PRIVATMEGLEREN
MOSS

RØYSVEIEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger

Grunnkart

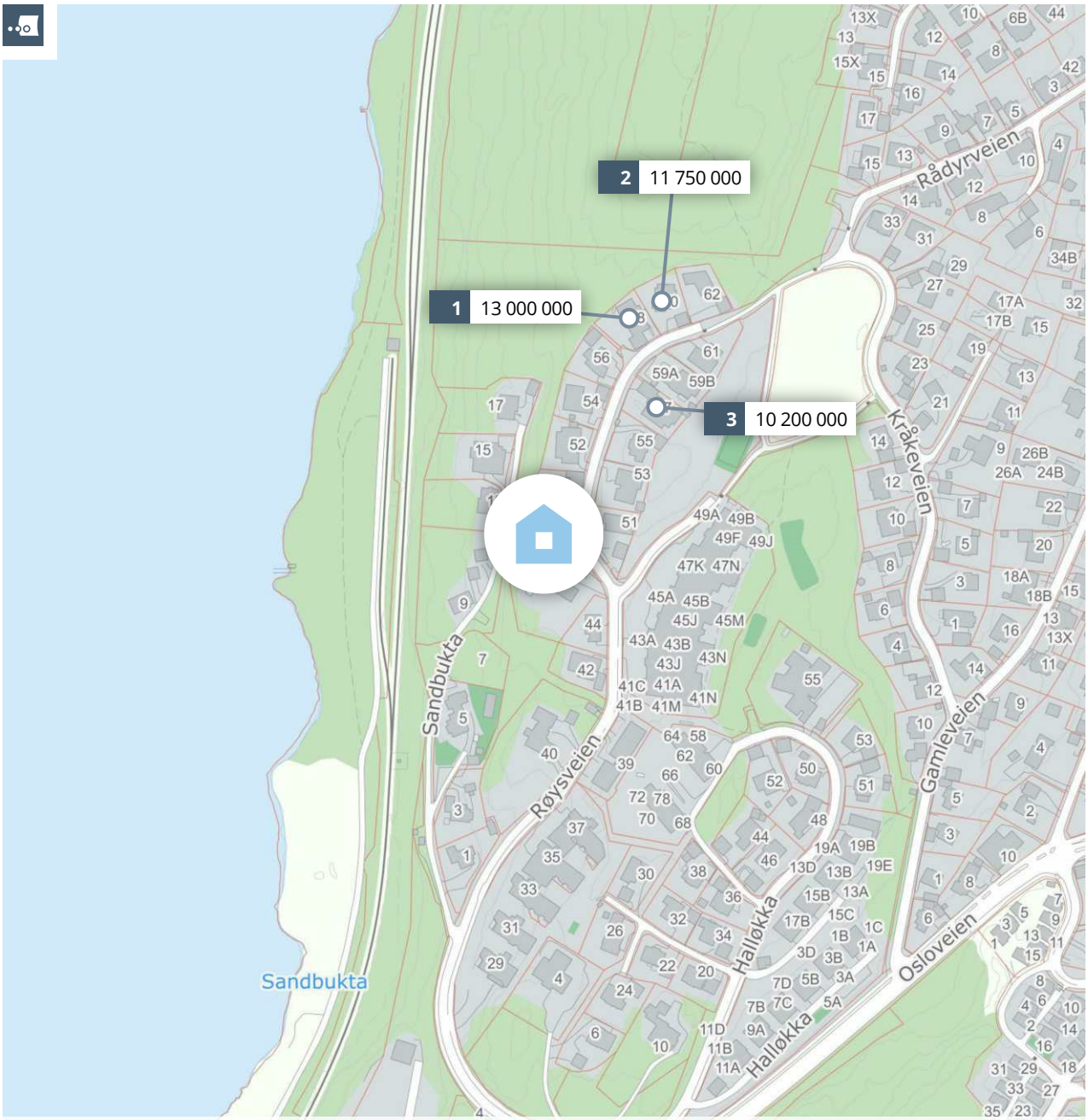
Oversiktskart og matrikkelrapport

Reguleringsplaner

Servitutt

Reguleringsbestemmelser

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØYSVEIEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 11.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røysveien 48, 1534 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 3 BNR 2897 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VERKET

Verdivurdert til

14 700 000

-	14 700 000	44 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	329 m²	46 m²	- m²	140 m²	- m²	- m²
Tomt					1 058 m²	
Byggeår					2006	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røysveien 58 328 m² 2007	863 m²	4 sov		18.06.2024	12 000 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**39 634**
2	Røysveien 60 229 m² 2005	852 m²	5 sov		11.09.2024	12 400 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**51 310**
3	Røysveien 57 184 m² 2006	878 m²	4 sov		16.09.2022	10 200 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**55 435**

Meget fint beliggende enebolig med fabelaktig sjøutsikt og solforhold. Dette er et stort hus med en meget god standard med bl. a vannbåren varme og eikegulv. Huset ble bygget i 2005. Huset ble påbygget i 2019 hvor terrassen ble omgjort til stue. Med sin beliggenhet er dette en meget attraktiv bolig.

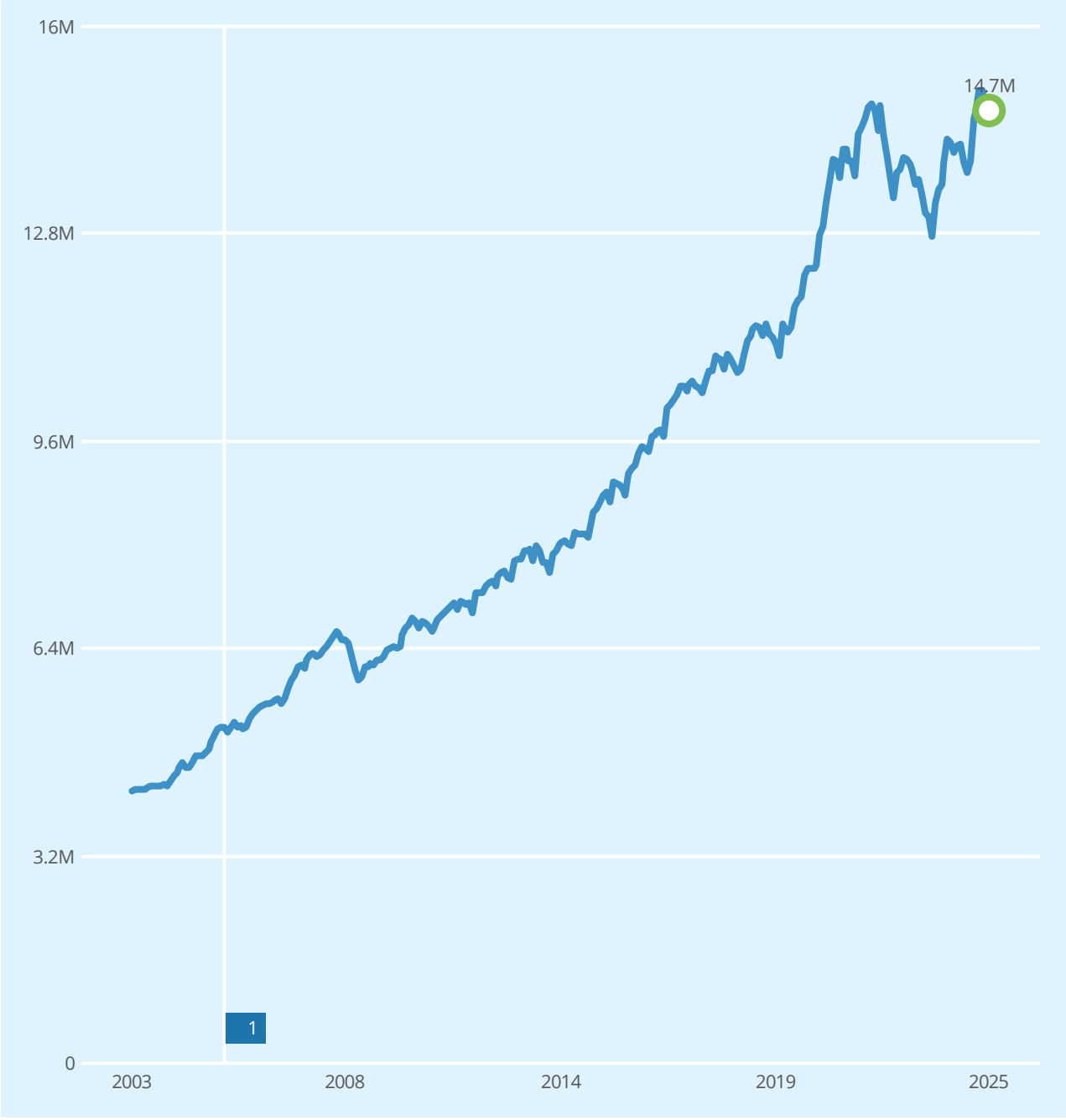
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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

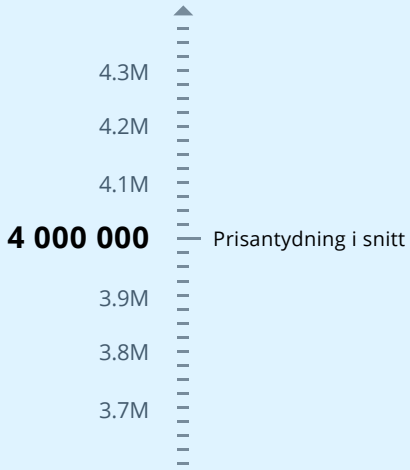
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.01.2005		03.01.2005	-	1 300 000	-	1 300 000	2

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

Eneboliger til salgs i 1534 MOSS nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Eneboliger solgt i 1534 MOSS siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

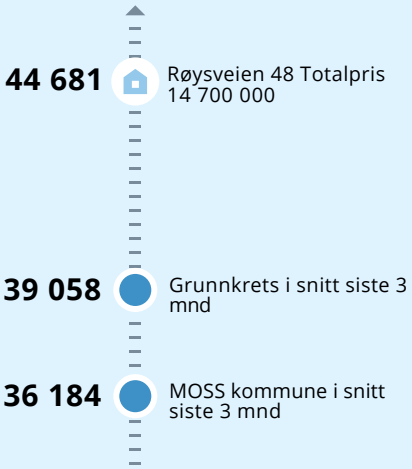


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250112

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Mikarlsen Wiig	Niels Johan Waldre Wiig

Gateadresse
Røysveien 48

Poststed	Postnr
MOSS	1534

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 06

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93885779

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: 116250112

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Moss kommune- brannvesenet ifbm. kontroll av pipe og feiing. Kontroll el-anlegg - Elvia tilsyn 24.04.2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250112

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: 116250112

Tilleggskommentar

Service på Jacuzzi må tas.

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: 116250112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Wiig	3935bf5596da8be62ece4 8c106e3fd31da3913c9	27.10.2025 10:36:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niels J. W. Wiig	7358c44a978e70e64e8b 2be86eedee59fe439bbc	27.10.2025 10:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250112

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Røysveien 48, 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2897

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1814 **Referansenummer:** SX3055

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor innholdsrik enebolig fra 2006.
Boligen er på 1 etg pluss underetasje på deler av huset.
Dobbel garasje i 1 etg.
Boligen holder gjennomgående høy standard med nøye utvalgte materialer og løsninger.

Utdrag av tilstand:

Rekkverket på 90 cm i underetasjen.
Jacuzzien trenger service.

Badet 1: Flatt gulv utenfor dusjsonen på badet i 1 etg.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Dør i våtsonen til dusjen.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vaskerommet: Flatt gulv på vaskerommet.
Flislagt hundedusj stenger for lekkeasjevann å renne til sluket.

Badet underetasjen: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Dør i våtsonen.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfanger.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Leca i yttervegger i underetasjen som er pusset.
Utvendig stående bordkledning.
Ekstra kraftig kledning.
Valmtak
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av osbplater.
Blåseisolasjon.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp i garasjen.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og sprosser.
Sidehengslet.
To-fløyet inngangsdør.
To stk malte dører i 1 etg.
4 stk 2-fløyede terrassedører og en enkel terrassedør i 1 etg.
2 el-styrte leddporter i garasjen.
Stor terrasse på hele langsiden og ene gavleveggen av huset.
Nedfelt jacuzzi.
Glassrekkverk fra 2015.
5 manuelle markiser på terrassen.
Skiferterrasse ved underetasjen.

Utvendig skifertrapp.
Varmekabler i utvendig trapp til underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med heltre eikegulv.
Fliser på garderoberommet, toalettrommet og tek-rommet.
Vegger og tak med sparklede og malte overflater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre men med 0,20 plast.
Boligen har elementpipe.
Åpen peisgrue i stuen.
Det er montert elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kottet og ut mot grunnmuren.
Boligen har tretrapp.
Innvendige massive dører.
Garderoberom med innredning ved hallen og mellom hovedsoverommet og badet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerommet er innredet med over og underskap, utslagsvask, hundedusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Utgang til gårdsplassen.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, stort dusjhjørne,boblebad, elektrisk håndkletørker, integrert speil i veggen og flislagt benk med

Beskrivelse av eiendommen

to påliggende vasker.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Bad fra byggeåret i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, speil integrert i veggen og flislagt benk med to påliggende vasker.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.

KJØKKEN Gå til side

Profilert kjøkkeninnredning fra Marbodal.
Heltre benkeplate og steinplate på kjøkkenøy.
Flere vitrineskap.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølehjørne, ellers stor komfyr med 5 stk gassbluss og elektrisk komfyr, vinskap og side bye side kjøl/frys med vann og isbitmaskin.
Gassbeholder i brannsikkert skap utvendig.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med adkomst fra badet i 1 etg.
Toalettrom
Fliser på gulv og vegger.
Rommet har vegghengt wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Separate anlegg for hver etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har vannbåren gulvvarme på samtlige rom med unntak av del av spisestuen som har elektrisk gulvvarme.
Termostatstyrt.
Det er boret etter bergvarme.
Jevnlig service på anlegget.
Stor sikringsstavle.
Hovedkurs på 3 x 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/20 og 16 amp.
Utstrakt bruk av downlights.
Elkontroll i 2024 uten anmerkninger.
Sentralstyring på lys.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Brannslange.
Alarmanelegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprensteinfylling.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har plasstøpt betonggrunnmur.
Grunnmur mot terreng er av plasstøpt betong.
Plen, stein og terrasse mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

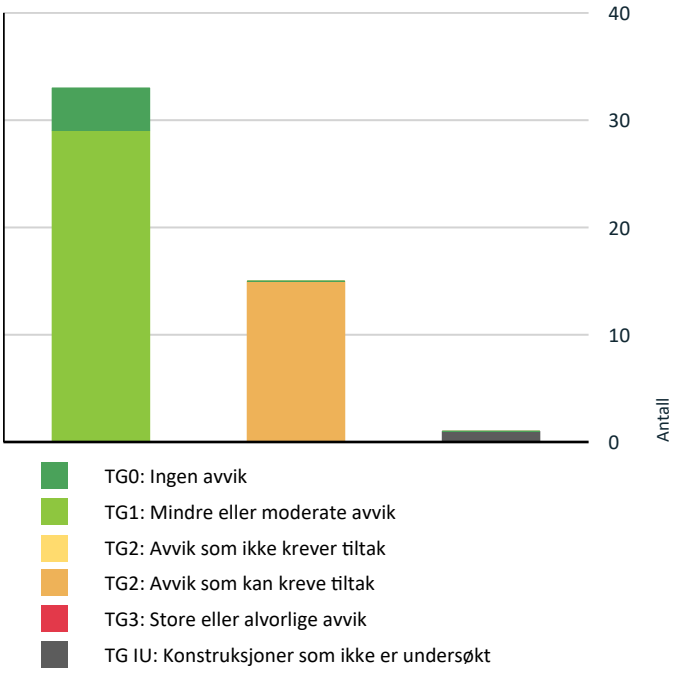
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Utvidelse av terrasse
2018	Tilbygg	Bygge inn en del av eksiterende terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Taket er tekket med glasert takstein

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfanger.
Stigetrinn til pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Leca i yttervegger i underetasjen som er pusset.
Utvendig stående bordkledning.
Ekstra kraftig kledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen på gavleveggen mot veien går langt ned mot terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Begrenset område hvor kledningen går ned mot terrenget.



