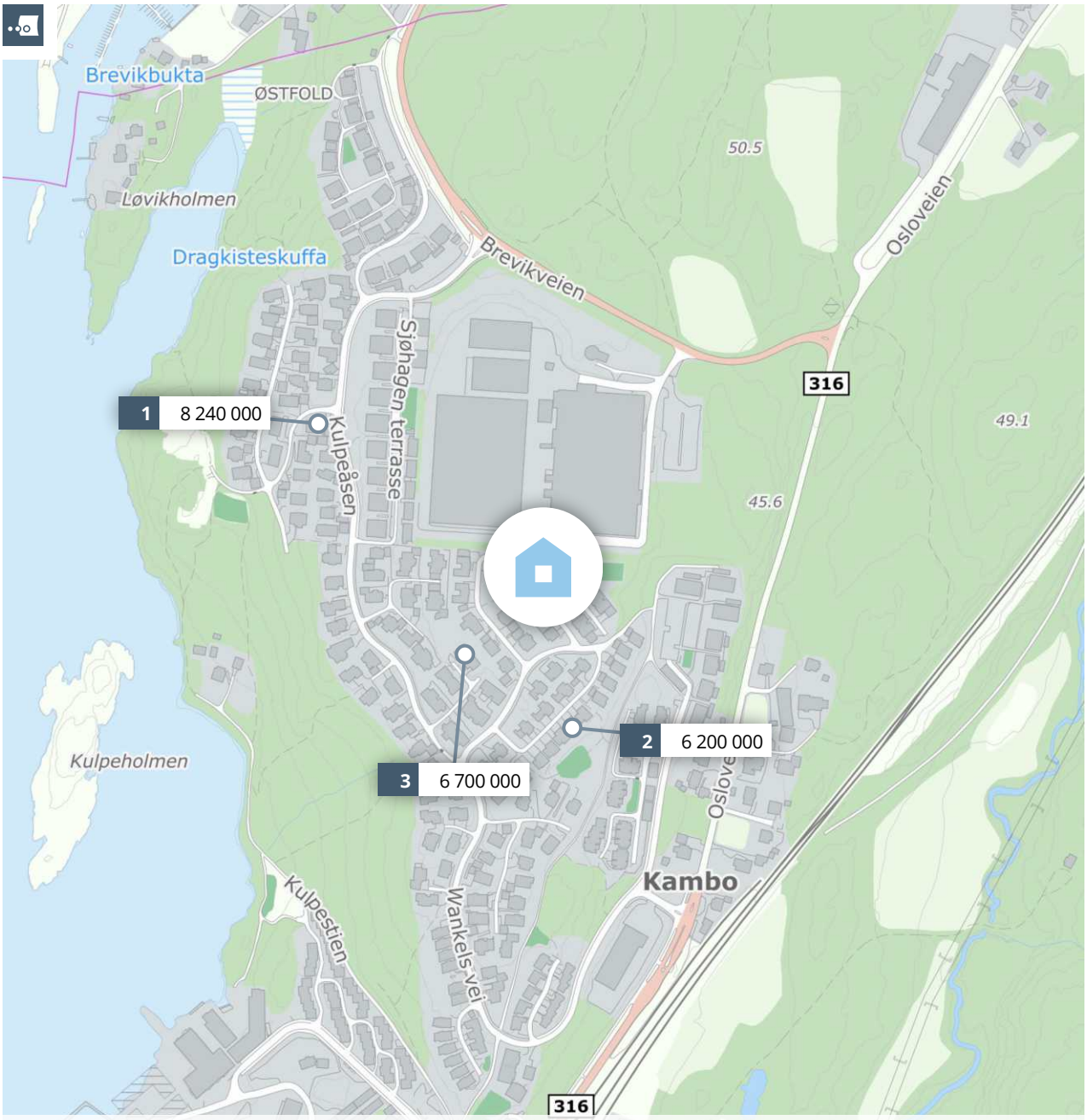
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CHARLOTTES VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 05.04.2025

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Charlottes vei 22, 1539 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 3 BNR 3030 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	42 484
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	153 m²	0 m²	0 m²	19 m²	0 m²	0 m²
Tomt						241 m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

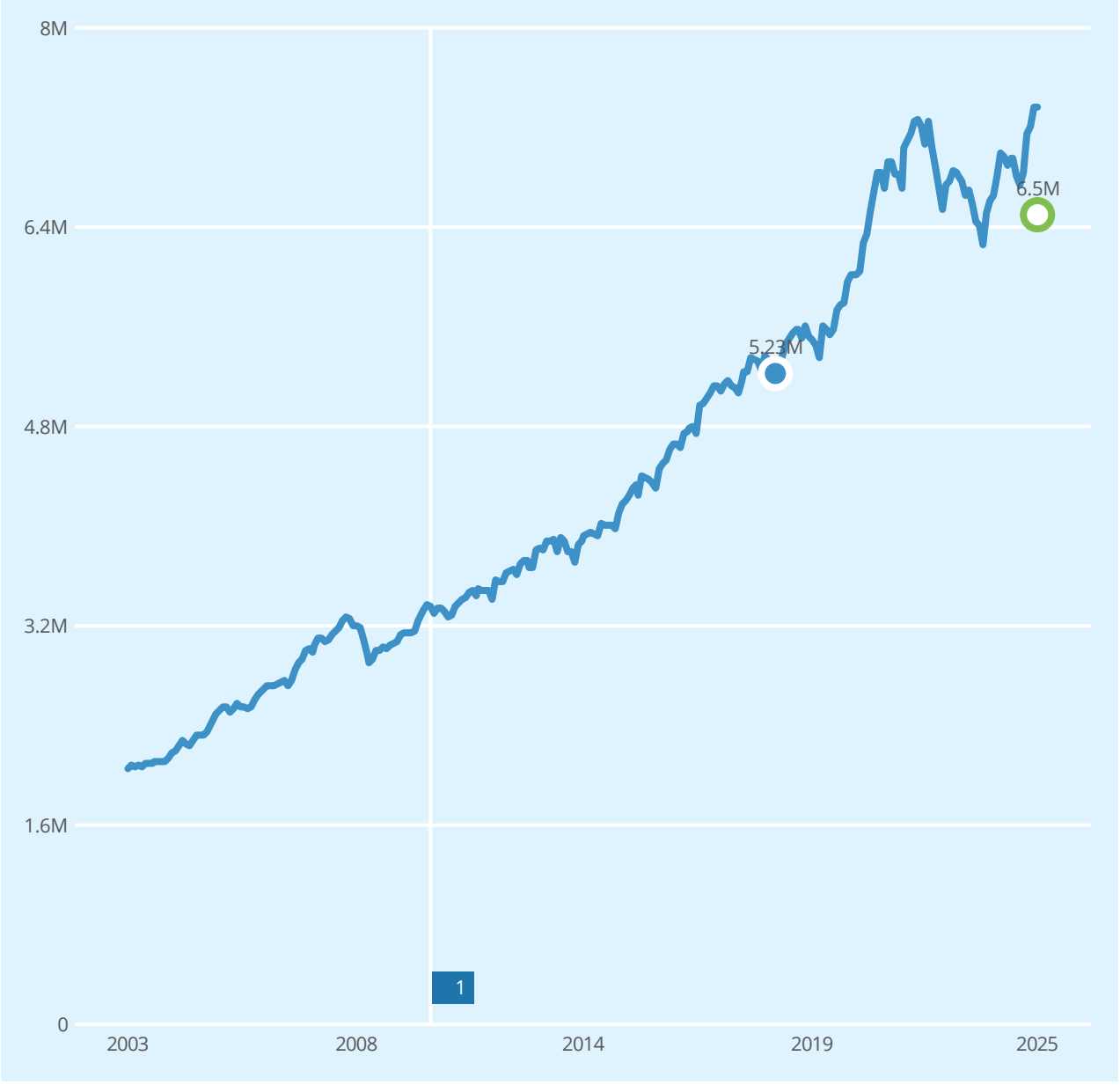
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøhagen 2 153 m²	2002	610 m²	4 sov	27.04.2021	7 990 000	**8 240 000**	0	8 240 000	**53 856**
2	Akeleyes vei 11 129 m²	2010	432 m²	3 sov	19.09.2023	6 600 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**48 062**
3	Kulpeåsen 88 132 m²	2007	422 m²	3 sov	07.03.2025	6 350 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**50 758**

En pen enebolig over to plan, oppført i 2011, med gjennomgående høy standard. Boligen har vannbåren varme i gulvene (med unntak av boder og garasje), som gir et lunt og behagelig inneklima.
Eneboligen har en romslig stue med god takhøyde og store vindusflater som gir en fin kontakt med uteområdet. Den gjennomtenkte planløsningen rommer hele fem soverom og to bad.
Etasjene bindes sammen av en lukket tretrapp. I deler av 1. etasje finner du en integrert garasje med tilhørende bod, og det er dør mellom boden og garasjen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2018	13.11.2018	21.01.2019	5 250 000	5 230 000	0	5 230 000	2
18.11.2011		18.11.2011	-	3 078 128	-	3 078 128	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

33
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 896 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

79
eneboliger solgt

6.5M
6.4M
6 315 000 Prisantydning i snitt
6 238 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 484 Charlottes vei 22 Totalpris 6 500 000
38 536 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd
29 705 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250076

Selger 1 navn
Mervete Shala

Gateadresse
Charlottes vei 22

Poststed	Postnr
MOSS	1539

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8077990

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250076

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ladenoks for el-bil Meldt inn i husboka

Arbeid utført av: Presterud Elektro

Filer

Dok. Charlottesvei 22, 1539, MOSS_1.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet ekspansjonstank til sentralfyr

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250076

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250076

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mervete Shala	d7eb6717fde62ff7f9b48d43 2a3bc417bdccda97	07.04.2025 17:14:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250076

- 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 med integrert garasje
Charlottes vei 22, 1539 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 3030

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-2659 **Referansenummer:** RD9156

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 2011.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Integrert garasje med tilhørende bod i del av 1. etasje.
Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 19 kvm.

Standarden er meget god og boligen gir generelt et meget godt inntrykk.
God planløsning med hele 5 soverom, 2 våtrom m.m.

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

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

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

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 2011

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel og fliser.
I tak er det slettmalte flater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Vannbåren varme i alle rom med unntak av garasje, bod og teknisk rom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggfestet toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 287+93 liter (kombibereder) fra byggeår.
Vannbåren varme i alle rom med unntak av garasje, bod samt teknisk rom. Trykktank til vannbåren varme er nylig skiftet.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

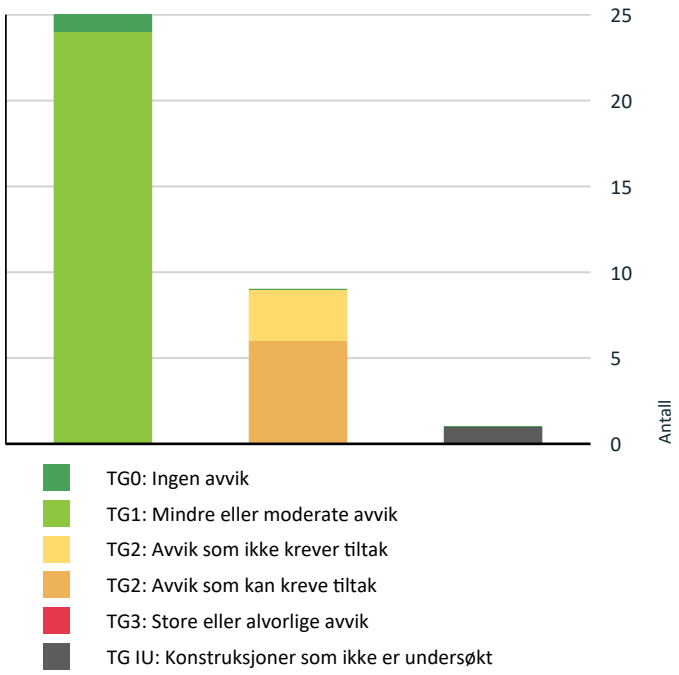
Enebolig med integrert garasje

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

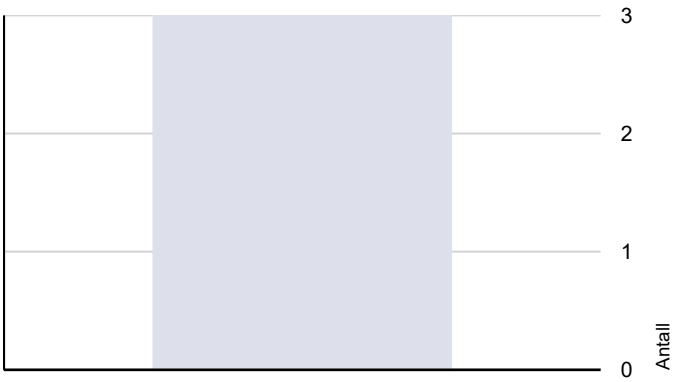
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein over saltak og papp over pulttak.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe og luftehatter.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Yttervegger er nylig vasket. Det noteres at kledningen bør males innen rimelig tid (innenfor noen år).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hovedsakelig saltakkonstruksjon.
Over kjøkken og det ene soverommet i 2. etasje er det pulttakkonstruksjon.

Loft kun over soverom og bad i 2. etasje da taket går helt til mønet forøvrig.
Det måles tørre normale verdier, ingen avvik observeres.





TG 1 Vinduer

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



TG 2 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svellinger på nedre del på ytterdør til bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 19 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk er målt til ca. 91 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generelt pene velholdte overflater, dog er parketten noe skadet som følge av tidligere fukt/svelling ved kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

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

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår.
Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet har begynnende høy alder. Rommet bør uansett oppgraderes innen rimelig tid og rommet fungerer isolert sett med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

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

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

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

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår.
Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

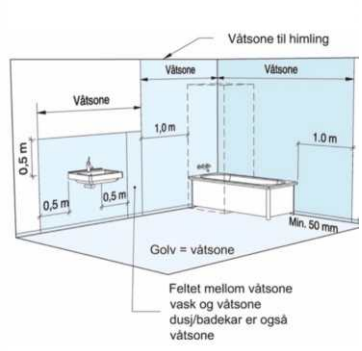
Flis på vegger og malt tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er badekar i aktuell våtsone og vinduet dermed er lite utsatt for vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp membran til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallet er for lite opp mot dagens krav, men fallet vurderes allikevel til å være tilstrekkelig og fungere. Det bør dog etableres drensåpning i innebygget badekar slik at eventuelt lekkasjevann utenfor badekar vil renne til sluk under innebygget badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggfestet toalett og badekar.
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.

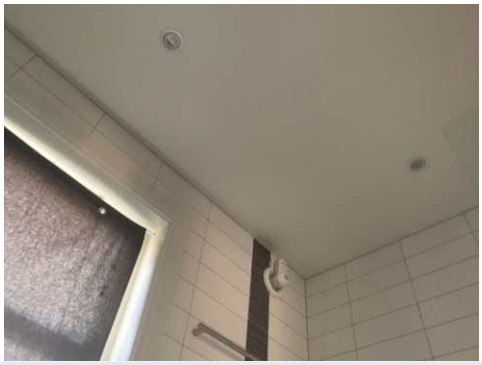


2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (gang) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normal verdier.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287+93 liter (kombibereder) fra byggeår.

Montert i teknisk rom.
Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom med unntak av garasje, bod samt teknisk rom.

Trykktank til vannbåren varme er nylig skiftet. Konferer eier for ytterligere informasjon.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 15 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate til mark.
Armert og isolert såle.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

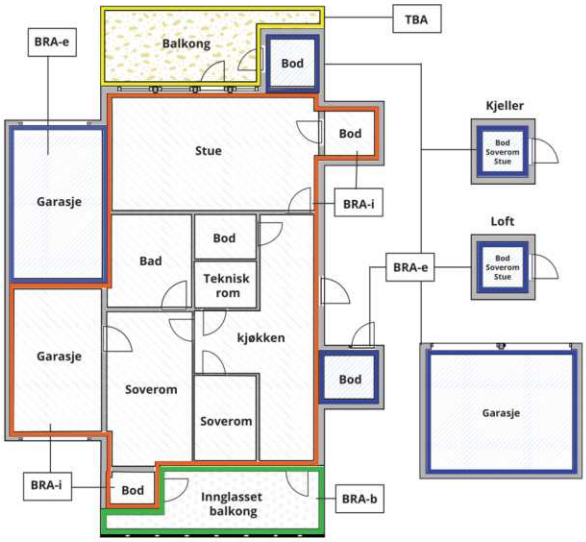
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med integrert garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75			75	
2. etasje	78			78	19
SUM	**153**				**19**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Garasje, Bod, Hall m/trapp, Teknisk rom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
2. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Konferer eier for ytterligere informasjon.

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 med integrert garasje	129	24

Kommentar

Enebolig med integrert garasje	P-rom i 1. etasje - 51 kvm P-rom i 2. etasje - 78 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	3	3030		0	241.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Charlottes vei 22

Hjemmelshaver
Mervete Shala

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjøhagen er et etablert boligområde beliggende mellom Son og Moss og består av en blandet bebyggelse av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger. Området er meget barnevennlig med korte avstander til barnehage, skole, nærbutikk, badestrender, fiskemuligheter, skog- og turområder m.m. Kort gangavstand til Kambo stasjon og i underkant av 35 minutter med tog til Oslo. Gode bussforbindelser til Moss sentrum. En kort sykkeltur unna ligger idylliske Son hvor du finner kafeer, restauranter, butikker, spahotell, golfbane, maritimt miljø m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet belegningsstein, pent inngjerdet rundt boligen. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle.Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre.Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Hovedsakelig saltakkonstruksjon. Over kjøkken og det ene soverommet i 2. etasje er det pulttakkonstruksjon. Taket er tekket med betong takstein over saltak og papp over pulttak. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.11.2023	
2	01.04.2025	

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RD9156

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

KOMMUNE

Moss kommune

FERDIGATTEST

Saksnr	Løpenr
10/3243	12/22390

Eiendom/byggested
Charlottes vei 22

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
3	3030		

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Hus og eiendom AS Kråkerøyveien 2 1671 Kråkerøy	Hus og eiendom AS Kråkerøyveien 2 1671 Kråkerøy

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:

Enebolig inkl. garasje

Tillatelsen omfatter

Hele tiltaket

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saks nr.
	22.06.2010	226/10
Delegert for Teknisk utvalg	28.03.2011	97/11
	06.06.2011	191/11

Merknader:
Ferdigattest gis med bakgrunn i dokumenter mottatt 30.03.2012.
Ferdigattest gis også med endret ansvarsrett datert 19.03.2012 fra Greåker Graving og Transport as, som innehar sentral godkjenning. Ansvarsretten gjelder finplanering og oppføring av forstøtningsmur.
Det er angitt at ildsted ikke er montert. Dette anses ikke avgjørende for at ferdigattesten kan utstedes.
Det foreligger godkjent ferdigmelding på sanitærarbeidene.

Ansvarlig UTF og KUT:
Hus og eiendom AS, Kråkerøyveien 2, 1671 Kråkerøy
Knut Bjerke entreprenør as, Postboks 3, 1592 Våler
NVS Service, Postboks 145, 1713 Grålum
Greåker Graving og Transport as, Klevaveien 31, 1719 Greåker

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	07.05.2012	Nils Ellefsen Byarkitekt