Begrenset område hvor kledningen går ned mot terrenget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av osbplater.
Blåseisolasjon.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp i garasjen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og sprosser.
Sidehengslet.



Vinduer med utvendige sprosser.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

To-fløyet inngangsdør.
To stk malte dører i 1 etg.
4 stk 2-fløyede terrassedører og en enkel terrassedør i 1 etg.
2 el-styrte leddporter i garasjen.



Hele 4 stk to-fløyede terrassedører i 1 etg.



Inngangsdøren.



2 stk el-styrte leddporter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på hele langsiden og ene gavleveggen av huset.
Nedfelt jacuzzi.
Glassrekkverk fra 2015.
5 manuelle markiser på terrassen.
Skiferterrasse ved underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik på rekkverkshøyden gjelder kun for underetasjen.
Rekkverket på 90 cm i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må tas service på jacuzzien.

Tilstandsrapport



Stor terrasse med flott sjøutsikt.



Utsikten fra terrassen.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig skifertrapp.
Varmekabler i utvendig trapp til underetasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med heltre eikegulv.
Fliser på garderoberommet, toalettrommet og tek-rommet.
Vegger og tak med sparklede og malte overflater.



Gulvet beveger seg etter årstiden og det danner seg noe sprekker i gulvskjøtene.



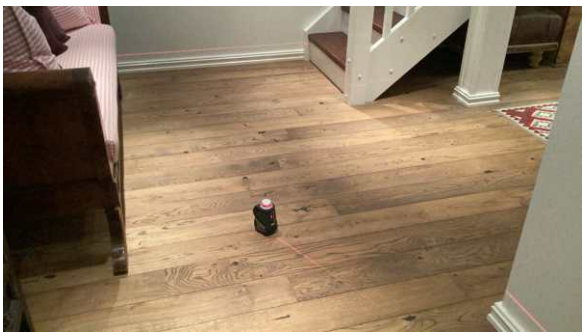
Heltre eikegulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.



Ingen spesielle skjevheter i 1 etg.



Ingen spesielle skjevheter i underetasjen.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre men med 0,20 plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Åpen peisgrue i stuen.
Det er montert elektrisk vifte.

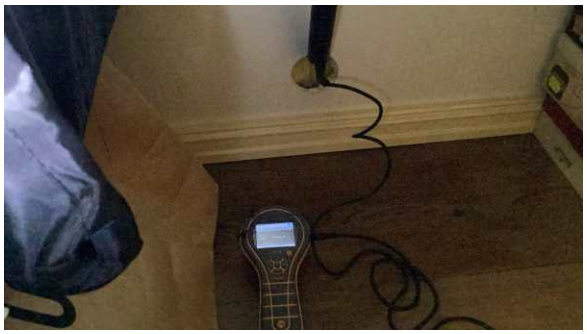


Peisgrue i stuen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kottet og ut mot grunnmuren.



Ingen unormale forhold i veggen ut mot grunnmuren i kottet i underetasjen.



Hullet er plombert etter kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Tilstandsrapport



Trappen ned til underetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige massive dører.



Vitrinedør i hallen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderoberom med innredning ved hallen og mellom hovedsoverommet og badet.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

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

Dør i våtsonen til dusjen.

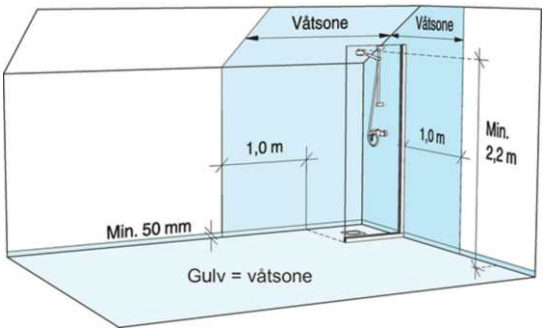
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Dør i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

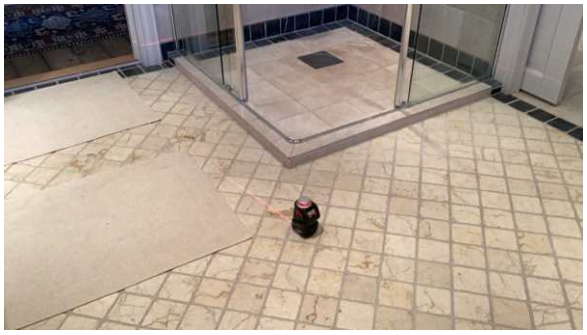
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.

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

Flatt gulv utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å tilfredsstille preaksepterte ytelser må det etableres fall utenfor dusjsonen.



Kun fall på gulvet i dusjsonen

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

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

Tilstandsrapport



Sluk i dusjen.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, stort dusjhjørne,boblebad, elektrisk håndkletørker, integrert speil i veggen og flislagt benk med to påliggende vasker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Flislagt benk med to påliggende vasker på badet.



Dusjhjørne.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen inn mot badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG > VASKEROM

Generell

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

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Flatt gulv på vaskerommet.
Flislagt hundedusj stenger for lekkeasjevann å renne til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Flatt gulv.

1 ETG > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med over og underskap, utslagsvask, hundedusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Utgang til gårdsplassen.



Flislagt hundedusj på vaskerommet.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot yttervegger og bad.

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

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

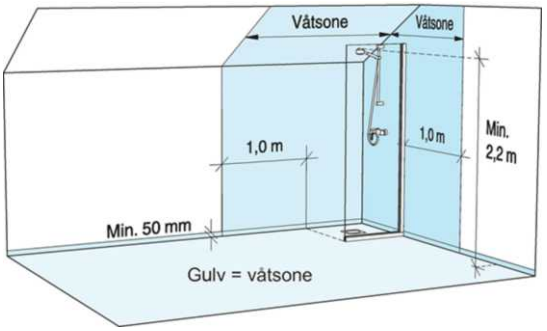
Dør i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Dør i våtsonen til dusjen



Våtsoner etter forskrift.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Det er en flislagt kant som stenger lekkasjevann å renne til sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, speil integrert i veggen og flislagt benk med to påliggende vasker.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Badet i underetasjen

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning fra Marbodal.
Heltre benkeplate og steinplate på kjøkkenøy.
Flere vitrineskap.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølehjørne, ellers stor komfyr med 5 stk gassbluss og elektrisk komfyr, vinskap og side bye side kjøl/frys med vann og isbitmaskin.
Gassbeholder i brannsikkert skap utvendig.



Kjøkken fra Marbodal.



Stekeovn med 5 gassbluss og elektrisk komfyr.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Fliser på gulv og vegger.
Rommet har vegghengt wc og servant.



Toalettrommet.

1 ETG > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med adkomst fra badet i 1 etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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



Rørskapet er plassert på tek-rommet.



Stoppekran og vannmåler er også plassert på tek-rommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Separate anlegg for hver etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert i tek-rommet i underetasjen.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme på samtlige rom med unntak av del av spisestuen som har elektrisk gulvvarme.
Termostatstyrt.
Det er boret etter bergvarme.

Tilstandsrapport

Jevnlig service på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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.

Stor sikringsstavle.
Hovedkurs på 3 x 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/20 og 16 amp.
Utstrakt bruk av downlights.
Elkontroll i 2024 uten anmerkninger.
Sentralstyring på lys.

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

Generell kommentar

Lysbryter i gangen utenfor bad som har kontakt med bad, garderobe og soverom må byttes ut.
Det finnes to andre punkter hvor lys kan slås av og på.



Sikringsskapet er plassert i tek-rommet.



Sentralstyring på lys.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.
Brannslange.
Alarmanelegg fra Verisure.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprensteinfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plasstøpt betonggrunnmur.
Grunnmur mot terreng er av plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Plen, stein og terrasse mot husveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

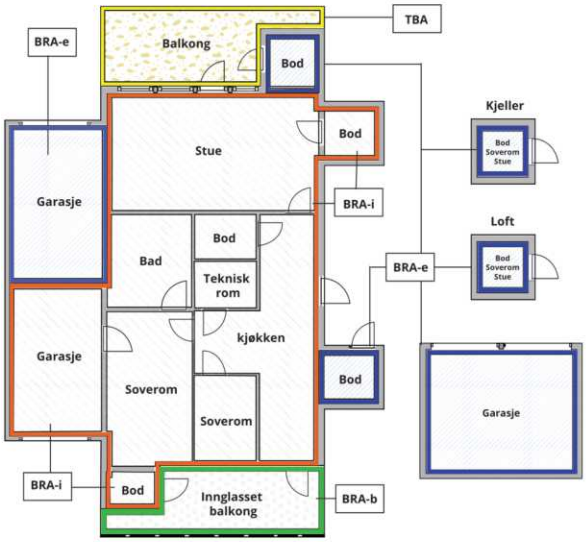
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	207	46		253	120
Underetasje	76			76	20
SUM	**283**	**46**			**140**
SUM BRA	**329**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Hall, toalettrom, garderobe, stue, kjøkken, spisestue, soverom, garderobe 2, bad, badstue, hobbyrom, vaskerom	Garasje, bod	
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, garderobe, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	272	57

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Niels Johan Waldre Wiig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2897		0	1058 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røysveien 48

Hjemmelshaver

Wiig Lise Mikarlsen, Wiig Niels Johan Waldre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor enebolig beliggende på Røsyåsen i Moss kommune.
Eiendommen ligger høyt i terrenget med flott sjøutsikt.
Kort gangavstand til Verket barne og ungdomsskole samt Verket og Røysåsens barnehage.
Ca 5 minutters gange til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Kort vei til jernbane .
Flott turterreng i nærområdet med gangsti langs sjøen og Molbekktjernet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 1058m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, gjerde, port og en rekke beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av stor enebolig fra 2006.
Boligen er på 1 etg pluss underetasje på deler av boligen.
Dobbel garasje i 1 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93885779	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SX3055

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

Moss kommune

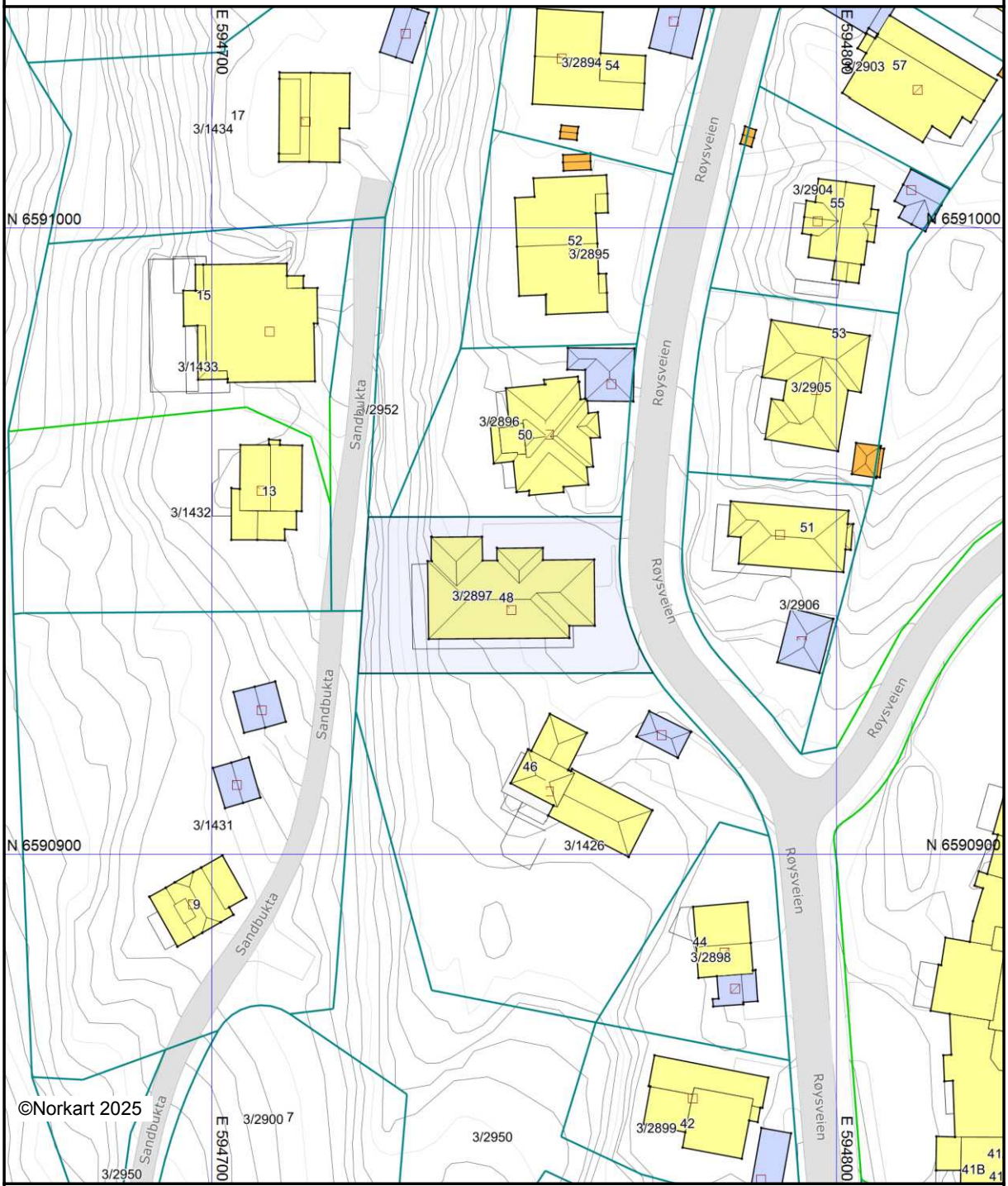
Grunnkart

Eiendom: 3/2897
Adresse: Røysveien 48
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

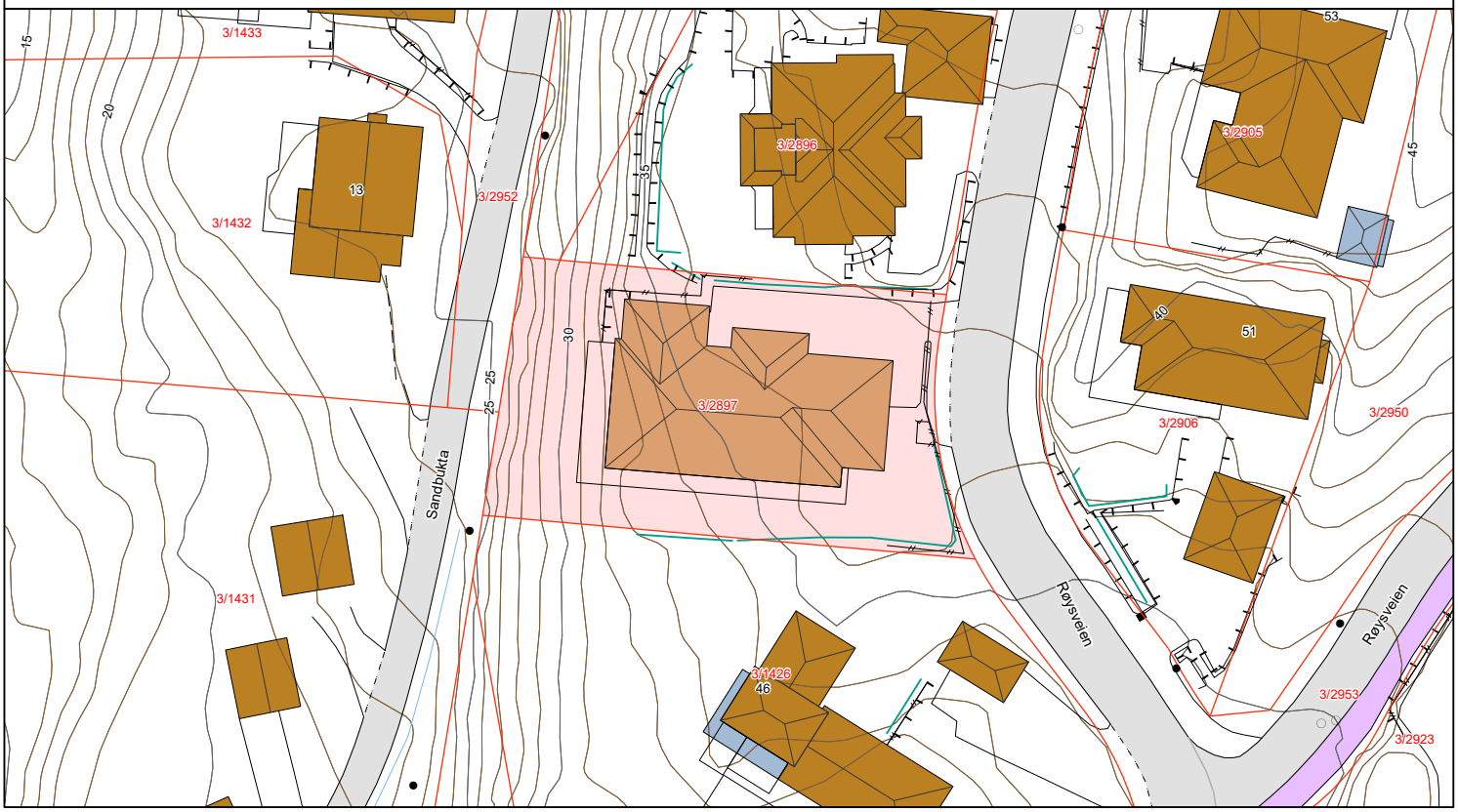


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Røysveien 48, 1534 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/2897/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025