Kopi til

MOSS KOMMUNE
Kommunalområde
plan, miljø og teknikk

Moss kommune

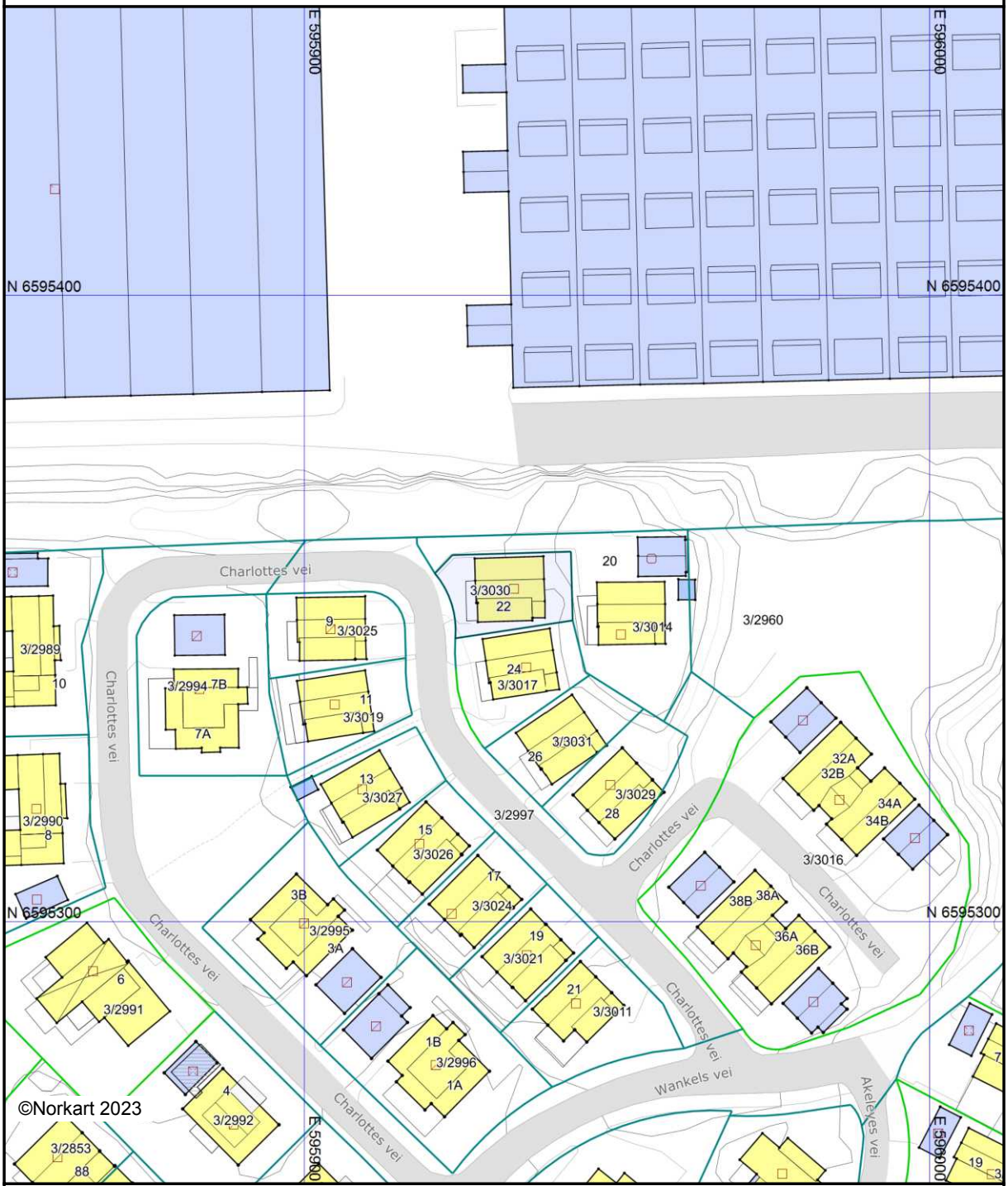
Grunnkart

Eiendom: 3/3030
Adresse: Charlottes vei 22
Dato: 07.06.2023
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.

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Moss kommune
Kommunalavdeling
plan, miljø og teknisk
Org. nr. 944383476

J.nr. K-57/2008

Målebrev nr. i 2/55

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr. 22.04.2010 MF 1227

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	3	3030	
	Bruksnavn/adresse: Charlottes vei 22		
Areal	241.9 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	3.5.2010			
Rekvirent	Vibeke Dons Wankel f.nr. 281153[redacted]	Gnr. 3	Bnr. 2997	Fnr.
Bestyrer	Espen Brandshaug			
Forretning	Kartforretning over Gnr.3, Bnr.3030, tidligere fradelt Gnr.3, bnr.2997 ved midlertidig forretning.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Moss	10.08.2010	Helge Sjøvik	Espen Brandshaug
		Helge Sjøvik	Espen Brandshaug

GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
Dato: 26/8-10 AB Ramsjø
MOSS KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
3	3030	

Representasjonspunkt
X 6595352 Y 595932

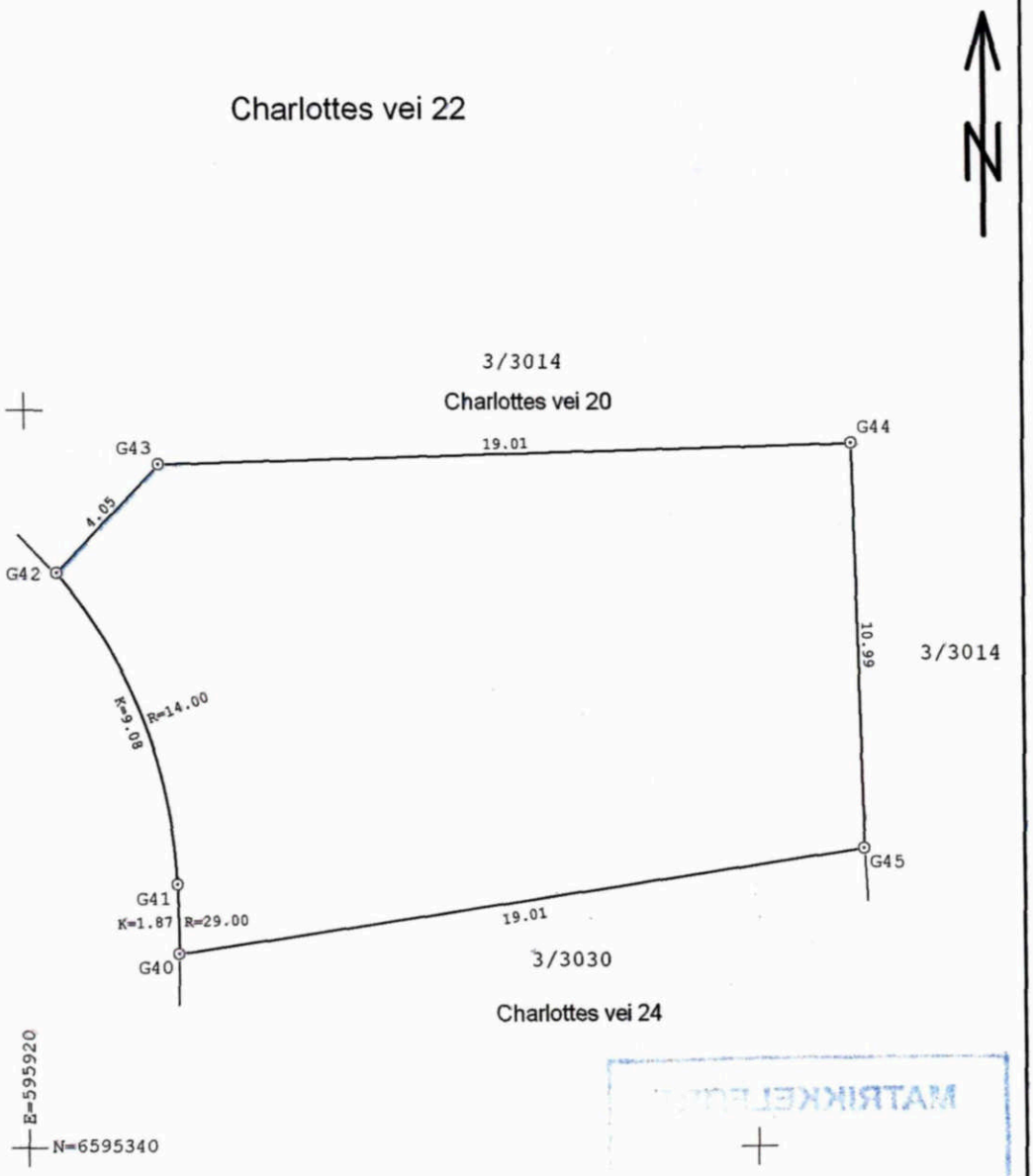
Kartblad	X	Landsnett
UTM 32		

Målestokk	Areal
1: 200	241.9 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
K-57/2008

Målebrev nummer
i 2/55



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
G44	umerket	6595359.07	595942.64	10.99	
G45	- " -	6595348.08	595942.92	19.01	
G40	- " -	6595345.24	595924.12	1.87	29.00
G41	- " -	6595347.11	595924.08	9.25	14.00
G42	- " -	6595355.60	595920.85	4.05	
G43	- " -	6595358.53	595923.64	19.01	

MATRIKKELFØRT
Dato:

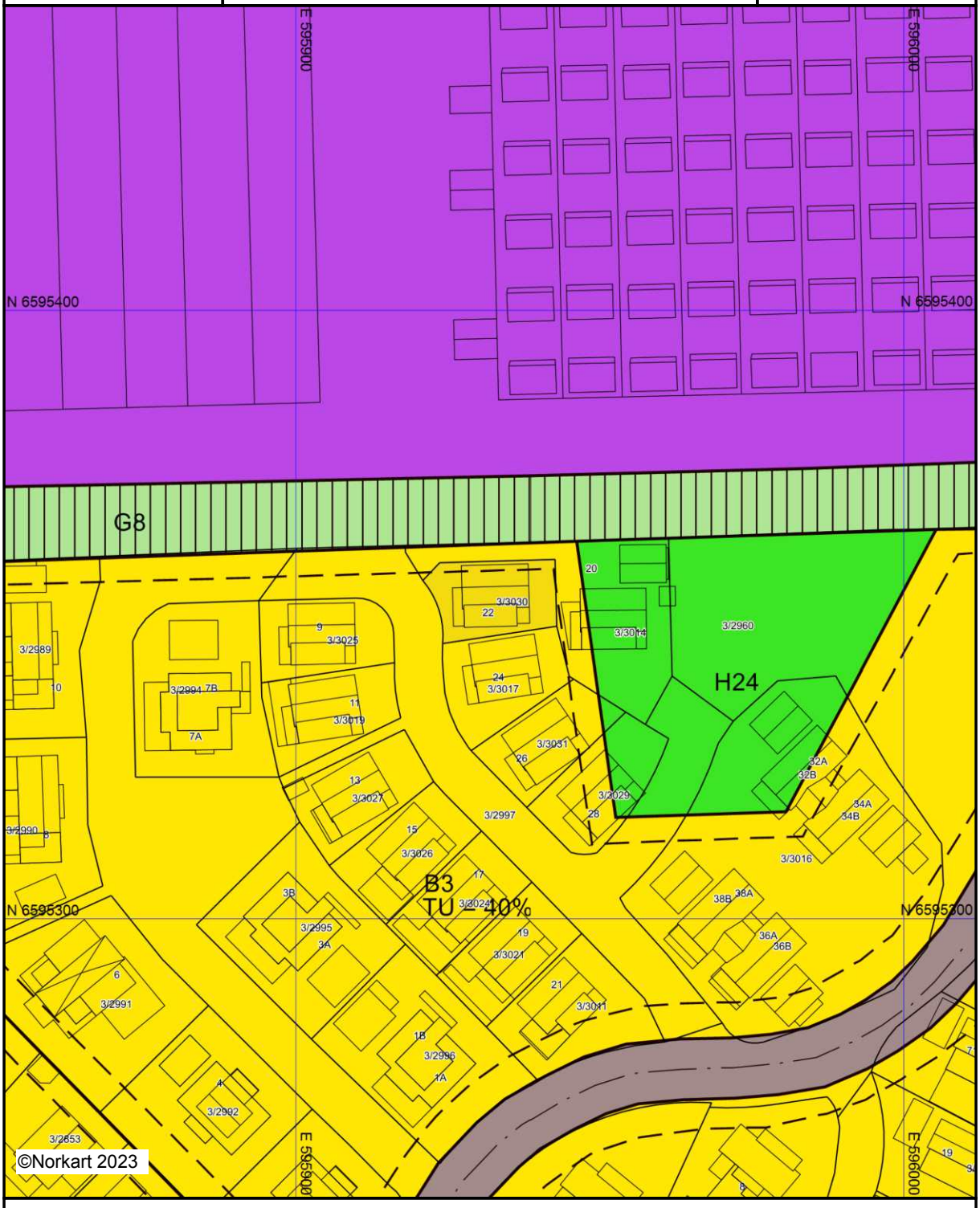
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/3030
Adresse: Charlottes vei 22
Dato: 07.06.2023
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Jernbane
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Privat småbåthavn (land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Næringsbebyggelse
- Industri
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uthus/naust/badehus
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Trase for jernbane
- Kollektivnett
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Energinett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Landbruksformål
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	241.3
Etablert dato	27.04.2010	Historisk oppgitt areal	241,9
Oppdatert dato	01.05.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/3030
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	25.10.2017 25.10.2017	17/4259		3/2960 (-1270,4), 3/2997 (1270,4) 3/1927, 3/2994, 3/3011, 3/3014, 3/3016, 3/3017, 3/3019, 3/3021, 3/3024, 3/3025, 3/3026, 3/3027, 3/3029, 3/3030, 3/3031
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.04.2012 09.05.2012			3/2997, 3/3014, 3/3017, 3/3030
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	03.05.2010 25.08.2010			3/2997, 3/3014, 3/3017, 3/3030
Endre egenskaper Annen forretningstype	03.05.2010 25.08.2010			3/3030
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	03.05.2010 26.08.2010	08/2828 i2/55		3/2997 (-241,9), 3/3030 (241,9)
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	27.08.2009 08.11.2010	08/2828 12/30		3/2997 (-559), 3/3014 (559) 3/1927, 3/3017, 3/3029, 3/3030, 3/3031
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	27.04.2009 15.03.2012	 i2/31		3/2997 (-281,1), 3/3017 (281,1) 3/3014, 3/3030, 3/3031
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.06.2008 27.04.2010	08/2828 MF-1227	Tinglyst 05.05.2010	3/2997 (-270), 3/3030 (269,3) 3/3014, 3/3017
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.06.2008 27.04.2010	08/2828 MF-1227		3/3030