Matrikkelkart

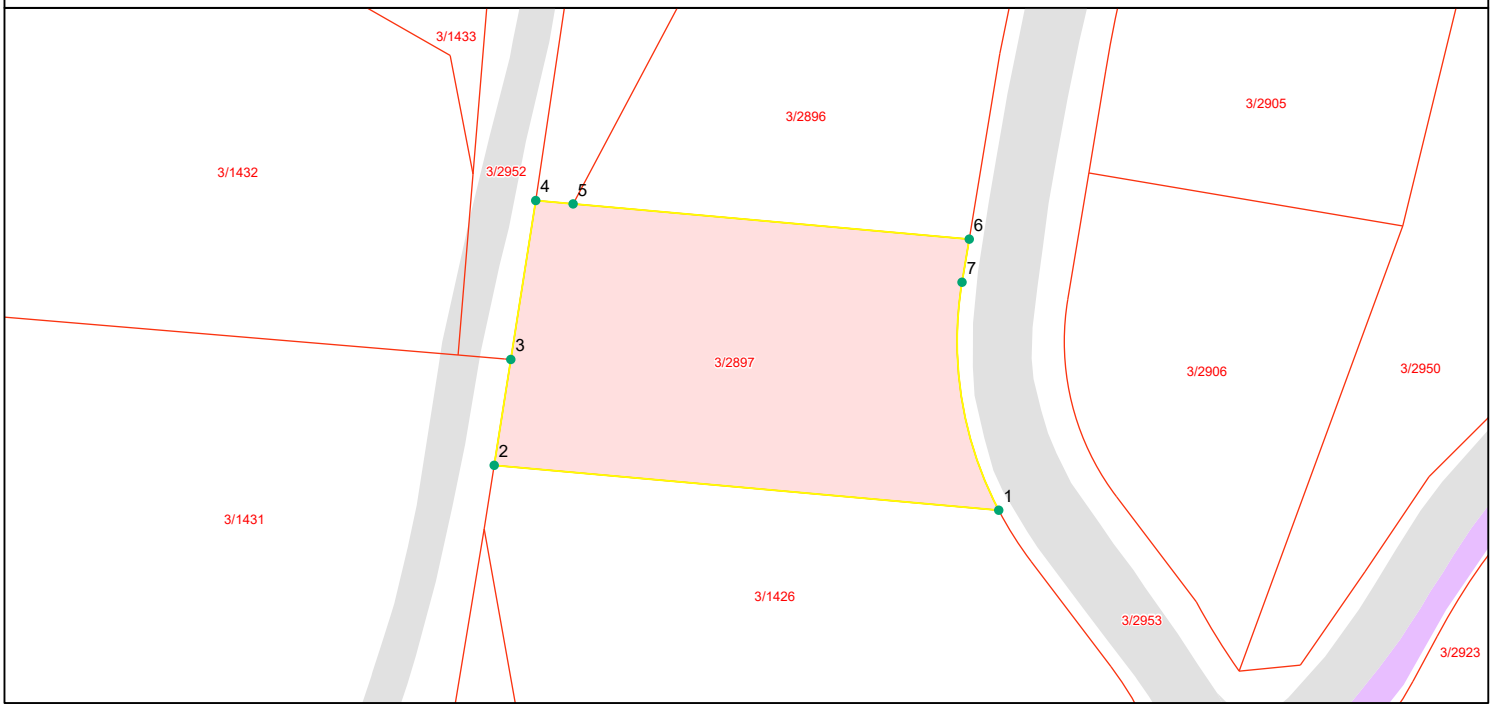
Adresse: **Røysveien 48, 1534 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/2897/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1058 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6597725.5	254646.57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	47.28	0
2	6597729.7	254599.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.02	0
3	6597739.6	254601.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.04	0
4	6597754.46	254603.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.5	0
5	6597754.14	254606.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	37.12	0
6	6597750.85	254643.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.08	0
7	6597746.82	254643.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.97	34.011

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Niels Johan Waldre Wiig
Røysveien 48
1534 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 25/5364-2- IEGU Dato: 14.07.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	632/25

Røysveien 48 - 3/2897 - ferdigattest - frittliggende bolighus - nybygg

Tiltak: frittliggende bolighus - nybygg
Byggested: Gbnr: 3/2897 Røysveien 48
Tiltakshaver: Niels Johan Waldre Wiig
Røysveien 48
1534 MOSS
Ansvarlig søker:

Vedtak:

Det gis ferdigattest for frittliggende bolighus - nybygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	frittliggende bolighus - nybygg	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig	6311563
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer/saksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	2005/000389	17.04.2005
Igangsettingstillatelse	2005/000389	01.06.2005
Midlertidig brukstillatelse	2005/000389	26.06.2006

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 18.06.2025, samt supplerende dokumentasjon mottatt 14.07.2025.

Det ansvarlige foretaket for søknad er opphørt, og tiltakshaver har derfor selv sendt inn søknad om ferdigattest. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.06.2006. Det er i tillegg fremlagt

tilstandsrapport fra 20.05.2025 som bekrefter at boligen er oppført i samsvar med godkjente tegninger og at tiltaket er ferdigstilt.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at tiltakshaver kan anses å ha tilstrekkelig grunnlag for å søke om ferdigattest, og at vilkårene for utstedelse er oppfylt.

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

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

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse		7200	1	7200

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Moss kommune

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
på vegne av

Live Eek
avdelingsleder

Janne Eriksen
Ingeniør tlf. 400 39 251
For

Irene Elisabeth Gustafsson
Arkitekt tlf. 45 87 43 55
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Lise Mikarlsen Wiig	Røysveien 48	1534	MOSS
Niels Johan Waldre Wiig	Røysveien 48	1534	MOSS

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for avgjørelse.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

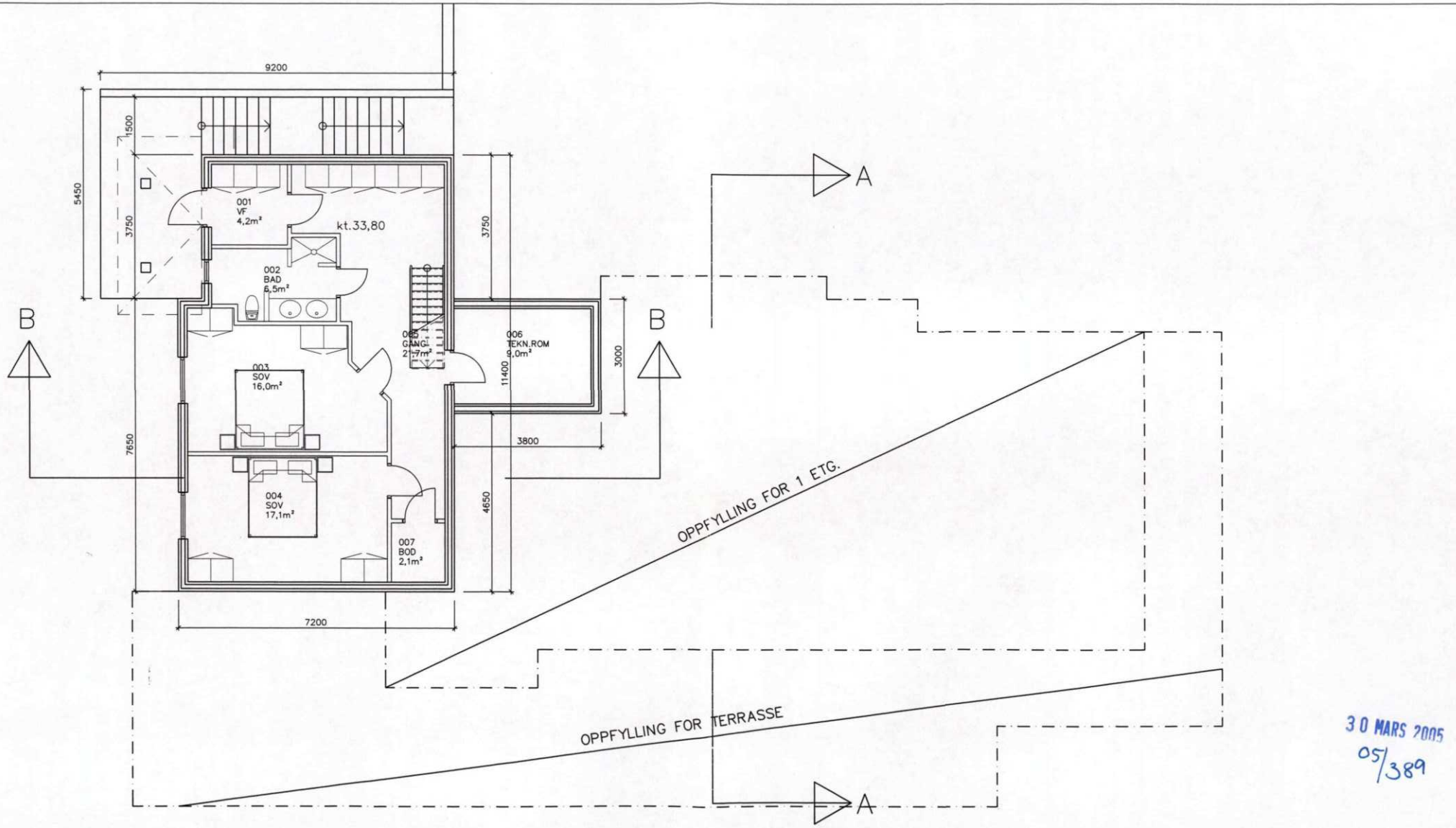
Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Moss kommune

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

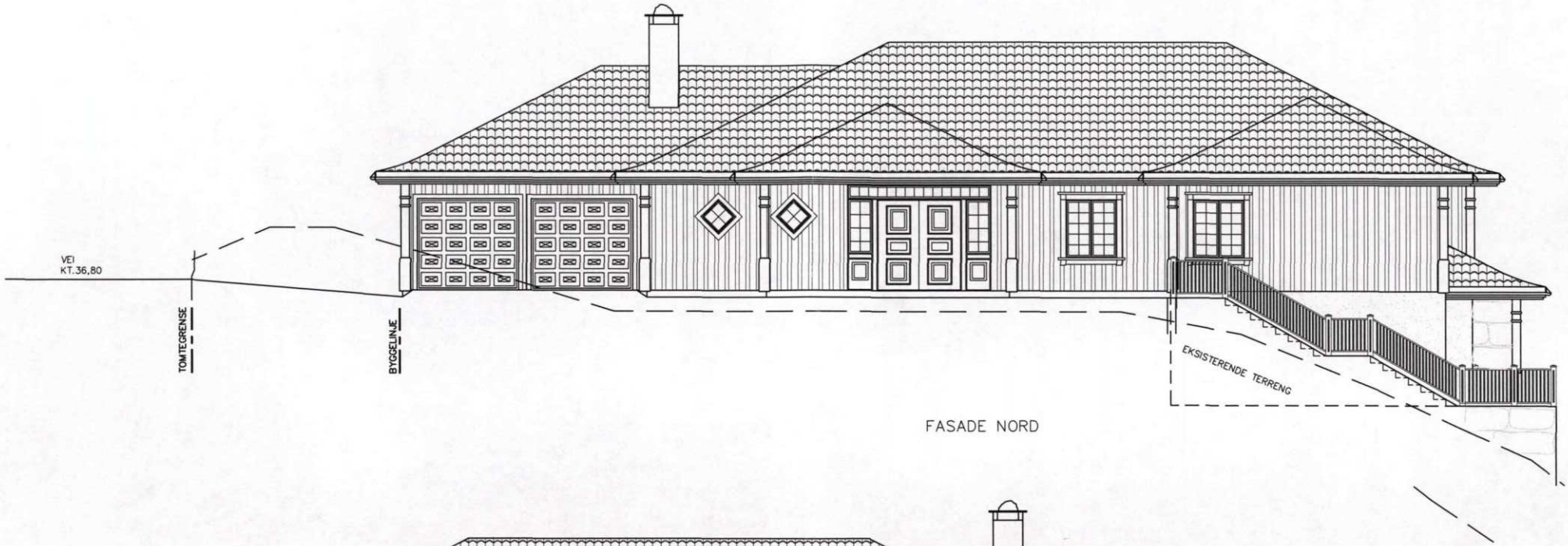
Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Mål: 1:100	Type tegning: Plantegning U etg.	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av: em	Kontrollert av:	Rev.dato: 27.03.05	Tegn. nr: 108.01.bm.105.1b	



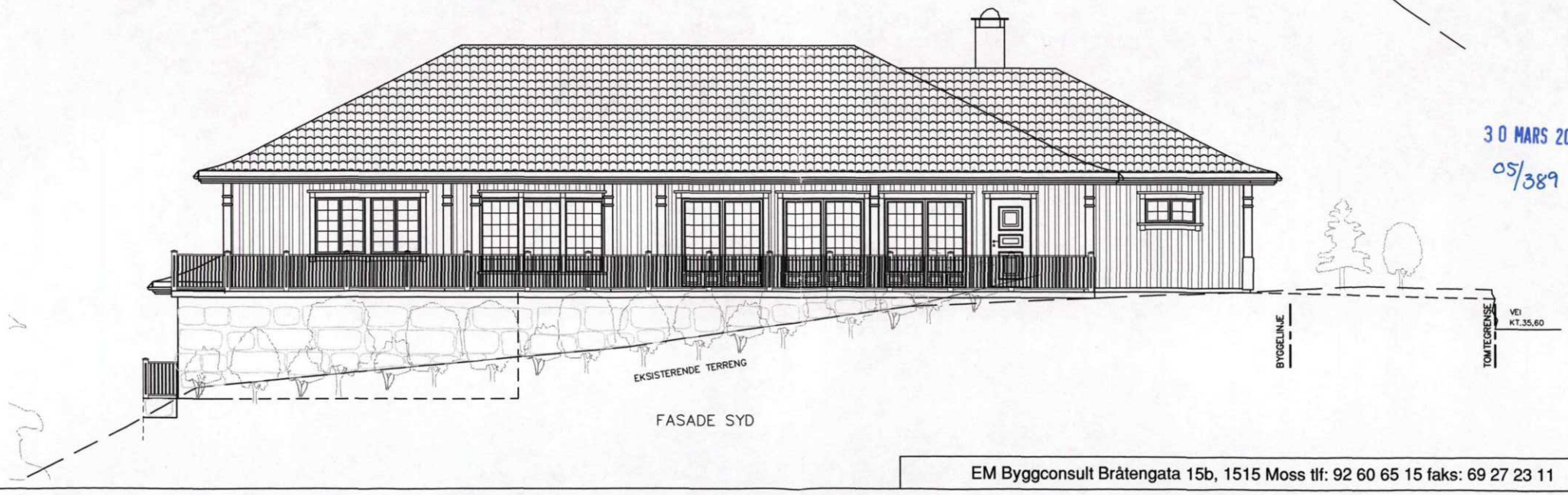
30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Fasader nord/syd	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		27.03.05	108.01.bm.105.5b	