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6595349.62	595932.54		Ja	241.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHALA MERVETE F050175*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Charlottes vei 22 1539 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Charlottes vei 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1539 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	701 Kambo 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300007172		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	07.05.2012

1: Bygning 300007172: Enebolig (111), Ferdigattest 07.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	152
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	152
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

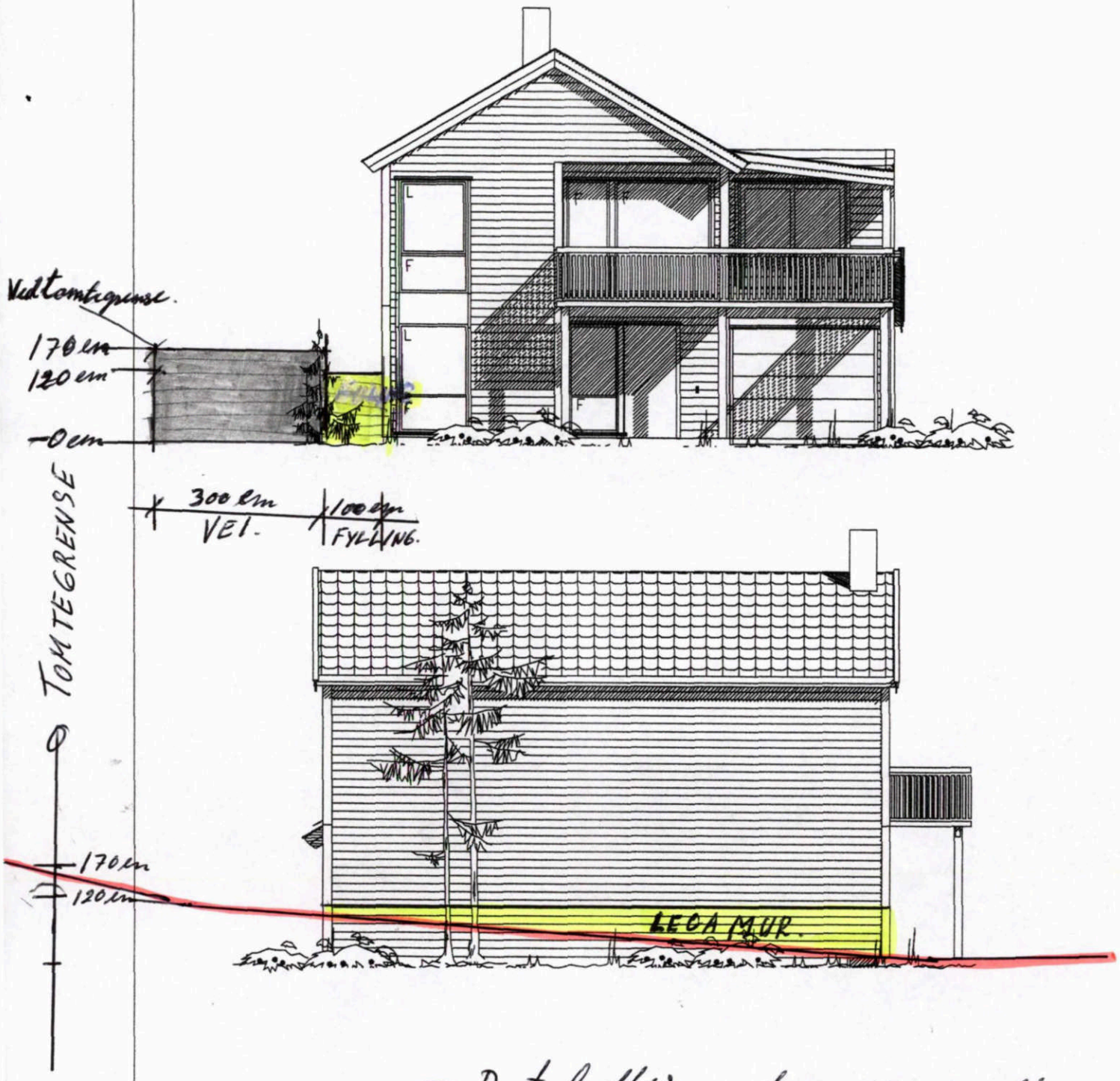
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.11.2007	06.06.2008
Igangsettingstillatelse	22.06.2010	04.11.2010
Midlertidig brukstillatelse	14.11.2011	03.12.2013
Ferdigattest	07.05.2012	26.10.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Charlottes vei 22	H0101	3/3030	155	5	2	2	Kjøkken

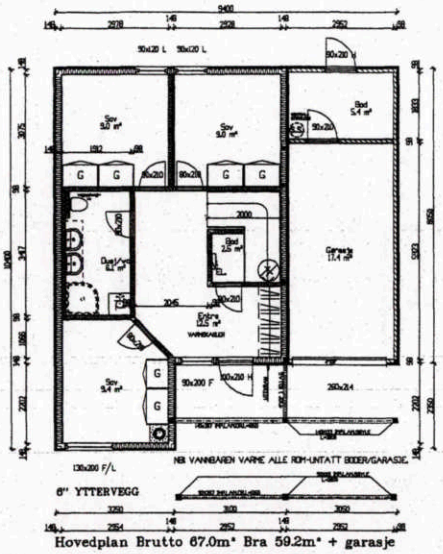
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	76	0	76	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0

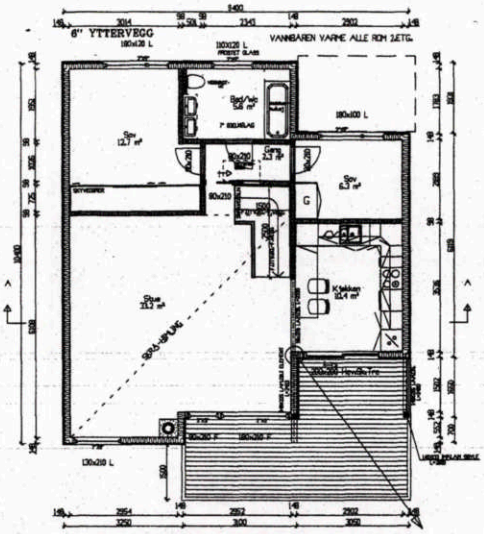


- Det fylles med masser mellom vei og lecamur, i ulike høyder.

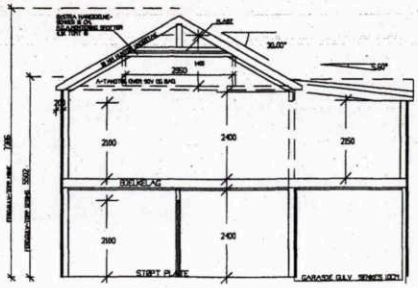
HUS OG EIENDOM AS
Org.nr. 990 442 126



Hovedplan Brutto 67.0m² Bra 59.2m² + garasje



2.Etasje Brutto 84.7m²/ Bra 76.3m²

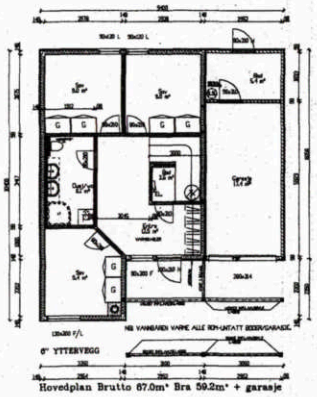


a 11.01.2011 tlå div.korr.etter mail 10.01.11

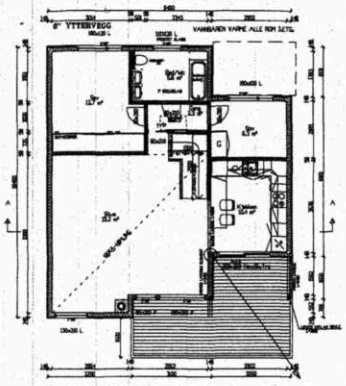
Tiltakshaver: Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom) mrk. Linn.M Søgaard og Morten Muldbakken			
Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9		Byggekommune: Moss	
Gnr: 3 Bnr: 3030			
Planer og snitt	Dato 03.01.2011	Arkiv	Stgnr
		R1005	tlaag
	KONTROLL:		
	Skisse: tlå	Mal	Tegnr
	Arb:	100	501
	Tekn:		

Konsmo Fabrikker a.s
4825 Konsmo
www.konsmohus.no
Tlf: 38281300 Telefax: 38281880

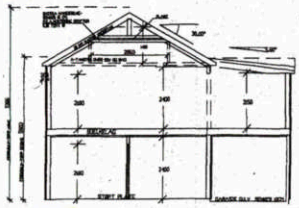
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Hovedplan Brutto 67.0m² Bra 59.2m² + garasje



2.Etasje Brutto 54.7m²/ Bra 76.3m²



19 JAN. 2011

a 11.01.2011 tlå div.korr.etter møll 10.01.11

Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom)** mk. Linn M Segaard og Morten Muldbakken

Byggested: Sjøhagen tomt 9

Gnr: 3 Bnr: 3030 Byggekommune: Moss

Planer og snitt

Dato: 03.01.2011

KONTROLL:

Skjema: tlå

Arkiv: RIOOS

Høl:

Tegn: tlaeg

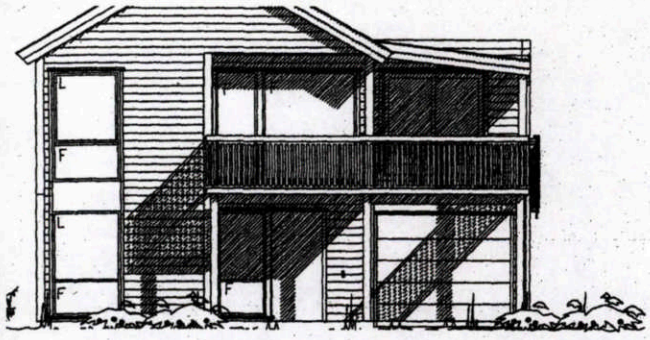
Arkiv: 100 501

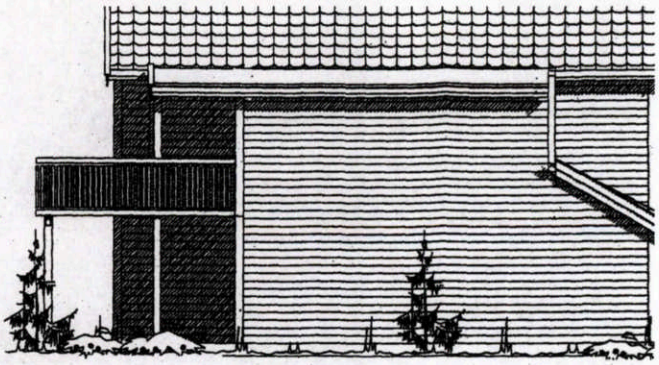
Tekn:

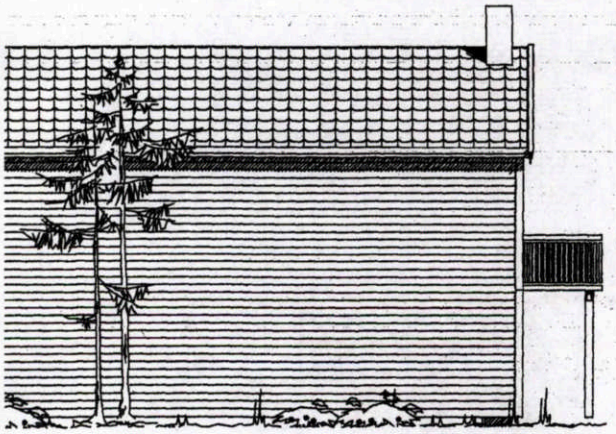
konsmo hus

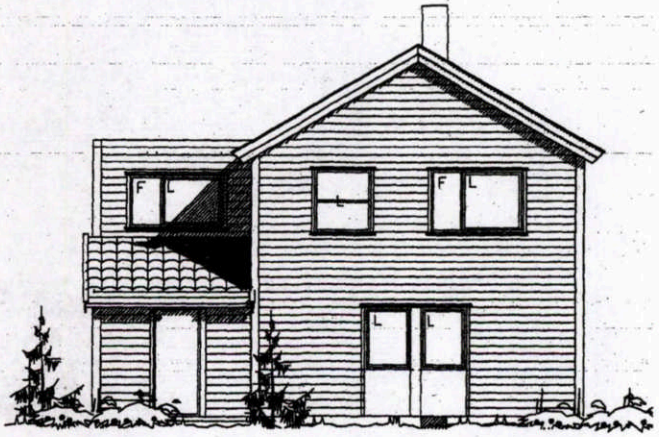
Konsmo Fabrikker a.s
4360 Kvamme

Tegningen må kontrolleres før bygging påbegynnes. Alle avvik skal meldes skriftlig til Konsmo Fabrikker AS. Ikke målsatte mål skal kontrolleres på byggeplass.







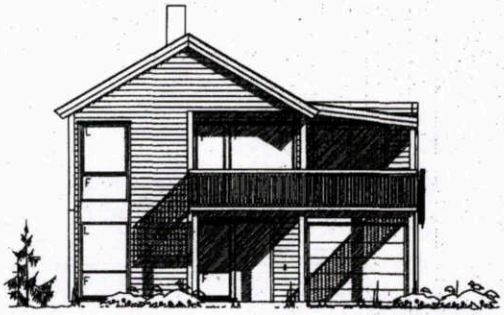


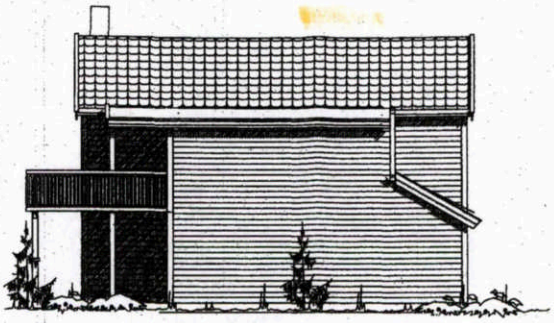
a 11.01.2011 div.korr.etter mail 10.01.11

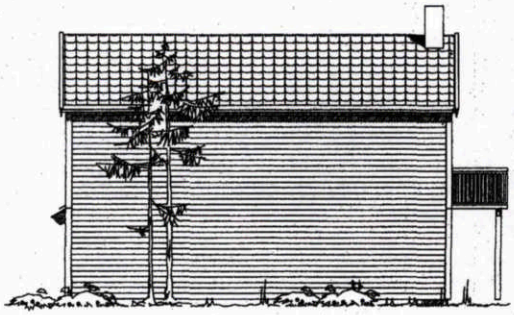
Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og ei**
mrk. Linn M Søgaard og Morten Muldbak

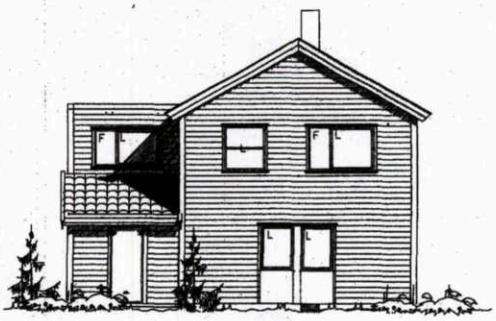
Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9

Gnr: 3 Bnr: 3030 Bygge









19 JAN. 201

a 11.01.2011 div.korr.etter mail 10.01.11

Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom)** DATA DESIGN SYSTEM
mrk. Linn.M Sagaard og Morten Muldbakken

Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9
Gnr: 3 Bnr: 3030 Byggekommune: Moss

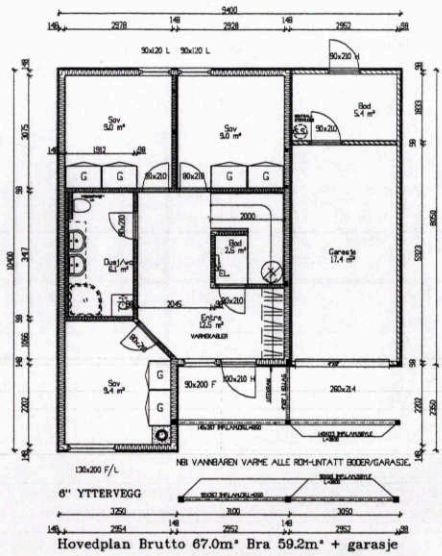
Fasader

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

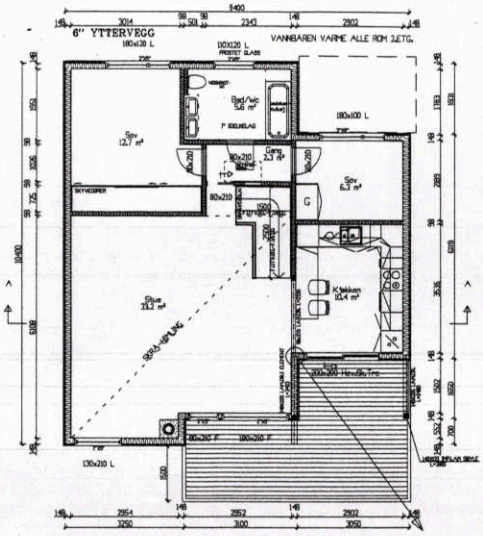
Konsmo Fabrikker a.s
4825 Konsmo
Tlf: 38581800 Telefax: 38581840

Dato: 03.01.2011	Arkiv	Sign:
	R1005	tlaag
KONTROLL:		
Skisse: tlå	Mål	Tegn:
Arbs:	100	SO2
Tekn:		

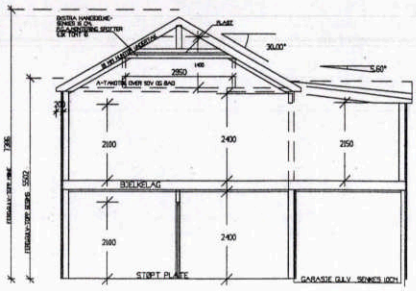
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse av utfører av arbeidet som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Hovedplan Brutto 67.0m² Bra 59.2m² + garasje



2.Etasje Brutto 84.7m²/ Bra 76.3m²



a 11.01.2011 tlå div.korr.etter mail 10.01.11

Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom)**
mrk. Linn.M Segaard og Morten Muldbakken

Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9
Gnr: 3 Bnr: 3030 Byggekommune: Moss

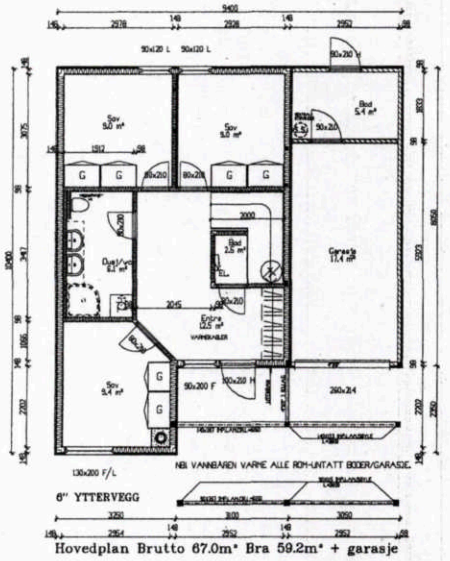
Planer og snitt

Dato: 03.01.2011
Arkiv: R1005
Sign: tlaag
KONTROLL:
Skisse: tlå
Mål: 100
Tegn: SOI
Arbr:
Tekn:

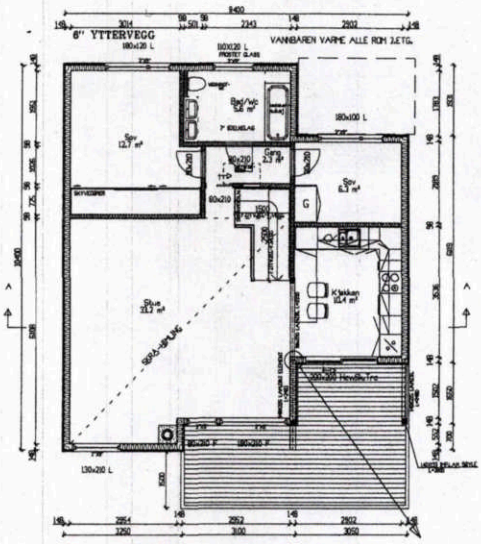
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf: 38281300 Telefax: 38281860

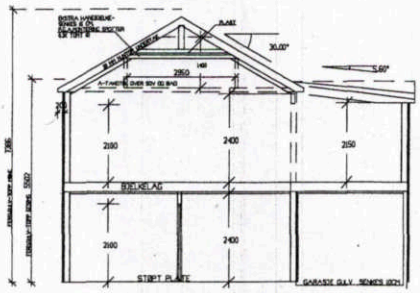
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Hovedplan Brutto 67.0m² Bra 59.2m² + garasje



2.Etasje Brutto 84.7m²/ Bra 76.3m²



19 JAN. 2011

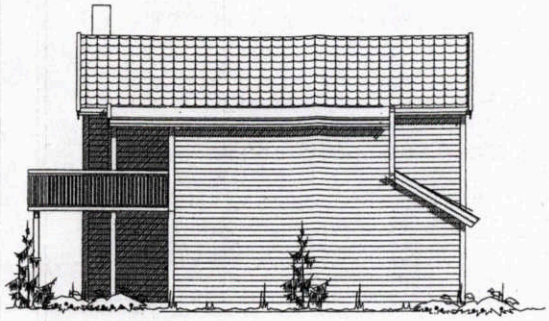
a 11.01.2011 tlå div.korr.etter mail 10.01.11

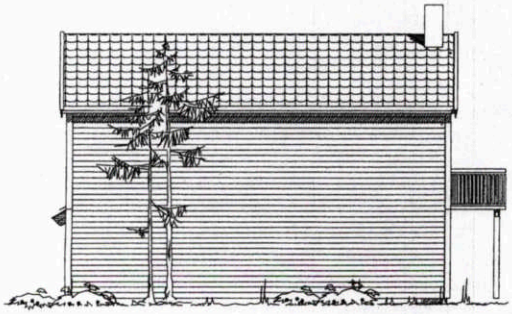
Tiltakshaver: Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom) mrk. Linn.M Segaard og Morten Muldbakken			DATA DESIGN SYSTEM
Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9			
Gnr: 3 Bnr: 3030	Byggekommune: Moss		
Planer og snitt	Dato: 03.01.2011	Arkiv	Sign
		R1005	tlaag
	KONTROLL:		
	Skisse: tlå	Mål	Tegn
	Arbi	100	501
	Tekn:		

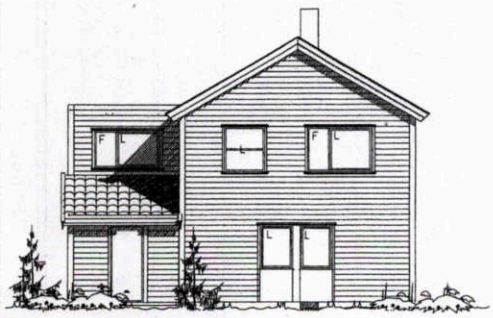
Konsmo Fabrikker a.s
4625 Konsmo
www.konsmohus.no
Tlf. 38251800 Telefax: 38251860

Tegningen må ikkun helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.









19 JAN. 2011

a	11.01.2011	div.korr.etter møtl 10.01.11	

Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom)** DATA DESIGN SYSTEM
mrk. Linn.M Søgaard og Morten Muldbakken

Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9
Gnr.: 3 Bnr.: 3030 Byggekommune: Moss

Fasader

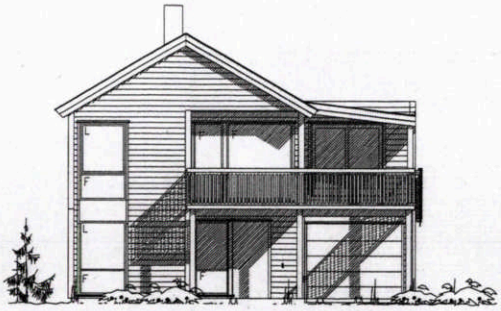
Dato: 03.01.2011 | Arkiv: R1005 | Sign: tlaag
KONTROLL: | Skisse: tlå | Mål: 100 | Tegn: S02
Arb.: | Tekn:

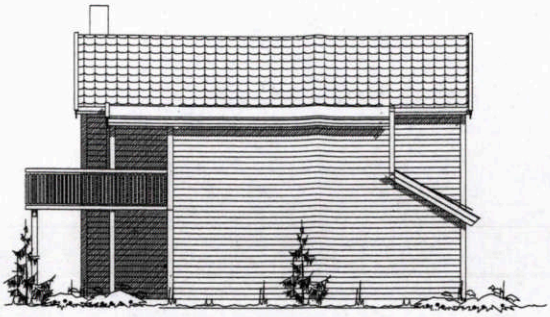
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

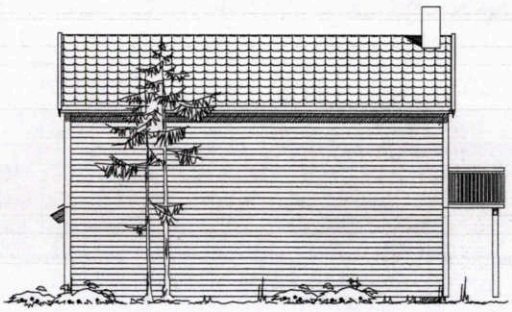
Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281800 Telefax: 38281860

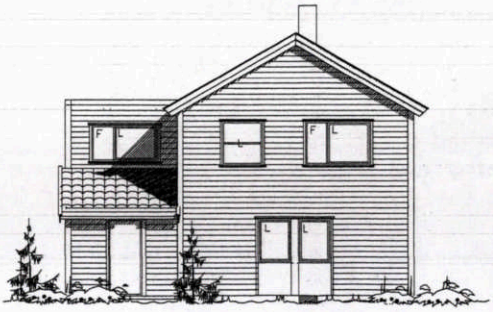
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten Konsmo Fabrikker AS's skriftlige tillatelse.

19 JAN. 2011









a 11.01.2011 div.korr.etter mail 10.01.11

Tiltakshaver: **Sjøhagen Tomt 9 (Hus og eiendom)** DATA DESIGN SYSTEM
mrk. Linn.M Søgaard og Morten Muldbakken

Byggeadr.: Sjøhagen tomt 9
Gnr: 3 Bnr: 3030 Byggekommune: Moss

Fasader

Dato: 03.01.2011	Arkiv	Sign:
	R1005	t.laag
KONTROLL:		
Skisse: t.lå	Mål	Tegn:
Arb:	100	SO2
Tekn:		

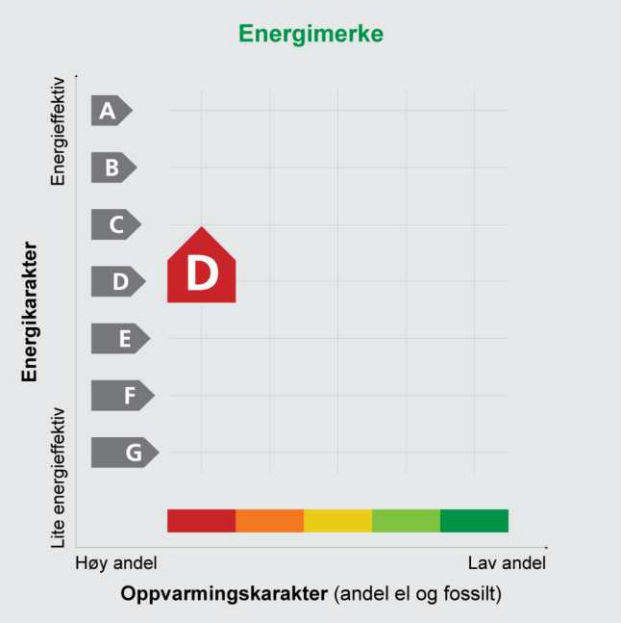
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4825 Konsmo
Tlf. 37015300 Telefax. 37015300

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

ENERGIATTEST

Adresse	Charlottes vei 22
Postnr	1539
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	3030
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300007172
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-943905
Dato	24.10.2018



Innmeldt av	Morten Muldbakken

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 3: **Luft kort og effektivt**
Tips 4: **Luft kort og effektivt**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Charlottes vei 22
Postnr/Sted: 1539 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.10.2018 23:20:25
Energimerkenummer: A2018-943905
Ansvarlig for energiattesten: Morten Muldbakken
Energimerking er utført av: Morten Muldbakken

Gnr: 3
Bnr: 3030
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300007172

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 3: Luft kort og effektivt

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

Tips 5: Redusér innetemperaturen

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

Tips 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 11: Vask med fulle maskiner

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

Tips 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Godkjent i Moss Bystyre
27.03.2000

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULPE; KULPEÅSEN OG DRAGKISTEÅSEN

Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak
20.02.2000

Formål

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for boligbygging med høye krav til funksjonalitet , estetikk og miljø. Det skal tas hensyn til barns oppvekstvilkår med godt tilrettelagte lekeplasser og sikre gang- og sykkelveier med nærhet til friluftsområder og sjøen. Området er planlagt med gode vei- og gangforbindelser til viktige trafikknutepunkter, skole og forretninger. Det er lagt stor vekt på at friluftsområdene mot sjøen skal være tilgjengelige for allmennheten og at det skal være mulig uhindret å ta seg gjennom området på en tilfredsstillende måte. Områdene mot industri skjermes med fysisk skille og vegetasjon.