FASADE NORD



FASADE SYD

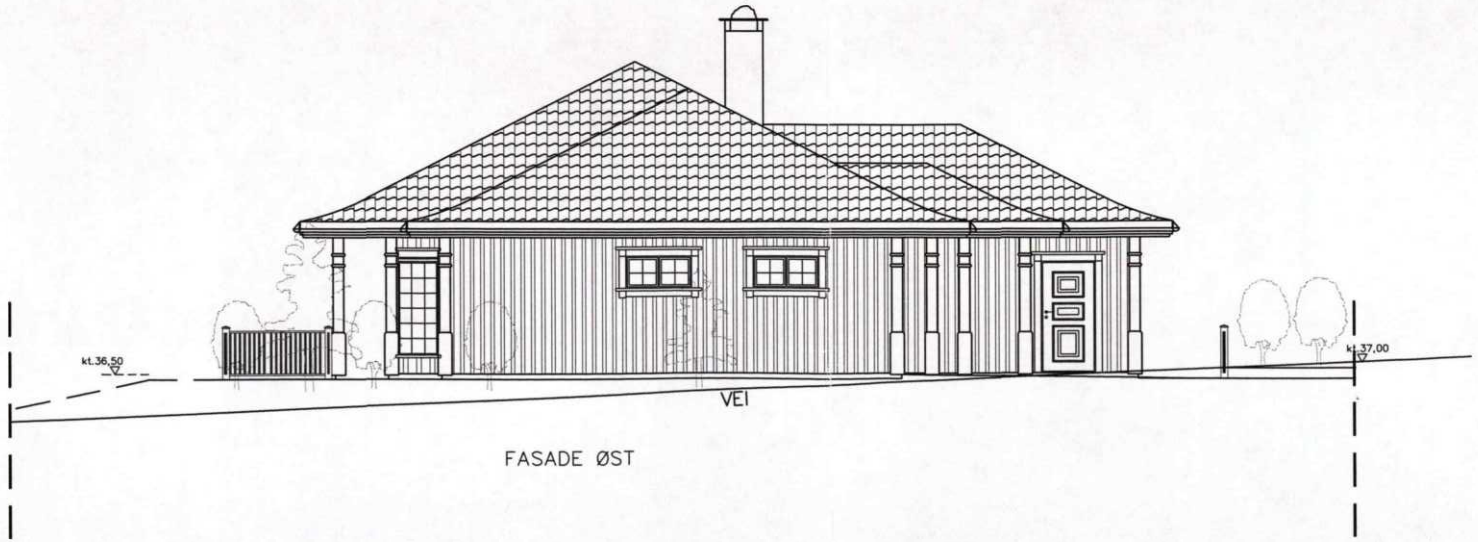
30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Fasader øst/vest	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		27.03.05	108.01.bm.105.6b	



FASADE VEST

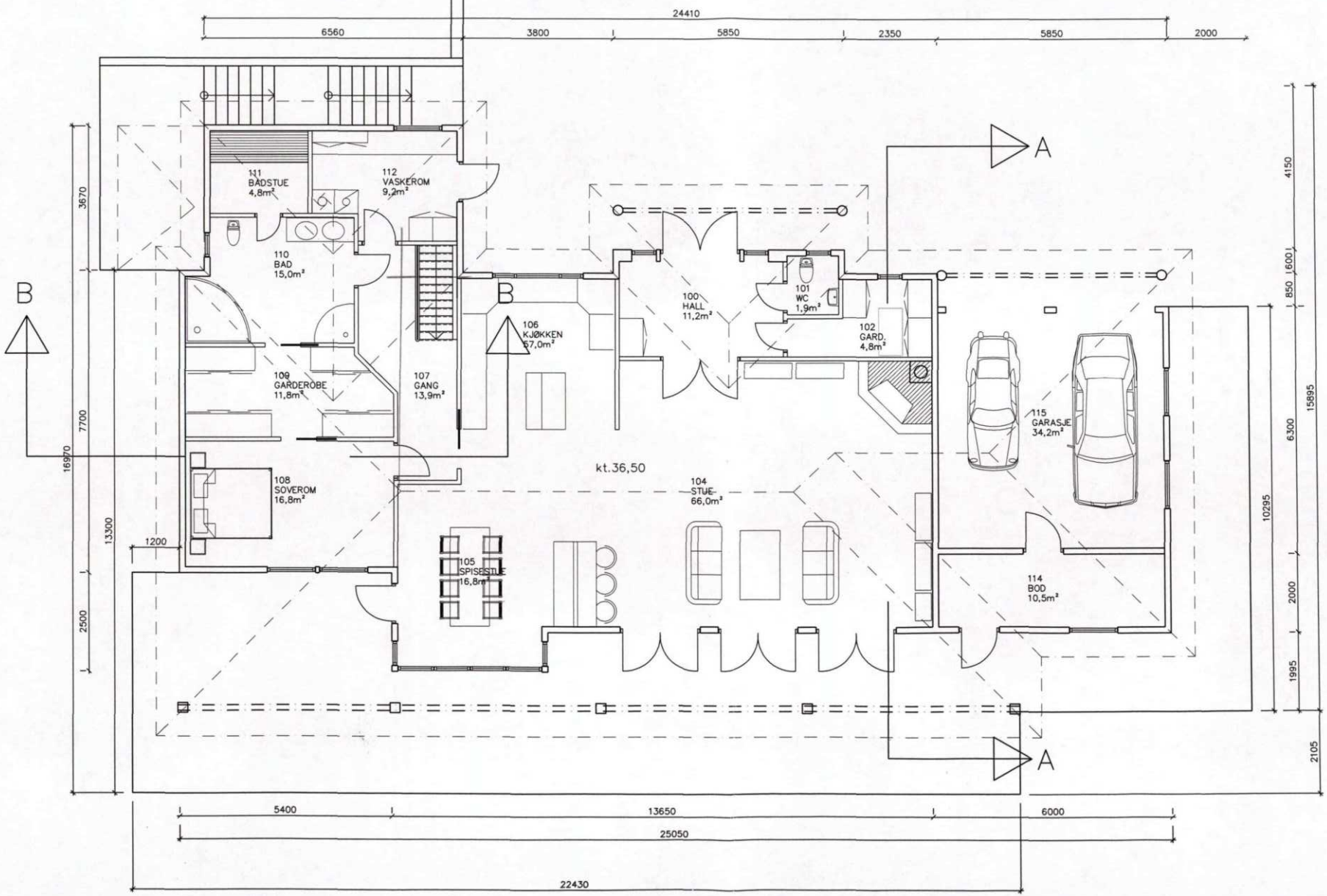


FASADE ØST

30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

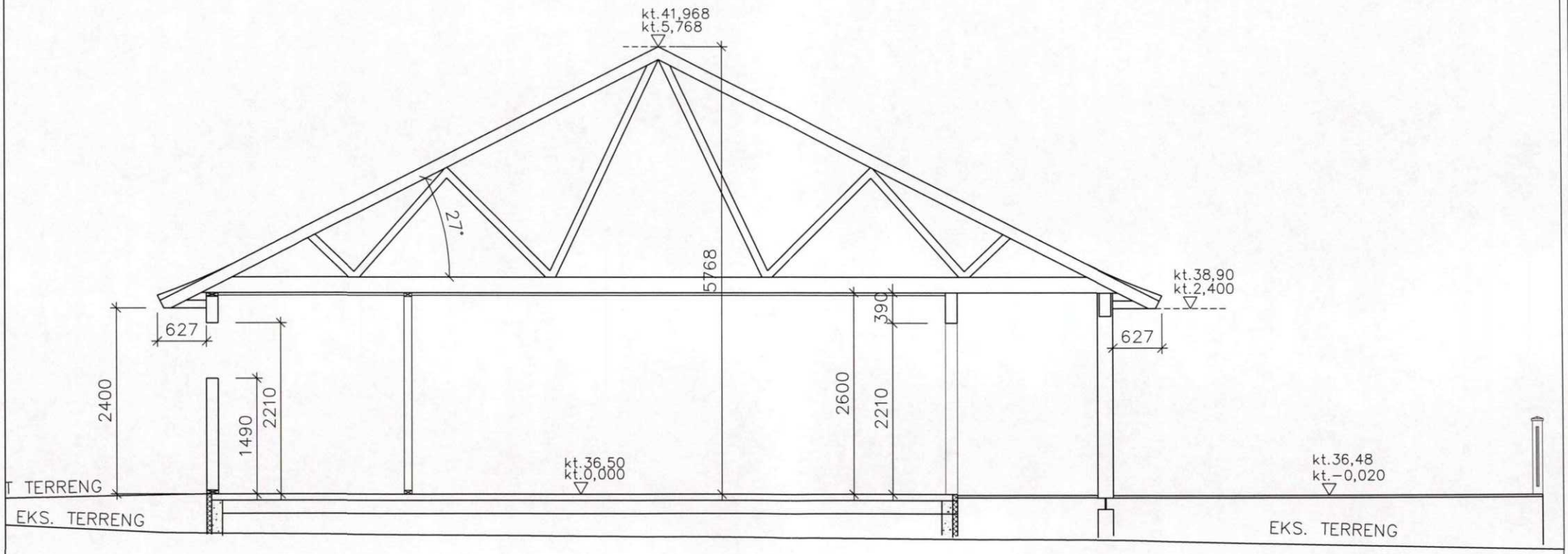
Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Mål: 1:100	Type tegning: Plantegning 1 etg.	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av: em	Kontrollert av:	Rev.dato: 27.03.05	Tegn. nr: 108.01.bm.105.2b	



30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

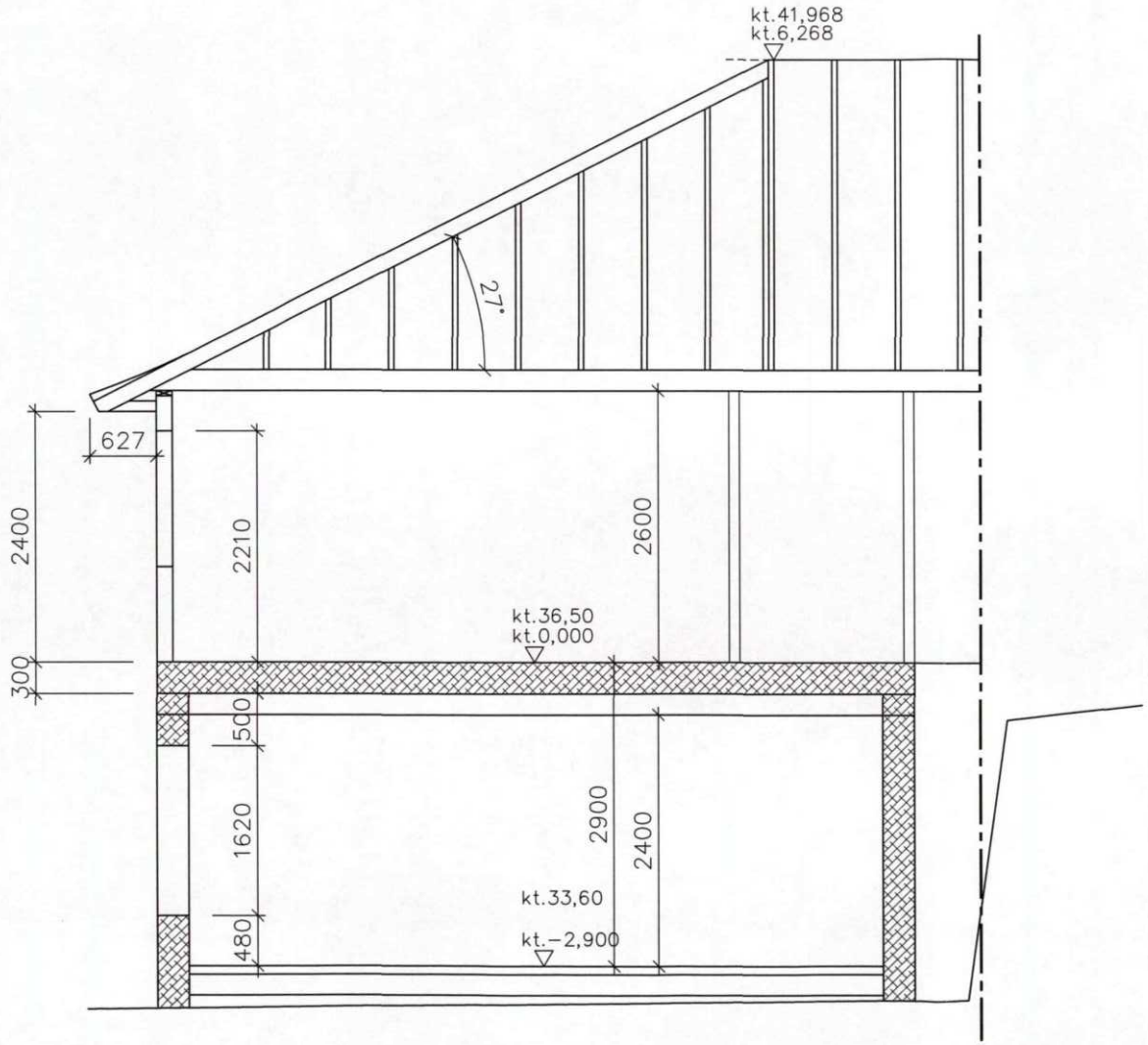
Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Mål: 1:50	Type tegning: Snitt tegning A–A	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av: em	Kontrollert av:	Rev.dato: 27.03.05	Tegn. nr: 108.01.bm.105.3b	



30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Mål: 1:50	Type tegning: Snitt tegning B–B	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av: em	Kontrollert av:	Rev.dato: 27.03.05	Tegn. nr: 108.01.bm.105.4b	

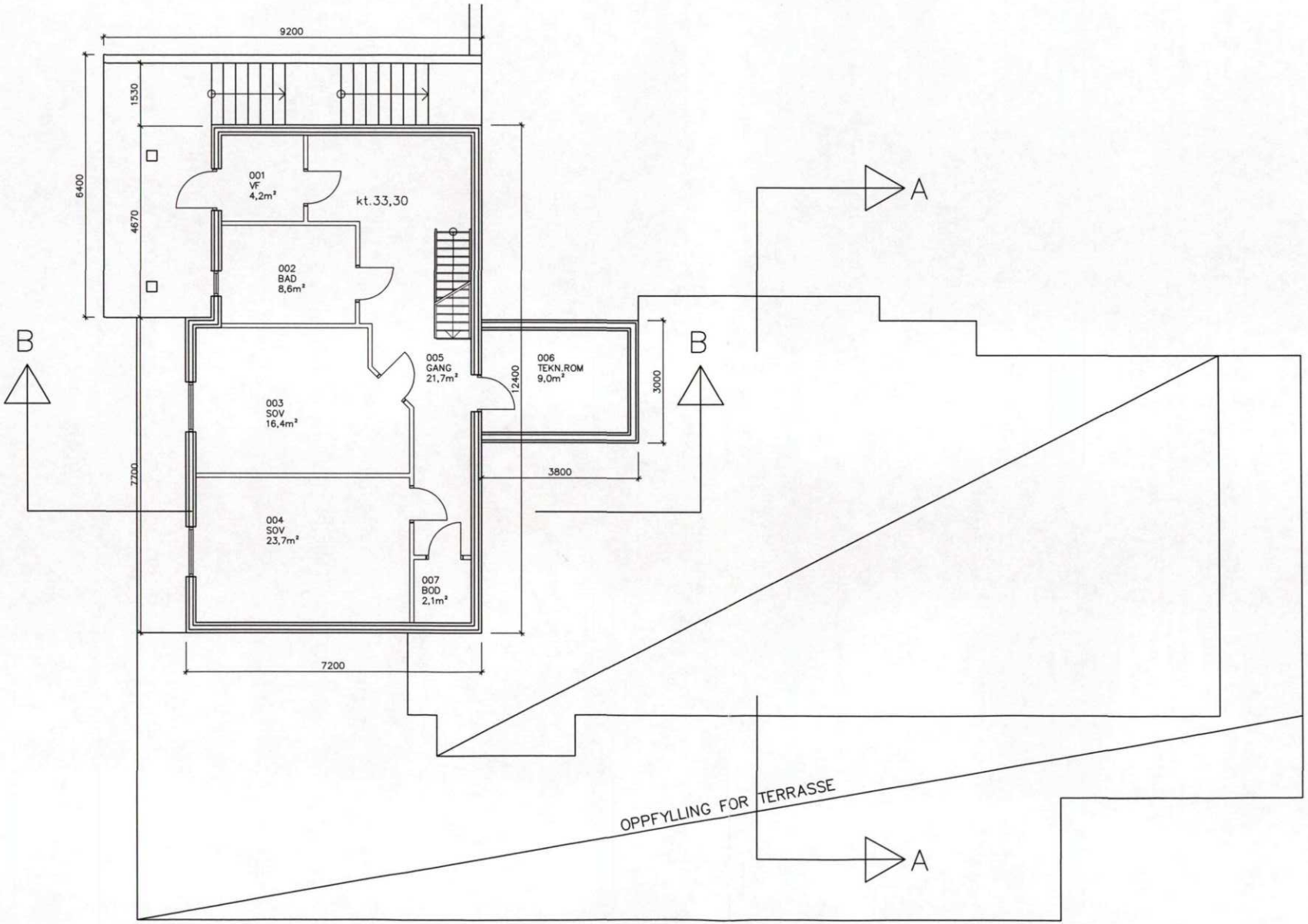


30 MARS 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn
Prosjekt adresse:				
Røysåsen 48, Moss				
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Plantegning U etg.
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:
em	em		07.02.05	108.01.bm.105.1