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor plangrensen som vist som vist på plankartet i målestokk 1:1000

1.2 Området regulert til følgende formål avgrenset med formålsgrenser:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretningsvirksomhet
- Byggeområde for industri
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder:
    - Område for bevaring
    - Område for privat parkering
    - Privat vei
    - Parkbelte mot industri- og trafikkområde
    - Friluftsområde
    - Friluftsområde med badestrand
    - Friluftsområde i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
    - Friluftsområde med naturpark
    - Friområde for lek

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav
Det skal foreligge foreligger godkjente bebyggelsesplaner for alle byggeområder.
Unntatt fra dette er byggeområder for eneboliger.(se punkt 2.2, 2.3)

2.2 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Før utbygging av disse byggeområdene skal det foreligge godkjente tomtedelingsplaner.
Planene skal inneholde forslag til byggelinjer, høydebestemmelser, møneretning og takvinkler.
Planen utføres i målestokk 1:1000.
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget tomt, utomhusplan, i målestokk 1:500.

2.3 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Utbygges et boligområde under ett , skal det utarbeides en bebyggelsesplan for gjeldende område i målestokk 1:1000 og en utomhusplan for fellesarealer i målestokk 1:500.

Planen skal inneholde opplysninger om:

- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Adkomst til friluftsområder og lekeplasser
- Internveier og parkering
- Byggenes plassering
- Byggenes høyder; sokkel, gesims og møne
- Byggenes møneretning og takvinkel
- Forslag til materialbruk og farge
- Terrenginngrep
- Skjerming , levegger mm
- Plassering av tekniske anlegg
- Tilpassing til natur og nærmiljø

2.4 Byggeområdene B1-B8 og C1-C4
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates
Det skal foreligge godkjent utomhusplan for fellesområdene i målestokk 1:500

2.5 Byggeområdene for forretning og industri
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates

2.6 Rekkefølgebestemmelser
Før deler av byggeområdet og byggeområdet kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:
- Detaljert planer for avkjørslene til Oslovegen og Brevikvegen som vegmyndigheten kan godkjenne må foreligge
- Det må etableres sikker skoleveg til Kambo skole i form av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Oslovegen som vegmyndigheten kan godkjenne.
- Kulpeområdet skal ikke ha gjennomkjøring utenom den forutsatte bomstasjon på Kambo.
- Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse og kommunal overtagelse av nødvendige VVA-anlegg fram til og innenfor området og som avklarer ansvar, utbygging og framdrift for tiltak og anlegg av allmenn interesse.
- Lekeplasser og turveger skal bygges ut og ferdigstilles før innflytting i de boligområdene de betjener.

2.7 Strøkstjenelig virksomhet
Innenfor planområdet kan det tillates etablering av ny, utvidelse av eksisterende virksomhet eller allmennyttige formål, samt bruksendring til disse formål så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket

2.8 Spesialområder for bevaring
Ved utbedring og bruk av Kongeveien og området omkring Hulveien skal det tas antikvariske hensyn og planlegges i samråd med ansvarlige myndigheter.

§3 Byggeområder for boliger

3.1 Område for eneboliger A1-A7

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø.

For å oppnå en mer åpen bebyggelse mot sjøen bør boligene i størst mulig grad plasseres med gavl og møneretning mot sjøen

- Gavlens bredde skal ikke overstige 8m
- Boligene skal utføres med saltak,
- Takvinklene skal variere mellom 30 og 45 grader
- Boligen tillates oppført med U + 1 +L.

Største tillatte knevegg 1.6m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.

- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m
- Boligens plassering i forhold til nabogrense skal utføres iht PBL
- Garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1m fra nabogrense
  Dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo kan garasjer oppføres i nabogrense.
- På tomter større enn 800m2 kan det oppføres tomannsboliger
- Godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart

Hvis et eneboligområde bygges ut under ett av utbygger må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for gjeldende byggeområde

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse B1-B8 og C1-C4 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner og utomhusplaner for fellesområdene
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming og plassering er løst, hvordan adkomst til lekeplasser og friluftsarealer, kravet om tilpassing til nærmiljøet og krav til uteoppholdsplasser og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8

Boligene skal oppføres som bygg med U + 1 + L
Største tillatte knevegg 1.2m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.
Bygningen kan plasseres i nabogrense, men det skal være fri passasje min 1,2m på en side av boligen.
Boligene utformes slik at hver boenhet har et privat uteoppholdsareal
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn

3.4 Konsentrert bebyggelse C1-C4

Boligene kan som bygg med 3 etasjer + Loft
Største tillatte knevegg 0.6m. Det tillates bygget inntrukket leilighet på tak
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m over planert terreng og
Mønehøyden skal ikke overstige 12m
Balkonger og terrasser plasseres slik at hver enhet har en privat uteplass.
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg som skjermes mot boligområdet innenfor gjeldende byggeområde
Parkeringsanlegget kan plasseres i kjeller

3.5 Tomtestørrelser

For område A er minste tillatte tomtestørrelse 600m2
For område B skal tomtens størrelse tilfredsstille kravene til uteoppholdsplass og parkering

3.6 Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Område A Eneboliger

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=30%. Garasjer < 35m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen
- Det tillates en hybelleilighet pr bolig

Område B Konsentrert småhusbebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40%. Garasjer < 30m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen

Område C Konsentrert bebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=80%. Balkonger / Terrasser inngår ikke i utnyttelsen

3.7 Krav til uteoppholdsareal
Det skal opparbeides uteoppholsarealer i henhold til vedtekter i Moss kommune.
I tillegg er det krav til privat oppholdsareal for hver boenhet som følger:

•	Område A	Eneboliger	min 200m2pr enhet samt 50m2 tillegg for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 75m2 pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 50m2 pr enhet til fellesareal

3.8 Krav til parkering på egen eiendom
Parkering opparbeides etter gjeldende vedtekter i kommunen:

•	Område A	Eneboliger	min 2.00 P-plasser pr enhet samt 1 P-plass for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet

For avkjørsler til hovedvei er det krav om snuplass på egen eiendom

§ 4.0 Byggeområde for forretningsformål
Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

Området D1 og D2 skal ha avkjørsel fra vei F3 som kan godkjennes av vegmyndigheten
Forretningsområdet kan utbygges i to etasjer med en utnyttelse TU=80%
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

§5.0 Byggeområde for industri
Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3
Området skal ha felles kjøreadkomst som kan godkjennes av vegmyndigheten
Området for industri kan utnyttes TU=80% av netto tomt
Bebyggelsen kan utføres i to etasjer
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune
Parkbeltet mot boligbebyggelsen skal ikke benyttes til andre formål enn skjerming

§6.0 Landbruk
6.1 Kulpe kan fortsatt drives som landbruk
Gjerder kan settes opp i forbindelse med drift av gården, men skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjøen
Nødvendige bygninger til drift av landbruksområdet tillates oppført. Nybyggene tilpasses eksisterende bygninger formspråk.
Eiendommen omfattes av jordlovens omdisponerings- og fradelingsvern §9 og §12.
Det må foreligge godkjente planer før bygging tillates

§7,0 Offentlige trafikkområder
Det foreligger rekkefølgebestemmelser pkt 2.6 for sikker gang-og sykkelvei til Kambo skole og avkjørsler til Oslovegen og Brevikvegen , krav til gjennomkjøring og utbyggingsavtale med kommunen.

Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.

7.1 Krav til veier
Bygging av veier innenfor planområdet som overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht:

- Teknisk oppbygging
- Frisiktsoner
- Reguleringsbredder
- Kjørebredder
- Svingradier
- Stigningsforhold
- Fortau
- Gangfelt med mer

7.2 Blindveger skal ha godkjent snuplass, svinghammer

7.3 Gang- og sykkelveier kan kombineres som adkomstvei til maks 5 boliger.

§8.0 Spesialområder

8.1 Spesialområder for bevaring

Kulpe G1
På husmannsplassen Kulpe er bygningene bevaringsverdige
Byggesøknader må forelegges Fylkeskonservator for godkjenning
Det tillates oppført naust på inntil 50m2 og
garasje inntil 50m2 i tilknytning til eksisterende bygninger.
Bygningene tilpasses eksisterende miljø og formspråk
Eksisterende gjerde samt nytt tillates oppsatt rundt bygningene.
Gjerdet skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden
Bebyggelsen kan bygges opp tilsvarende etter brann eller annen ulykke
Det tillates bygget renseanlegg (biovac eller tilsv.) i tilknytning til boligen.
Det opprettes fri ferdsel langs sjøen. Natursti opprettes langs sjøen som vist på plankartet.
Det tillates bygget trinn ved foten av fjellet for enden av stranden for å øke fremkommeligheten.

Kongeveien F12
Kongeveien skal bevares som historisk kulturminne
Kongeveien skal inngå som del av gang- og sykkelveinettet i området
Veien reguleres med en bredde på 10m
Ved utbedring, installering av tekniske anlegg og bruk skal det tas antikvariske hensyn.
Opparbeidelse og utbedring skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.
Veien skal kunne benyttes til adkomst for boliger der hvor andre løsninger fører til store inngrep i naturen.
Kongeveien føres frem til Brevikvegen fra område B15 gjennom området for industri med regulert bredde på 6.0m som vist på plankartet.

Hulveien G11
Hulveien er automatisk fredet og inngår som del av reguleringsforslaget.
Det skal tas antikvariske hensyn ved bygging av tekniske anlegg gjennom området.
Det tillates bygget en turvei i traseen for de tekniske anlegg som kan benyttes av allmennheten og for vedlikehold av anleggene.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær i området utføres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.1 Område for privat parkering
Det kan bygges privat parkering langs Kulpeveien
Parkeringsplassen skal utformes etter kommunale regler for parkeringsplasser og avkjørsler skal godkjennes av vegmyndigheten. Området mellom Kulpeveien/friluftsområdet og parkeringen opparbeides på en skånsom måte.

8.2 Privat vei.
Veien inn til Kulpe opprettholdes som privat vei.
Veien skal være tilgjengelig som gang- og sykkelvei.
Veien kan benyttes som adkomstvei for kjøretøyer tilhørende Kambo gård og leietakere på Kulpe.

8.3 Parkbelte mot industri og trafikkområder
Det skal opparbeides en skjermsone med beplantning og gjerder av høy kvalitet i randsonen mellom industriområdet og boligområdene.
Det skal redegjøres i detalj ved utomhusplaner og byggemelding hvordan skjermingen utformes.
Planene utføres i målestokk 1:500.

Vegetasjonen opprettholdes i områder mellom vei og boligområder så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisiktsoner ved avkjørsler.
Krav om støyskjerming langs hovedveiene skal behandles etter gjeldende forskrifter.
Skjerming utføres i områder hvor støynivået tilsier dette.
Utforming og plassering løses i samsvar med vegmyndighetene og skal tilpasses det lokale miljø.

8.4 Friluftsområder
Friluftsområdene skal ha gode felles adkomstmuligheter fra byggeområdene.
Området skal være tilgjengelig for allmennheten ved naturstier, anlagte turstier og gang- og sykkelveier.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær skal gjøres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.5 Friluftsområde med badestrand
Strandområdene ved Kulpe og ved Dragkisteskuffen kan benyttes til badestrender
Som adkomst til strendene benyttes turveiene som er anlagt i området og Kulpeveien.
Forsøpling og forurensing av adkomstveier og strender er ikke tillatt.

8.6 Friluftsområder i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
Området skal ha tilgjengelighet fra friluftsområdene på land.
I områder avgrenset for badeaktiviteter er motorisert ferdsel ikke tillatt
For området på sjøen regulert til fritidsaktiviteter og sport er det tillatt med motorisert ferdsel i samsvar med gjeldene lover og forskrifter til sjøs.
I nærheten av områder med bading kan det settes fartsbegrensinger.
Forurensing av området er ikke tillatt.

8.7 Friluftsområde med naturpark
Området skal være tilgjengelig fra boligområdet
Vegetasjonen skal opprettholdes og skogskjøtsel utføres i samråd med skogbruksetaten.
Turstier kan anlegges i området og det kan bygges sitteplasser og bord i de områdene som planen viser.
Godkjente utomhusplaner for møteplassene skal foreligge før byggestart.

8.8 Friområde for lek
I planområdet er det avsatt 5 større lekeplasser med ulik topografi og vegetasjon.
Man skal i størst mulig grad utnytte terrenget til aktiviteter som området gir muligheter til som ballplasser, akebakker med mer. Lekeplassene skal sikres god adkomst fra boligområdene ved bruk av gang- og sykkelveier. Mindre lekeplasser skal etableres for småbarn innefor de enkelte boligområdene. Det er krav om godkjente detaljerte utomhusplaner for lekeområdene.

Charlottes vei 22

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 3.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 5.2 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Wankels vei Linje 540	3 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage	7 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	6 min
Rema 1000 Son	19 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Son Vinmonopol	11 min

SPORT

Store brevik ballplass	6 min
Brevik skole	6 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

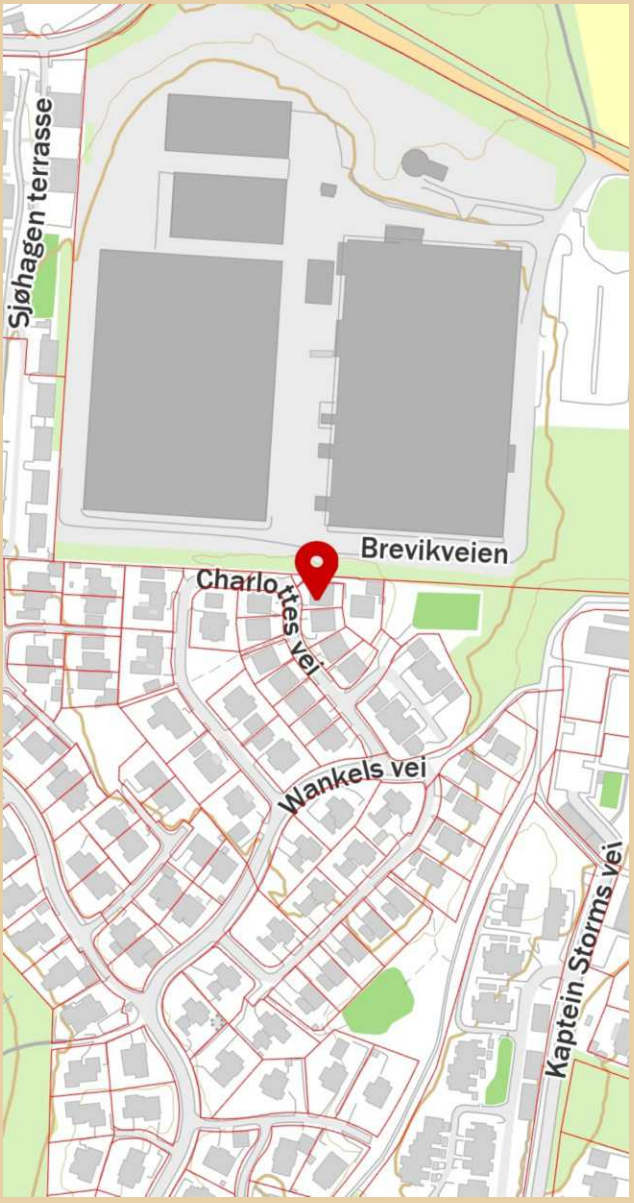
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Charlottes vei 22

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 3.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 5.2 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Wankels vei Linje 540	3 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage	7 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	6 min
Rema 1000 Son	19 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Son Vinmonopol	11 min

SPORT

Store brevik ballplass	6 min
Brevik skole	6 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

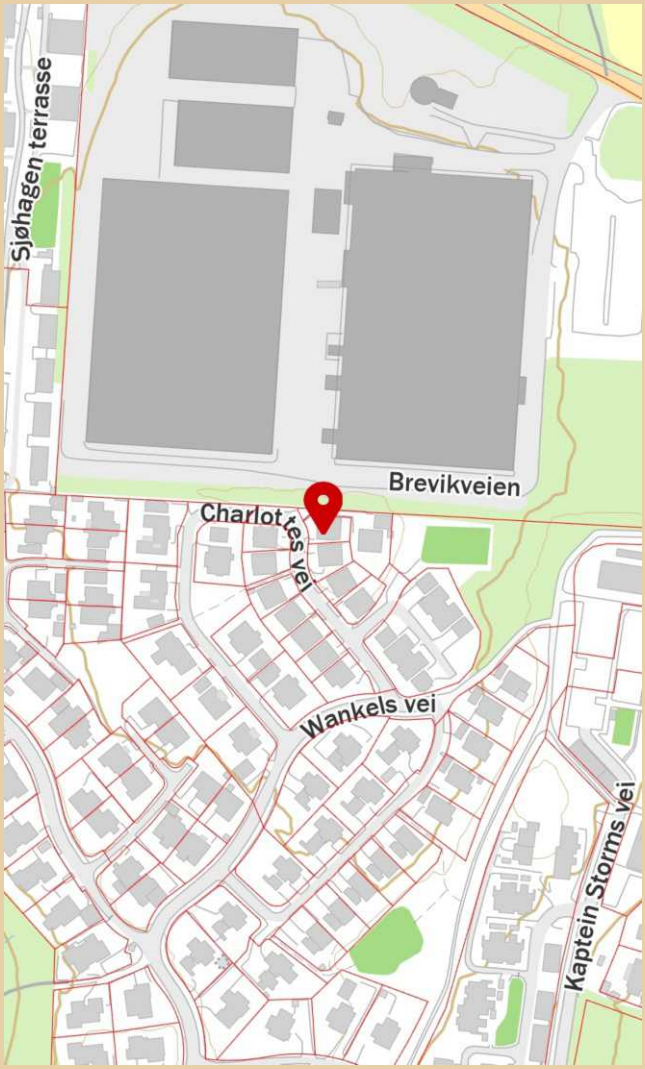
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Charlottes vei 22

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 3.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 5.2 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Wankels vei Linje 540	3 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

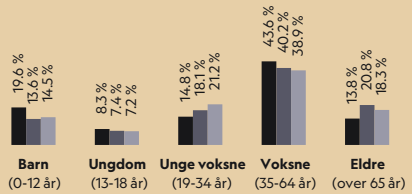
BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage	7 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	6 min
Rema 1000 Son	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjøhagen	1 110	449
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Store brevik ballplass	6 min
Brevik skole	6 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

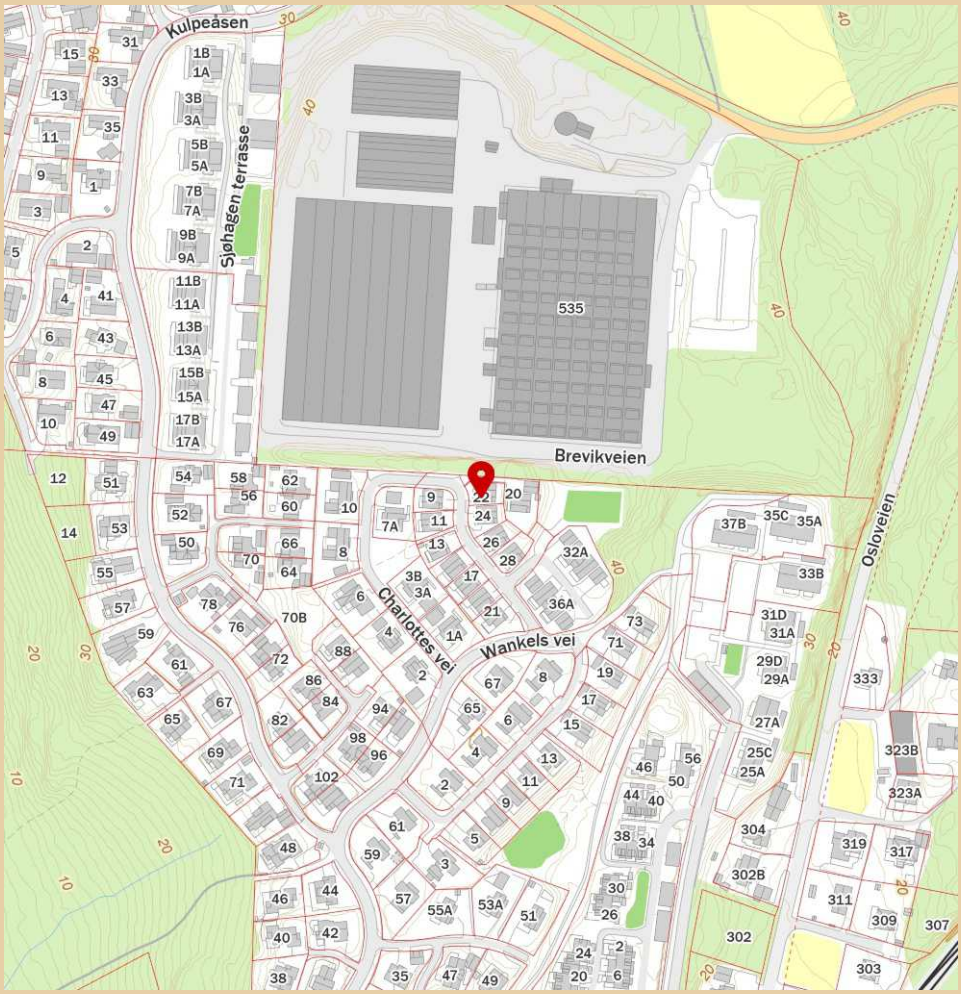
«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

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:
Charlottes vei 22, 1539 Moss
Gnr. 3, Bnr. 3030, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250076

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