Rev.nr:

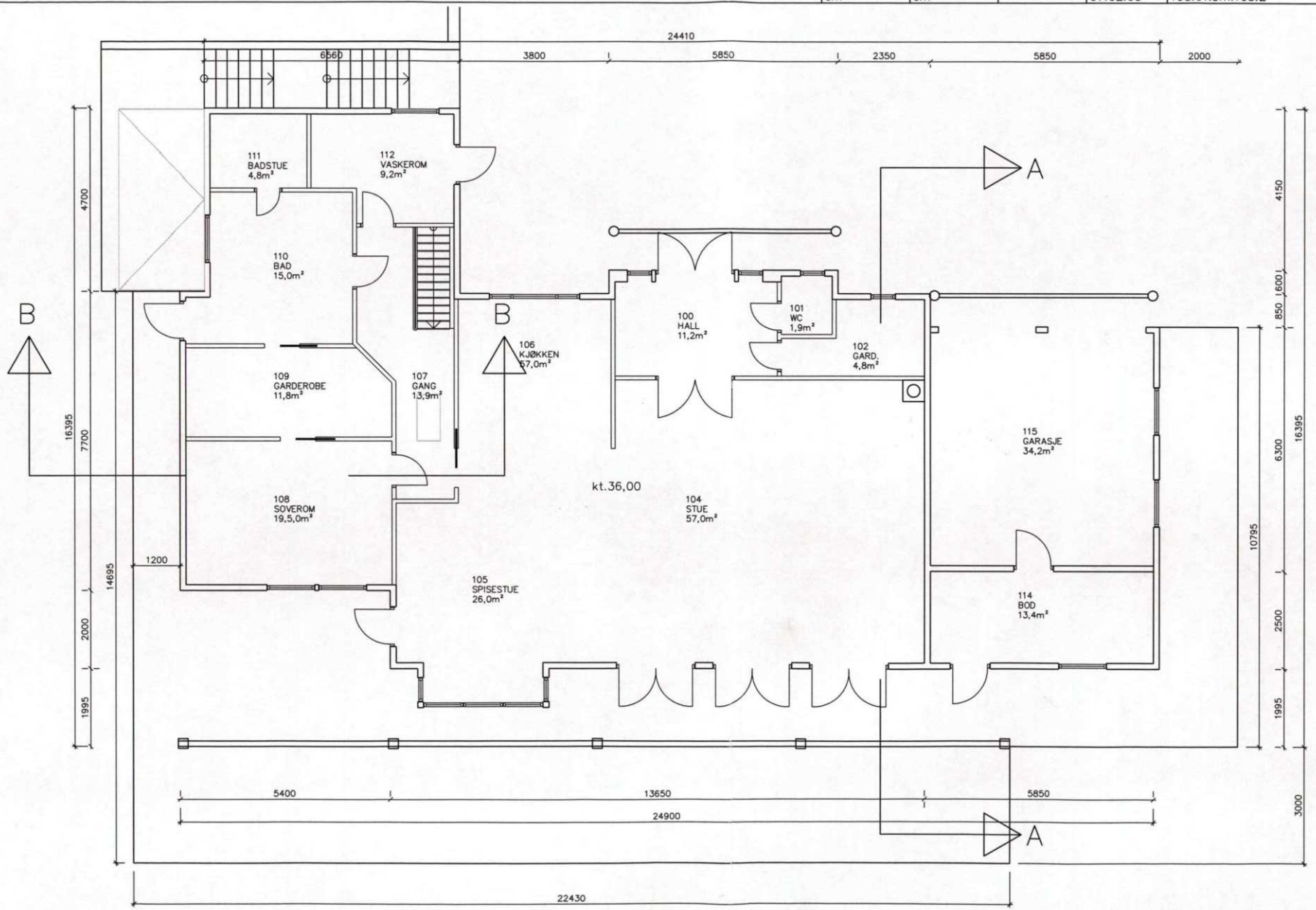


11 FEB. 2005

05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Plantegning 1 etg.	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		07.02.05	108.01.bm.105.2	

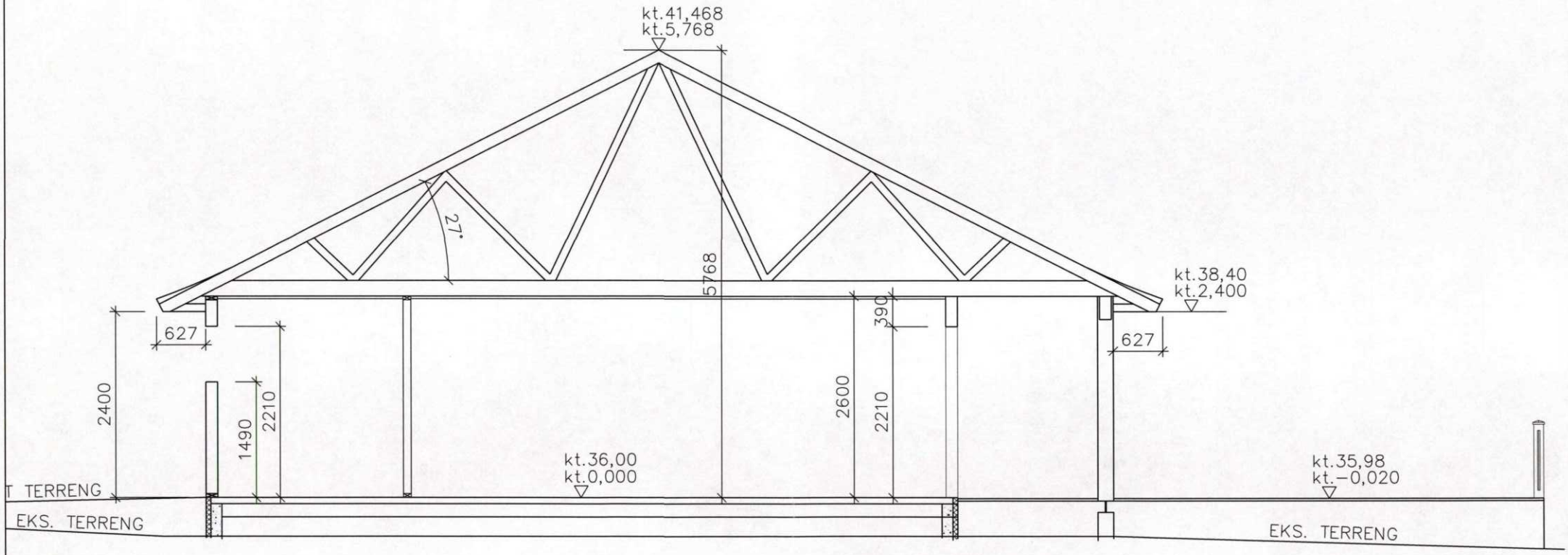


180 m²
63 m²
21 m²

11 FEB. 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

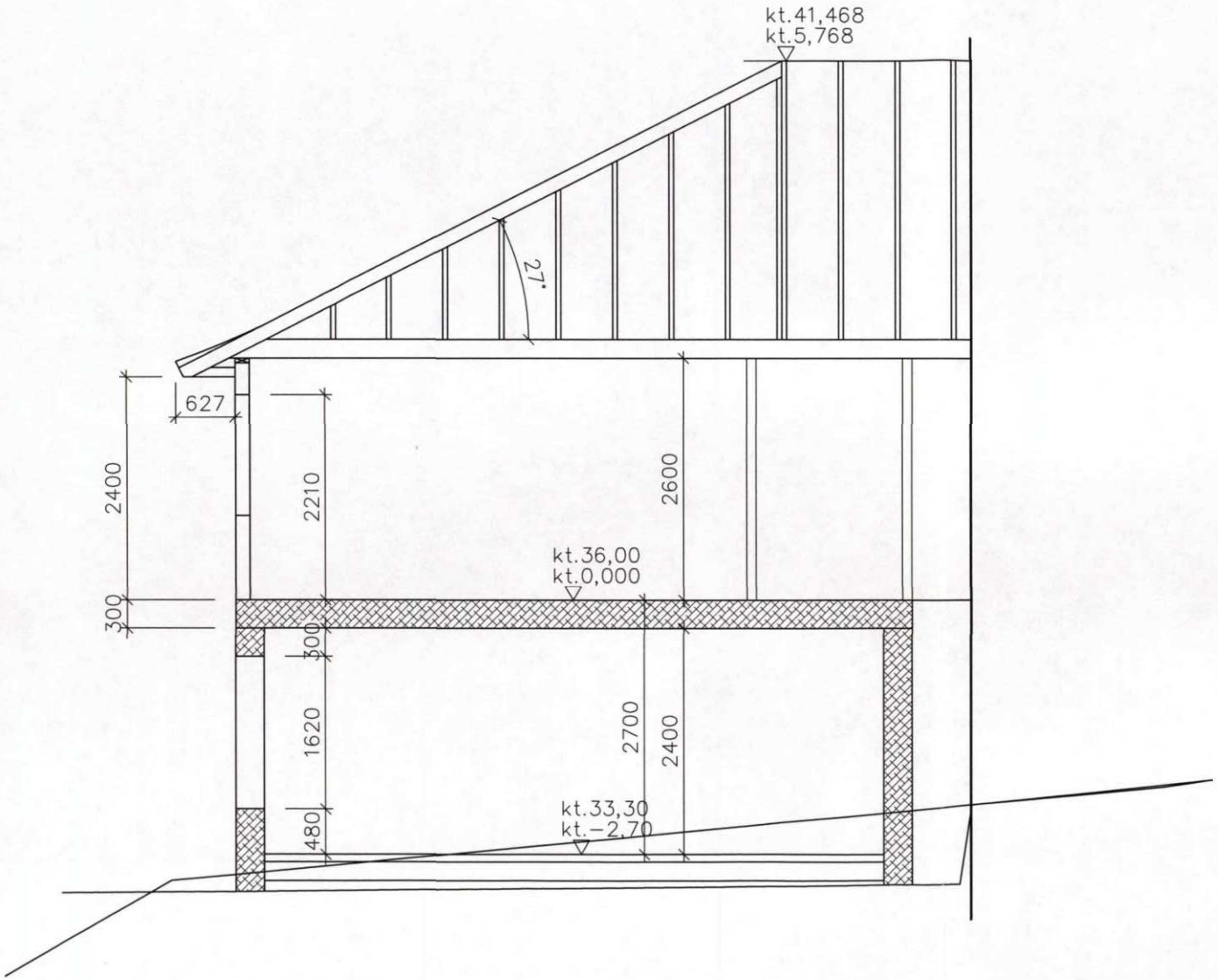
Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Mål: 1:50	Type tegning: Snitt tegning A–A B–B	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av: em	Kontrollert av:	Rev.dato: 07.02.05	Tegn. nr: 108.01.bm.105.3	



11 FEB. 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

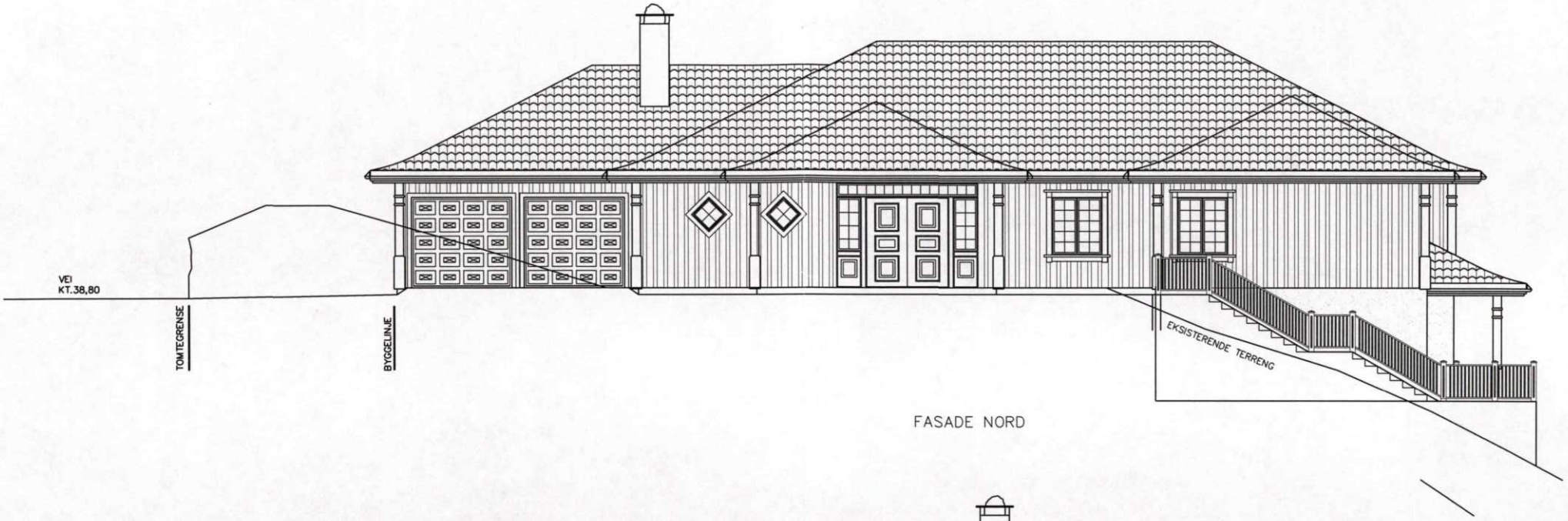
Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:50	Snitt tegning A–A B–B	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		07.02.05	108.01.bm.105.4	



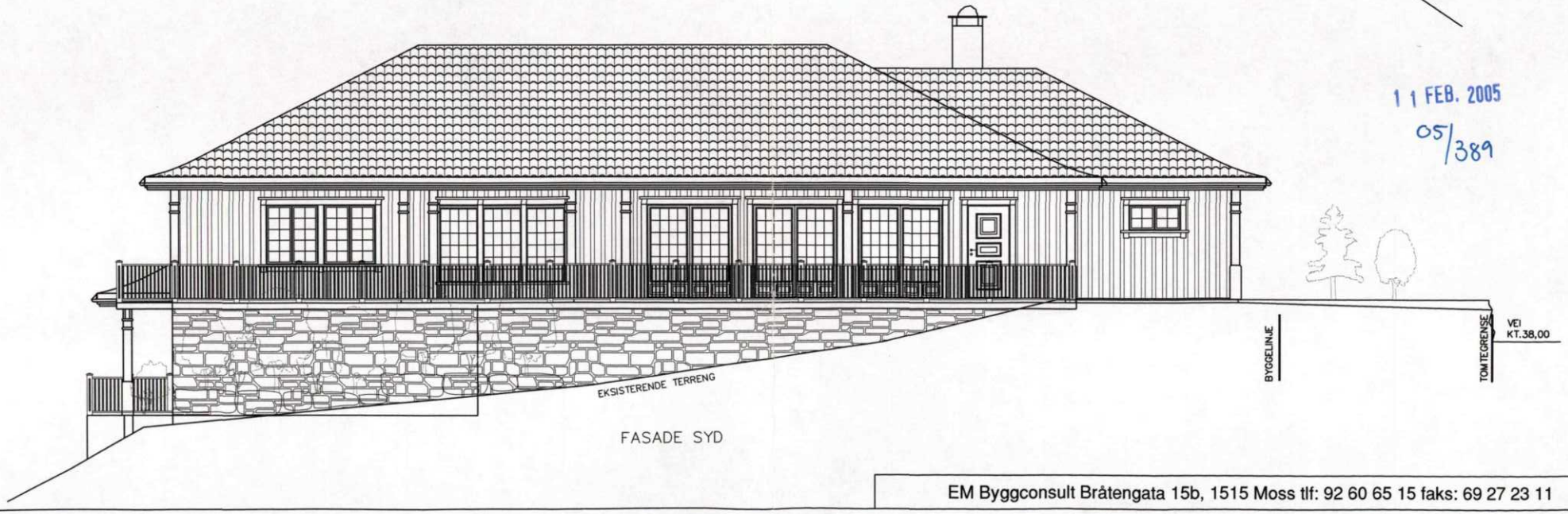
11 FEB. 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Fasader nord/syd	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		07.02.05	108.01.bm.105.5	



FASADE NORD

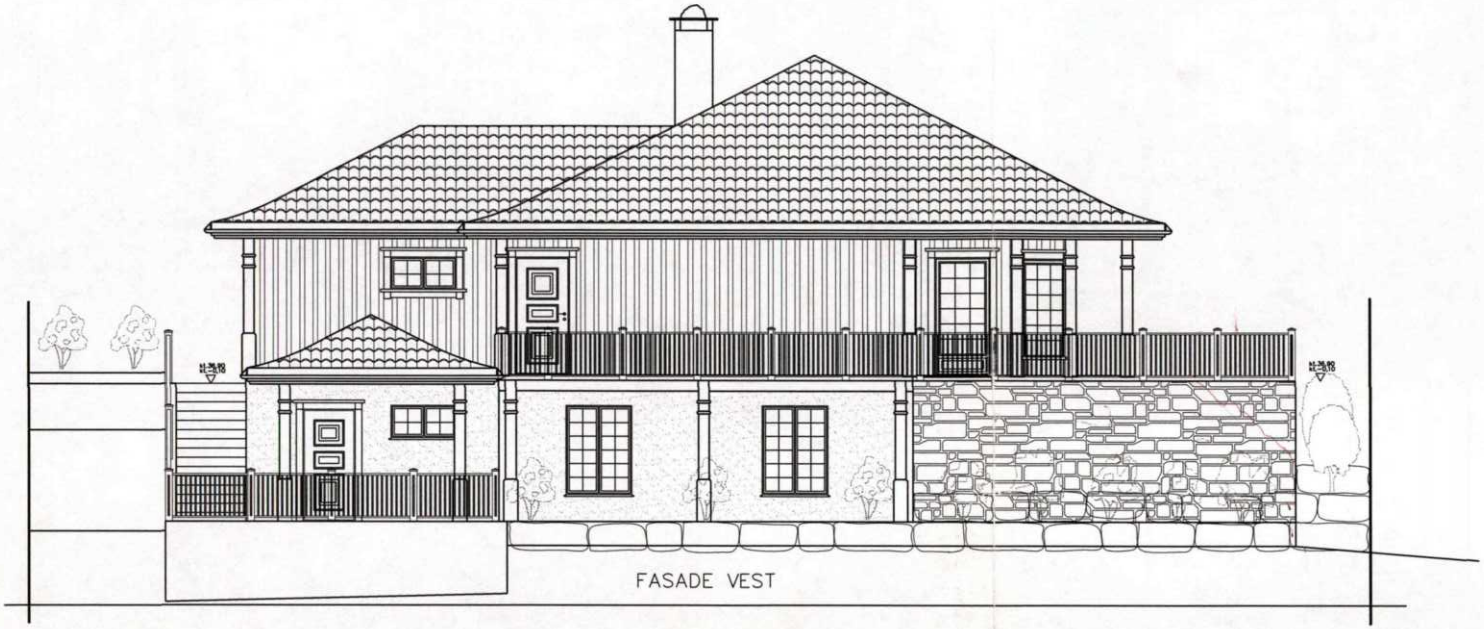


FASADE SYD

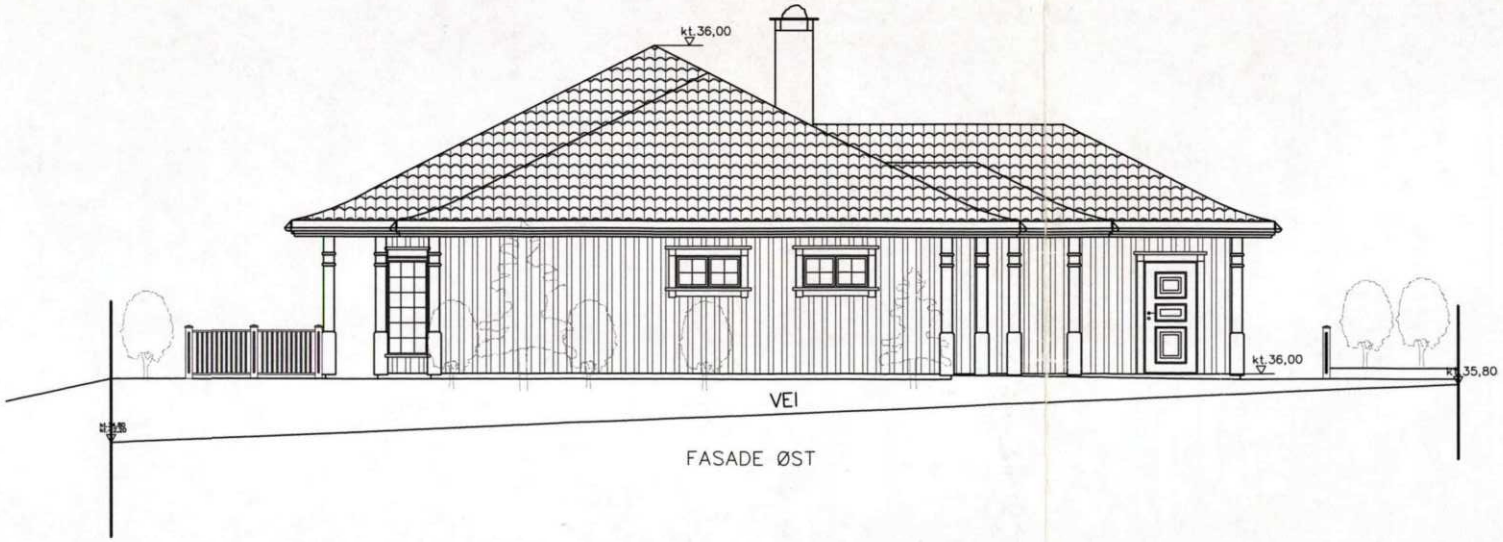
11 FEB. 2005
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Prosjekt navn:				Byggherre:	
Enebolig Fam.Wiig				Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse:					
Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr:	Ref. tegning:	Dato:	Mål:	Type tegning:	Rev.nr:
108.01	108.01.bm.105	18.01.05	1:100	Fasader øst/vest	
Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr:	
em	em		07.02.05	108.01.bm.105.6	



FASADE VEST



FASADE ØST

11 FEB. 2005

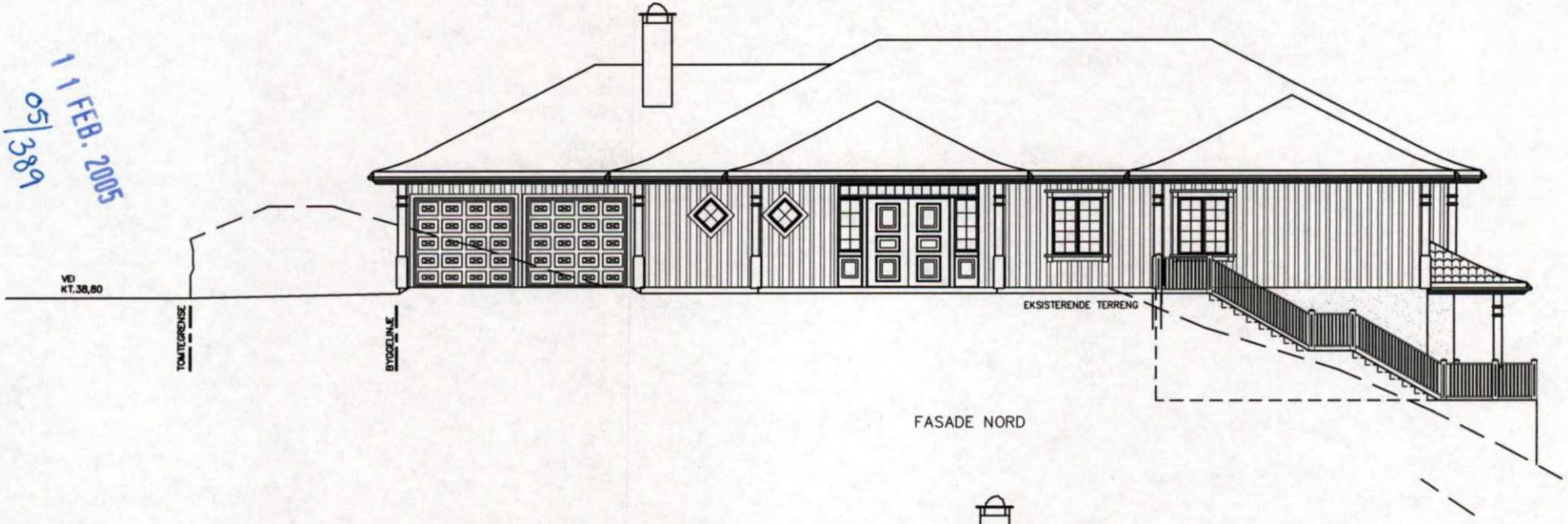
05/389

EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

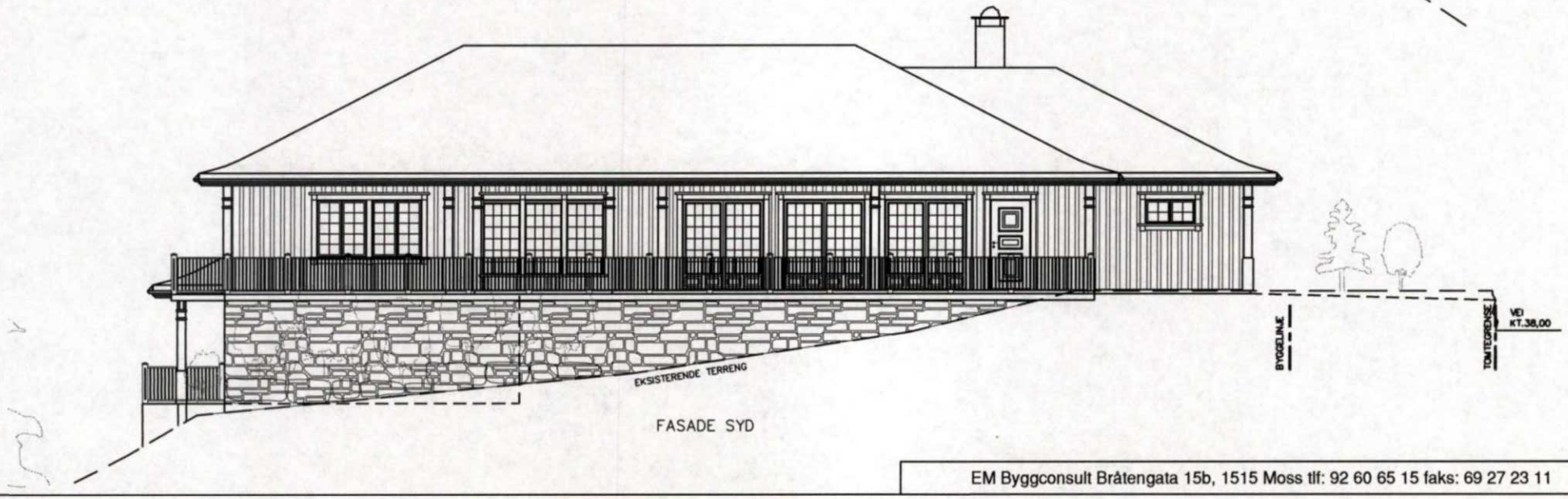
AREAL PR.BOLIG:

Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Målt: 1:100	Type tegning: Fasader nord/syd	Revnr:
Tegnet av: em	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr: 108.01.bm.105.3	

11 FEB. 2005
05/389



FASADE NORD



FASADE SYD

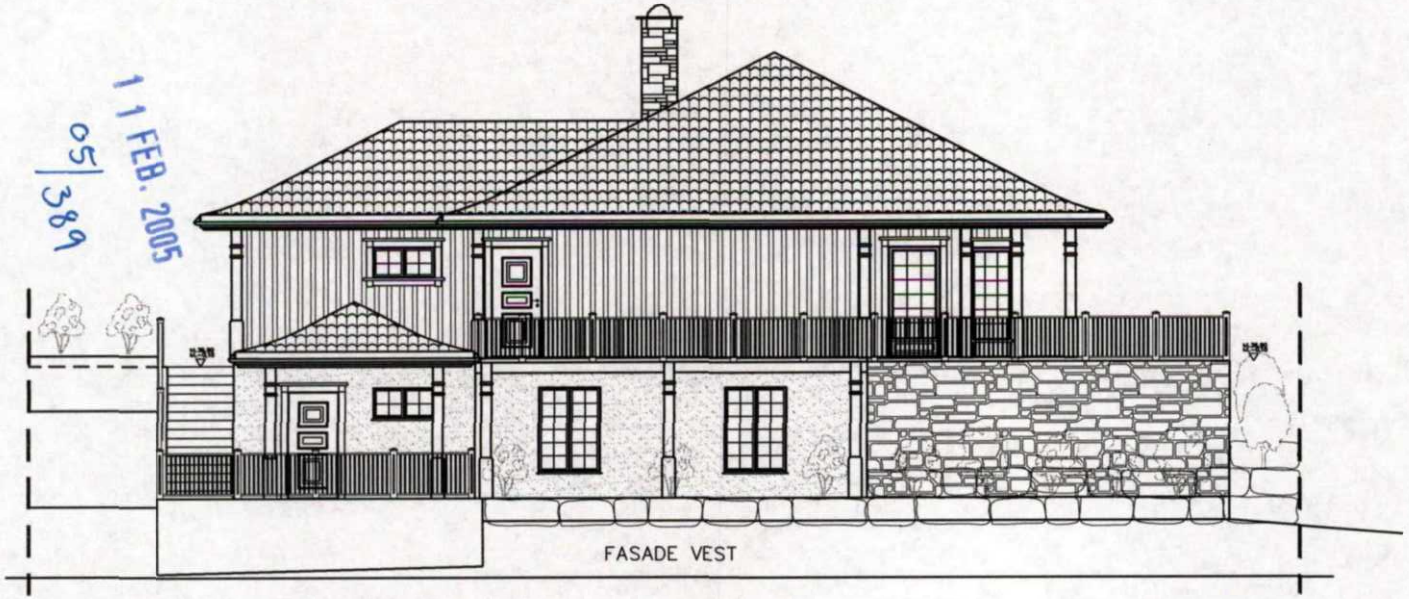
EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Fasader_1, 17.01.2005 20:17:04, © EM Byggconsult

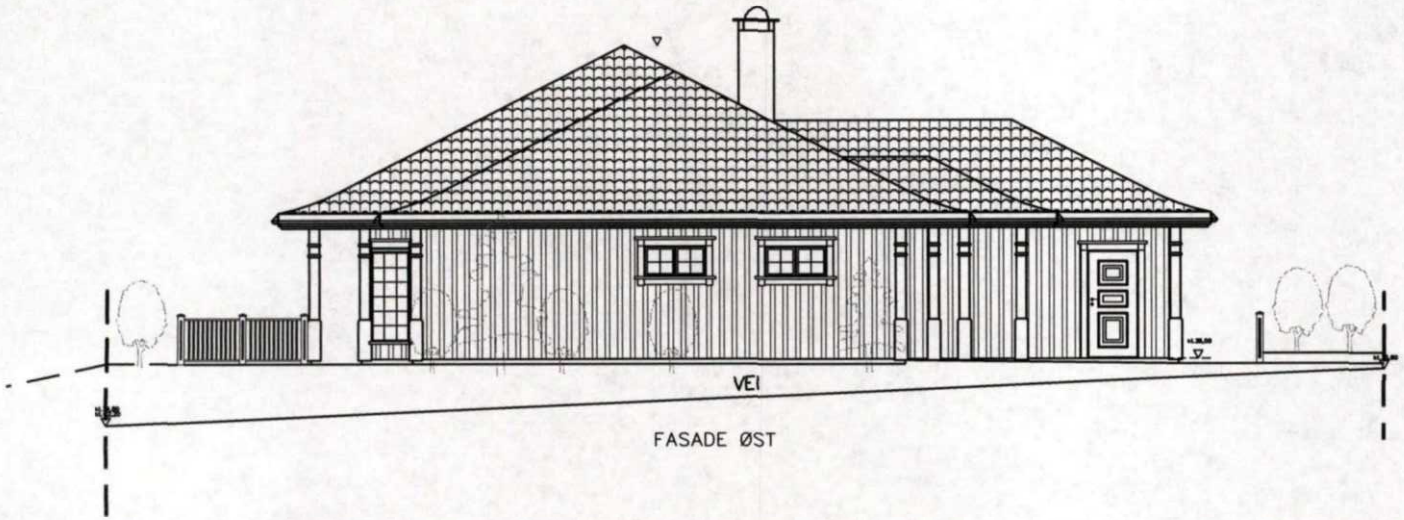
AREAL PR.BOLIG:

Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn	
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss					
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Målt: 1:100	Type tegning: Fasader øst/vest	Rev.nr:
Tegnet av: em	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr: 108.01.bm.105.4	

11 FEB. 2005
05/389



FASADE VEST



FASADE ØST

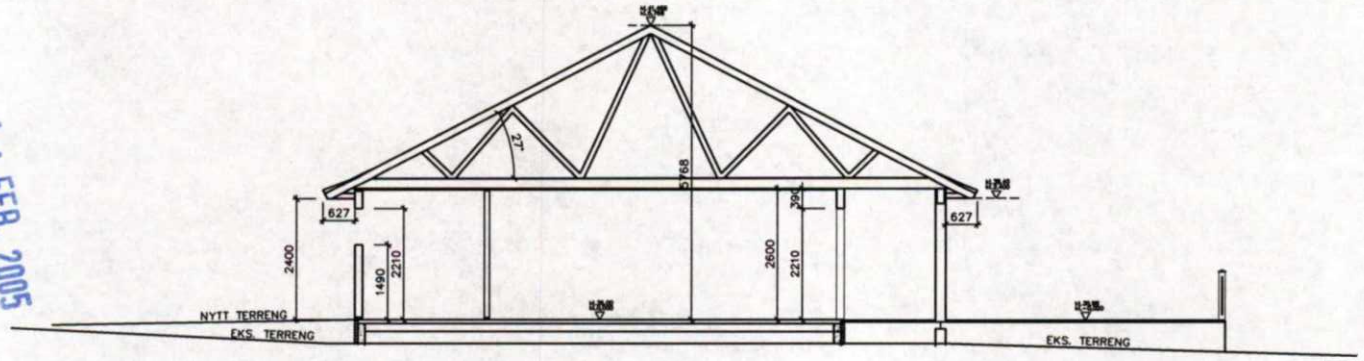
EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

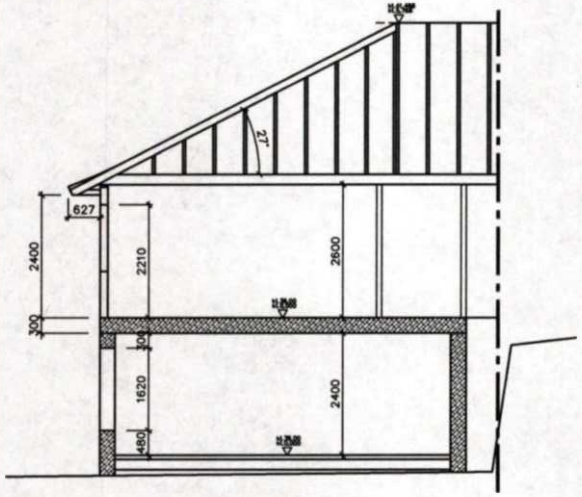
Fasader_3, 17.01.2005 20:16:58, © EM Byggconsult

AREAL PR.BOLIG:

Prosjekt navn: Enebolig Fam.Wiig				Byggherre: Lise og Niels Wiig Texnestoppen 2 1590 Sperrebotn
Prosjekt adresse: Røysåsen 48, Moss				
Prosjektnr: 108.01	Ref. tegning: 108.01.bm.105	Dato: 18.01.05	Målt: 1:100	Type tegning: Snitt tegning A-A B-B
Tegnet av: em	Revidert av:	Kontrollert av:	Rev.dato:	Tegn. nr: 108.01.bm.105.5

11 FEB. 2005
05|389





EM Byggconsult Bråtengata 15b, 1515 Moss tlf: 92 60 65 15 faks: 69 27 23 11

Snitt, 17.01.2005 20:17:12, © EM Byggconsult

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/2/87
Uthentet 2025-05-06 07:58

Returneres til

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Oppdragsnr. 8003141

TINGLYST
- 3 JAN. 2005
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
104	MOSS	3	2897			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 1.300.000,- ***EnMillionTreHundreTusen00/100 Kr

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

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.300.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
915184979	M Peterson & Søn AS	1/1

Doknr: 2 Tinglyst 03.01.2005 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
07 02 56 [redacted]	Niels Johan Waldre Wiig	[X] Ja [ ] Nei	1/2
20 01 59 [redacted]	Lise Mikarlsen Wiig	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Selger, eller den han bemyndiger, har rett til vederlagsfritt å legge vann, avløps- og overv.ledning, veigrøfter, veiskråninger, skjæringer, sluk, el.kabler/kabelskap, gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette er nødvendig. Anleggene forutsettes lagt slik at det ikke hindrer bebyggelse av tomten. Kjøper aksepterer solidarisk vedl.holdsansvar for priv.anlegg, herunder regulerete friomr. med lekeapp. innenfor reg.området som ikke overtas av kommunen. Kjøper har rett/plikt til medl.skap i velforening. Kjøper er ansvarlig på objektivt grunnlag for skade som han/hans entreprenør påfører fellesanlegg. Kjøper er kjent med og aksepterer at det i forbindelse med snørydding eller generelt vedl.hold ikke er forpliktet til å betale erstatning for trær , busker, gjerder og ting som plantes og plasseres på en slik måte at det er til hinder for vedlikeholdet.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

MOSS KOMMUNE

SAMORDNET REGULERINGSPLAN

FOR

JERNBANE, RIKSVEG OG HAVN

REGULERINGSBESTEMMELSER

REVIDERT ETTER BYSTYREBEHANDLING

2. september 1999

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Etter at denne planen er godkjent av bystyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet reguleres til:
Byggeområder (bolig, bolig/forretning, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor, industri/lager)
Offentlige trafikkområder (kjøreveg/gate med fortau, gang- og sykkelveg, gatetun, jernbaneområde, jernbanestasjon, havneområde på land, havneområde i sjø)
Friområder (friområde, park, badeområde)
Spesialområder (bevaring, vegtunnel, jernbanetunnel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:

a) 1. Offentlig trafikkområde (havneområde på land)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
b) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Gjeldende regulering (Område RA1: Plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90. Område RA2: Plan for del av Kallumskogen, stadfestet 18.01.73.)
c) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde med bevaringsklausuler)
   2. Gjeldende regulering (plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90)
d) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig)
e) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
f) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (industri/lager)

1.4 Innenfor planens begrensning gjelder Moss kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven vedrørende parkering og uteoppholdsarealer.

1.5 Støy gjennom luft fra jernbane og veg skal tilfredsstille grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Strukturstøy fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner i NS 8175. Vibrasjoner fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176. Støy gjennom luft fra samlet terminalvirksomhet (vei, bane, havn) skal ikke overstige grensene til industristøy i rundskriv TA506 fra SFT.

I bygge- og anleggsfasen skal støy gjennom luft tilfredsstille reglene i kapittel 2 i Oslos støyforskrifter. Strukturstøy fra sprengning om natten (kl. 22-06) i tunnelene skal ikke overstige 50 dBA (fast). Strukturstøy fra boring og ventilasjonsvifter skal tilfredsstille kravene til tekniske installasjoner i NS 8175, klasse C.

Hvis tiltak for å tilfredsstille støygrensene forutsetter lukkede vinduer, må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romtemperatur og luftkvalitet i henhold til Folkehelsas "Anbefalte faglige normer for inneklima", nov. 1998.

Hvis noen av de nevnte retningslinjer eller standarder erstattes av nye, gjelder disse.

Alle tiltak for sikring mot støy, strukturlyd, vibrasjoner og inneklima skal være gjennomført før veg-, jernbane- eller utvidet havneanlegg tas i bruk.

1.6 Trær som skal plantes nær jernbanens kontaktledninger må være av en type som i full størrelse ikke skaper problemer for jernbanens drift og sikkerhet verken i normalsituasjon eller ved eventuell knekking/nedblåsing av trærne.

§ 2 PLANKRAV

2.1 For *områdene RA/B1, RA/B2, RA/B3, RA/BN3, RA/BN4, RA/BN5, RA/BN6, P1, T2, T5, JS, GS2 og GS5* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.2 For *områdene RA/BN1, RA/BN2 og, BF4 og* skal det utarbeides bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.3 For *områdene RA/BN7 og BN8* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven i område RA/BN7. Før område RA/BN7 skal utvikles, kan det i område BN8 gis slike tillatelser uten krav til bebyggelsesplan.

2.4 For *område H1* skal det utarbeides bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.5 For *områdene H2 og H3* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.6 For *områdene T1, GT1, GT2, J1, F1, P2 og P3* skal det utarbeides opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til anleggsarbeider.

2.7 Før bebyggelsesplaner/opparbeidelsesplaner på *områdene RA/BN1, RA/BN2, RA/BN7, BF4 og P3* kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren. Hensikten med dette er å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøene rundt henholdsvis Kransen og Værlesanden.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Utbyggingen innenfor reguleringsplanområdet kan foregå i etapper. For å sikre at det til enhver tid er tilstrekkelig areal til forsvarlig drift av havna, og for å sikre riktig utbyggingsrekkefølge for de forskjellige trafikkanleggene, må noen områder være ferdig utbygd før andre kan opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Hovedkravet er at både fergetrafikken, godshåndteringen, og veg- og jernbanetrafikken til enhver tid kan driftes forsvarlig. Følgende begrensninger gjelder:

3.2 Før bygging av jernbanegård i *område J1* tillates, må vegkulvert under J1 være anlagt.

3.3 Før eksisterende jernbanegårder kan rives og *områdene RA/BN6, RA/BN7, N1, T1 og GT1* kan tas i bruk til regulert formål, må jernbanetunnelen og den nye jernbanetraséen Sandbukta – Kleberget være tatt i bruk, provisorisk stoppested for persontog være anlagt, og tilfredsstillende skiftemuligheter for jernbanetransport til bedriftene langs eksisterende jernbanetrasé være besørget.

3.4 *Område T1 og vegkulverten mellom T1 og T3* kan ikke bygges ut før det er foretatt tilstrekkelig utfylling og byggearbeider i områdene H1-H3 til å sikre forsvarlig havnedrift.

3.5 *Områdene GT1, GT2, BF1, BF4 og P3* kan ikke bygges ut før det er sikret forsvarlig havnedrift innenfor arealbegrensningene til områdene H1-H3, og riksvegen er lagt i ny trasé i område T1.

§ 4 OMRÅDER REGULERT I TIDSREKKEFØLGE

4.1 *Område RA/S* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde for jernbaneanlegget. Før anleggsstart skal antikvariske myndigheter kontaktes, slik at det tas hensyn til bevaringsklausulene som gjelder for eiendommen. Ved ferdigstillelse av utbyggingen skal området tilbakeføres til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.2 *Områdene RA1, RA2, RA/BN1–7, RA/B1–3 og RA/IL* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde.

4.3 *Områdene RA1 og RA2* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget tilbakeført til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.4 *Områdene RA/BN1–5* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. I område RA/BN1 tillates bygg i maks. 3 etasjer med gesimshøyde inntil 10 m over veg. I område RA/BN2 tillates bygg i maks. 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6 m over veg. I område RA/BN3–5 tillates bygg med byggehøyde på kote 15.

Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN4 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.5 *Område RA/BN6* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Området kan etableres med lokk, der det under lokket skal være en bussgate og innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg som vist med stiplet strek på planen. Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN6 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. I området tillates bygg med maks. byggehøyde på kote 16,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%.

4.6 *Område RA/BN7* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. Mot Værlesands Bakgate skal 3. etasje være tilbaketrukket. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%.

I den felles bebyggelsesplanen med BN8 skal bebyggelsen mot Strandgata vurderes særskilt med hensyn til eventuell fornyelse og/eller tilpasning mot RA/BN7.

4.7 *Områdene RA/B1–3* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. Det tillates bygg med byggehøyde på kote 17. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.8 *Område RA/IL* er ved ferdigstillelse av veganlegget regulert til byggeområde for industri/lager. Området kan ikke bebygges, men benyttes til intern transport i industriområdet østenfor.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1 Dersom ikke annet er angitt, gjelder regulert formålsgrense som byggegrense for byggeområdene. Enkelteiendommene tillates bebygd mot nabogrense. Mellom områdene B4 og I/L2 utgjør planens begrensning byggegrense for bakenforliggende byggeområder.

5.2 I *område B4* inngår eksisterende terrassebebyggelse i planen. Tomten for terrassebebyggelsen anses fullt utbygd, men det tillates ny bebyggelse ned mot område T2. Parkeringsanlegget tilhørende terrassebebyggelsen må fjernes under omleggingen av vegen (T2). Til erstatning for dette skal det anlegges nytt parkeringsanlegg mellom terrassebebyggelsen og område T2.

5.3 I *område BN8* inngår eksisterende bebyggelse i planen. Det tillates likevel at fornyelse og nybygg kan innpasses i den felles bebyggelsesplanen med RA/BN7. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. For øvrig skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

5.4 *Område I/L1* skal gi adkomst fra riksvegen (T3) til industriområdet øst for denne. Området inneholder frisiktsoner, og det tillates derfor ikke plassert sikthindrende utstyr/installasjoner innenfor I/L1.

5.5 *Område I/L2* tillates brukt til industri og/eller lagerformål. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kote 15. Lagerformål skal ikke skje utendørs. Bebyggelsesplan skal foreligge før igangsetting.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I *område T1* skal opparbeidelsesplanen vise utforming av koblingen mot vegsystemet øst for kanalbrua, utforming av nedramping til vegkulvert med beplantning, adkomsten til bussgaten i område RA/BN6 og adkomst til havna (områdene H1-3). Mellom områdene GS2 og H2 tillates gangbru ført over riksvegen og ned til Strandgata. Inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner. Under anleggsperioden for nytt jernbaneområde tillates at midlertidige jernbanespor legges over område T1.

6.2 *Område T2* tillates brukt som anleggsområde for jernbaneutbyggingen før endelig opparbeidelse. I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende bebyggelse løses på en tilfredsstillende måte.

6.3 I *område T5* skal opparbeidelsesplanen vise løsninger for sykkelparkering, drosjer og av-/påstigning for personbiler, samt også vise adkomstløsning til underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP). Trafikktorget skal ligge på maks. kote 12.

6.4 *Område GS2* skal bygges som overgang over område T2.

6.5 *Område GS3* skal i nordre ende gi adkomst til jernbanestasjonens perronger ved etablering av undergang under jernbanesporene.

6.6 *Område GT1* skal opparbeides som gatetun. Området skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttids-parkering. Området skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene. Utforming og møblering skal tilpasses overgangen mellom nytt byutviklingsområde (RA/BN7) og bevaringsområdet på Værlesanden (BF1).

6.7 *Område J1* skal opparbeides som jernbanegård med tilhørende stasjonsanlegg. Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under sporområdet, som vist med stiplet veglinje på planen.

6.8 Mest mulig av eksisterende vegetasjon på *område J2* skal bevares, så sant dette ikke skaper direkte driftsproblemer for jernbanedriften.

6.9 I *område JS* tillates bygd jernbanestasjon med maks. gesimshøyde på kote 17,0. I tilknytning til jernbanestasjonen skal det anlegges et parkeringsanlegg for minst 300 parkeringsplasser. Dette skal ligge innenfor skravert område UP (underjordisk parkeringsanlegg).

6.10 Innenfor *område H1* kan etableres arealer for havneformål, anlegg av kaier og oppsetting av nødvendig utstyr for havnens drift, samt lagring av gods, inkl. containere i inntil 3 høyder, maks. 7,5 m. Nødvendige bygninger for havnens drift kan oppføres i inntil 10 m høyde innenfor avsatte byggegrenser. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%.

Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under havneområdet, som vist med stiplet veglinje på planen. Fra område J2 kan det trekkes havnespor inn på område H1. Utfyllingsarealer skal avsluttes mot sjøen med ordnet steinfylling eller kaikant. Ved utfylling sør for nåværende eiendomsgrense for havna, skal samtidig friområdet F1 samt adkomst til dette via GS4 etableres.

I bebyggelsesplanen for område H1 skal vises havnearealenes disponering, plassering av bygg og anlegg, kaianlegg, lagerarealer m.v. Det skal også vurderes skjermingstiltak mot sjøen for utvidelsesområder som skal nyttes til lagerfunksjoner uten kaianlegg. Ved detaljplanleggingen av arealenes disponering og innretning av havnens drift, skal det i størst mulig grad tas hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

6.11 *Område H2* skal betjene utenlandsferger, og *område H3* skal betjene riksvegferger. Innenfor disse områdene tillates bygd terminalbygg og bygg for havne-administrasjon. Bebyggelsesplanen for disse områdene skal angi plassering av slike bygg og biloppstillingsplasser, samt fastlegge endelig grense mellom H2 og H3.

I *område H3* inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner.

6.12 I havneområde i sjø, *område H4*, er havnetrafikk prioritert.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1 I *område F1* skal det anlegges badeplass mot område FB, det skal etableres en skjermsone med vegetasjon og beplantning mot havneområde H1, samt gang- og sykkelforbindelse mellom Stranda og Kleberget langs eksisterende jernbanespor. Opparbeidelsesplanen skal vise dette, samt hvordan gangadkomst anordnes.

7.2 *Område P4 og P5* skal beplantes som et parkbelte for å etablere en grønn buffersone mellom havne- og jernbaneområdet og bakenforliggende områder. Det kan bygges støyskjermer innenfor P4 og P5.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 *Områdene BF1, BF2, BF3, BF4, GT2 og P3* inngår i et felles bevaringsområde. Hensikten med bevaringsreguleringen er å bevare, videreutvikle, og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner, endrings-, bygge- og rivesaker, kan kommunen i samråd med antikvarisk myndighet vedta retningslinjer for praktisering av bevaringsbestemmelsene.

Bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Nybygg og tilbygg, herunder også heving eller endring av takflate, kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at dette er godt tilpasset områdets miljø- og verneverdi. Nybygg skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse.

I *områdene BF1–4* tillates bygg med inntil 2 etasjer og maks. byggehøyde på kote 12,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 75%. For *område BF4* skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. I *område BF1* går byggegrensen langs eksisterende bygninger i buet linje mot eksisterende historiske gateløp for Værlesands Bakgate.

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal tilpasses harmonisk til områdets karakter.

Eksisterende gater skal opprettholdes. Østre Kanalgate kan opprustes med samme karakter som de øvrige gater innenfor bevaringsområdet, tilpasset overgangen mellom bebyggelse og parkbeltet mot Kanalen. Hele *område GT2* skal ha funksjon som gatetun. Disse gatene skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttidsparkering. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene.

Område P3 skal gis en parkmessig opparbeidelse, og kan møbleres med benker, lysarmatur og annen utemøblering. Det tillates også opparbeidet gangveger. Kanalkanten skal bevares, evt. rehabiliteres, og den tillates benyttet som gjestebrygge.

Før behandling av saker innenfor bevaringsområdet skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

8.2 I *område N1* skal eksisterende bygning, jernbanestasjon, bevares. Bygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført opprinnelig utseende. Ved vedlikehold og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, skal tilpasses harmonisk til bygningens karakter. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis.

8.3 *Område VT1 og JT1* gjelder regulering av veg- og jernbanetunnelene under overflaten og en sone på overflaten i 100 m bredde over tunnelene. Gjeldende regulering og arealbruk på overflaten beholdes, med angitte restriksjoner: Innenfor sonen tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelene. Før slike arbeider utføres må tillatelse fra h.h.v. Vegvesenet eller Jernbaneverket innhentes. Det kan da bl.a. settes krav til maksimale rystelser.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan RØYSÅSEN SYD, MOSS

05.10.2001

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

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 05.10.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

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

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

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

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

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

3.2 BEBYGGELSESPLAN

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

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

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

3.3 TOMTEDELINGSPLAN

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

3.4 GRAD AV UTNYTTING

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

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

3.5 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

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

3.6 VEGETASJON

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

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

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

3.7 KABLER

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

3.8 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

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

3.9 FRISIKTSONER

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

3.10 GJERDER OG GRENSEPLANTING

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

3.11 STØYSKJERMING

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

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

3.12 VIBRASJONER

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER

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

a) Frittliggende småhusbebyggelse

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

b) Utnyttelsesgrad

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

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

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

f) Restriksjoner

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

4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B14 OG B18

a) Konsentrert småhusbebyggelse

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

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

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

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m.

4.3 BLOKKBEBYGGELSE OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6, B7, B8

a) Blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse

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

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

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

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

Terrassehusenes takflater kan utnyttes til uteoppholdsareal.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

Uteområdene opparbeides i tråd med krav til universell utforming.

d) Garasje og parkering

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

e) Byggegrense

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

f) Restriksjoner

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

g) Støyskjerming

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

4.4 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BARNEHAGE

a) Type bebyggelse

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

b) Utnyttelsesgrad

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

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Trafikk og parkering

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

e) Byggegrense

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

f) Grøntområde

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 KJØREVEGER

a) Vegstandard

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

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

5.2 GANG- OG SYKKELVEGER

a) Vegstandard

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

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

§ 6 FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

§ 7 FAREOMRÅDER

Innenfor fareområdene skal det oppføres høyspenningsanlegg i form av trafostasjoner.

§ 8 FELLESOMRÅDER

1. FELLES AVKJØRSEL

a) Vegstandard

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

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

Røysveien 48

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Children's International School Mos... 268 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Verket Moss AS	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	14 min 1.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

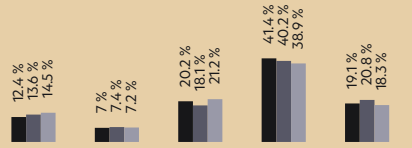
BARNEHAGER

Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min 0.5 km
Røysåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.9 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosseskogen	12 min
Kiwi Tigerplassen	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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
- Sykkel

SPORT

Kirkeparken videregående	18 min
Mossehallen idrettshall	18 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

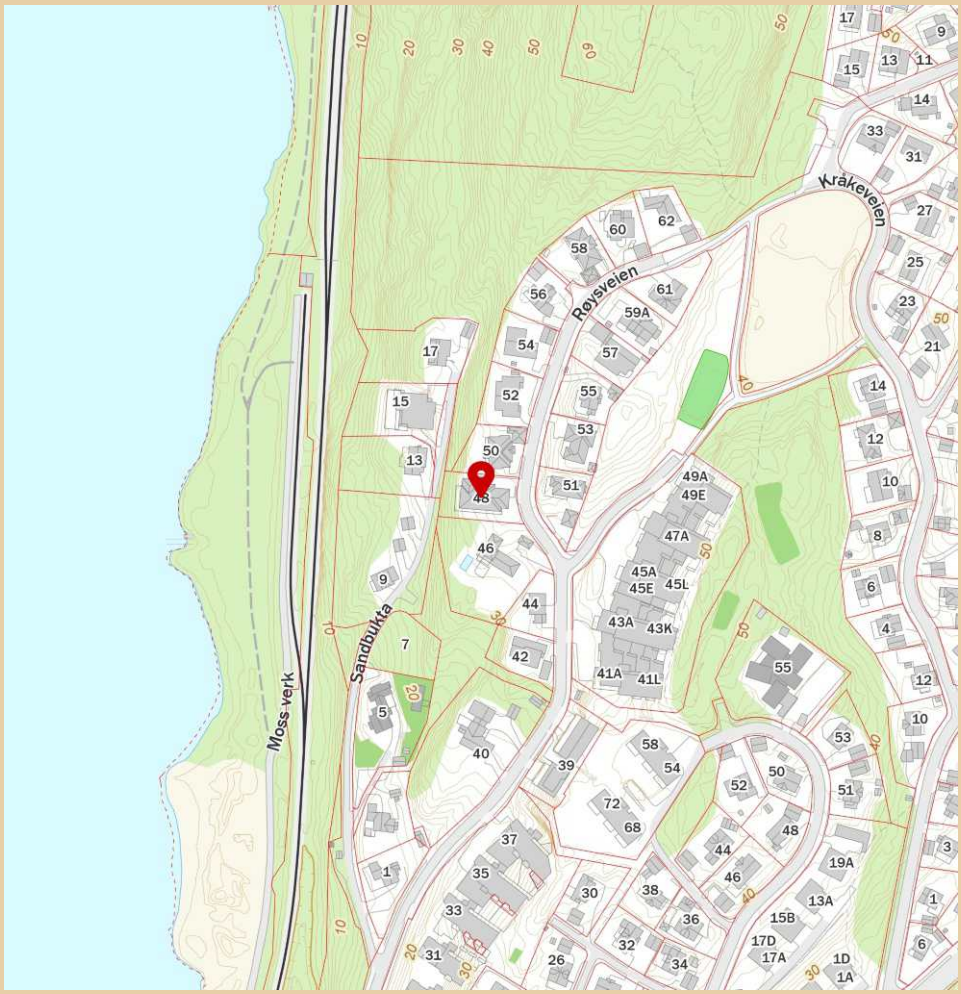
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 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

Røysveien 48

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Verket Moss AS	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	14 min 1.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min 0.5 km
Røysåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.9 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosseskogen	12 min
Kiwi Tigerplassen	14 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

AMFI Moss	17 min
Vitusapotek Mosseskogen	13 min
Moss Vinmonopol	17 min

SPORT

Kirkeparken videregående	18 min
Mossehallen idrettshall	18 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

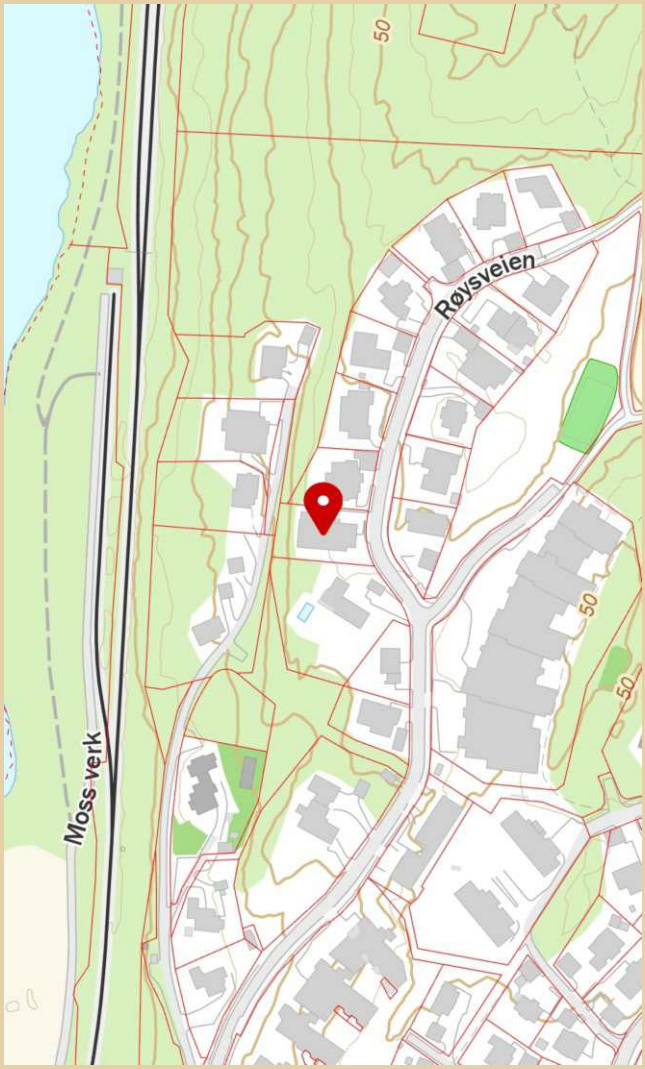
Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Røysveien 48

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Verket Moss AS	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	14 min 1.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min 0.5 km
Røysåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.9 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosseskogen	12 min
Kiwi Tigerplassen	14 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

AMFI Moss	17 min
Vitusapotek Mosseskogen	13 min
Moss Vinmonopol	17 min

SPORT

Kirkeparken videregående	18 min
Mossehallen idrettshall	18 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

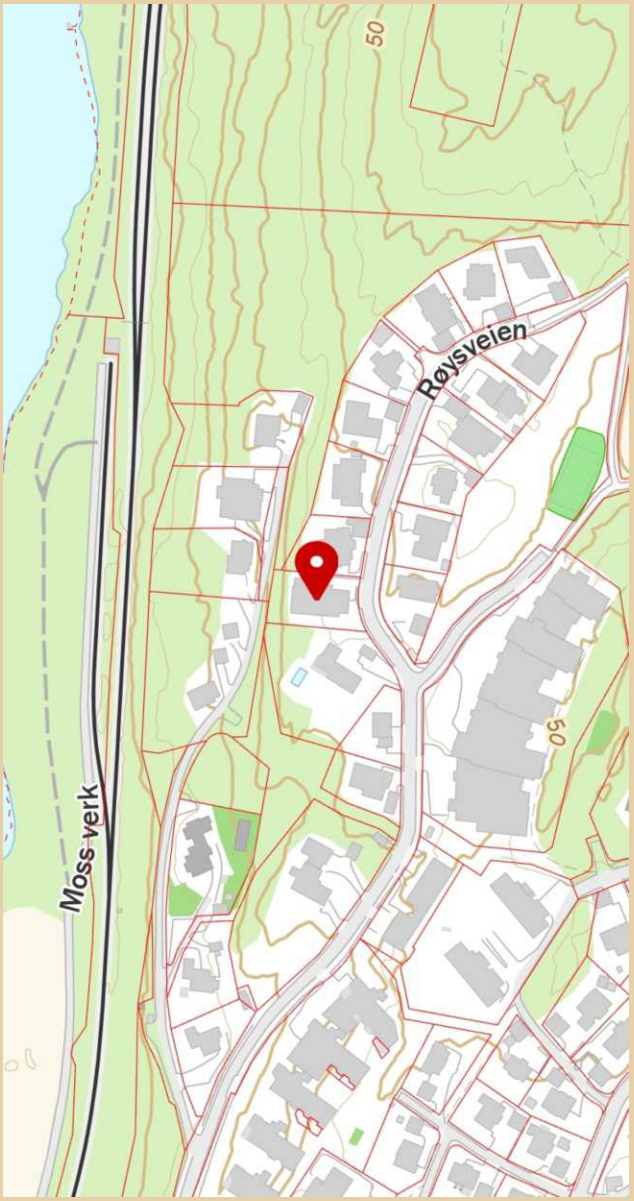
Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Røysveien 48, 1534 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2897, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250112

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

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

E-post: eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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