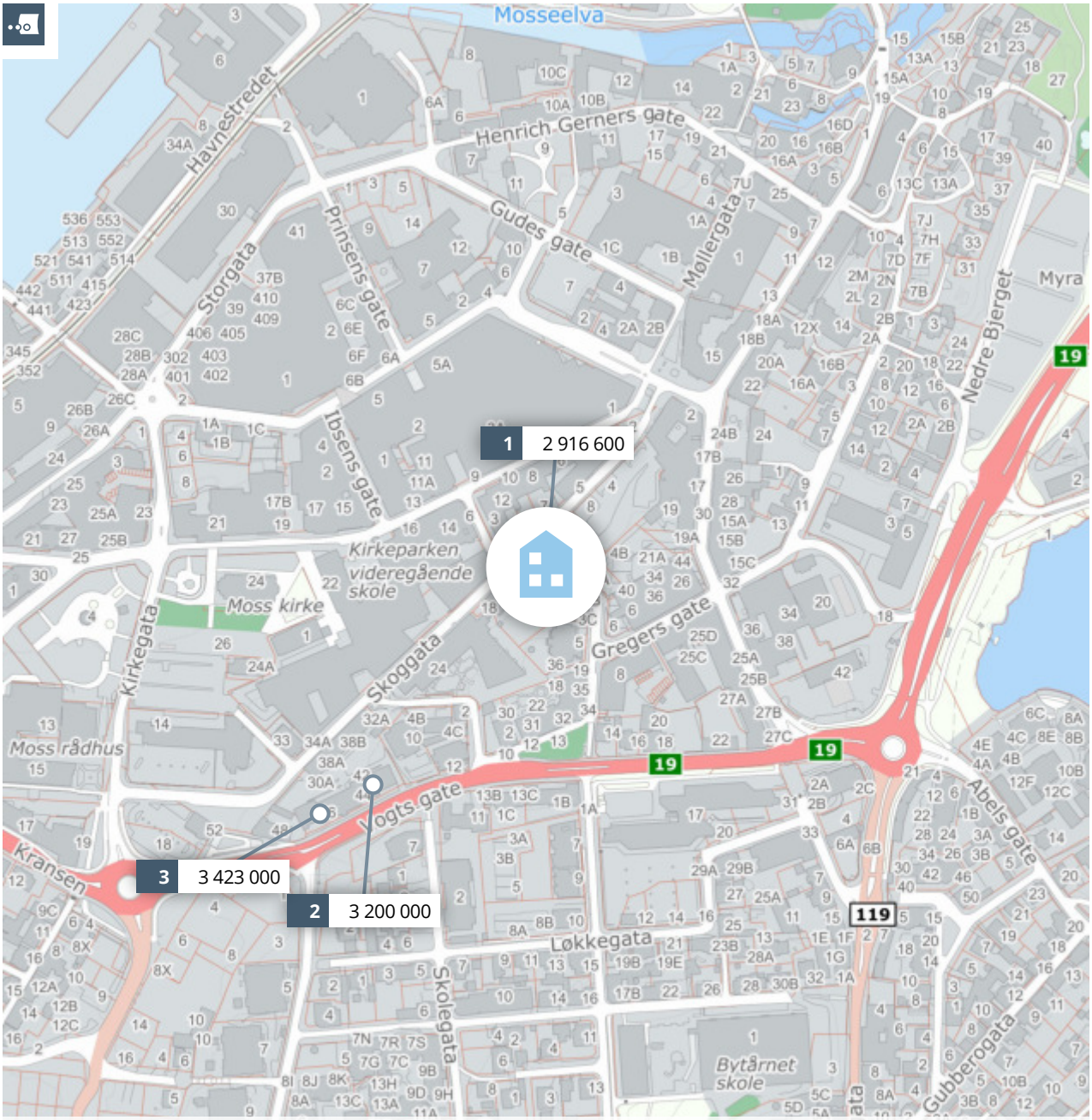
SVAEBAKKEN 1

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SVAEBAKKEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.11.2024

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: Mette Hoseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svaebakken 1, 1532 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 2 BNR 970 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

3 250 000

39 741	3 289 741	53 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	61 m²
BRA	65 m²
Byggeår	1992

Fellesutgifter	3 874
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svaebakken 1 72 m² 1991	4. etg	2 sov	26.07.2024	2 900 000	**2 800 000**	116 600	2 916 600	**40 508**
2	Skoggata 42 79 m² 1987	3. etg	2 sov	05.02.2024	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**39 506**
3	Skoggata 46 78 m² 1986	2. etg	2 sov	05.04.2024	3 290 000	**3 270 000**	153 000	3 423 000	**43 885**

Pen 3-roms selveierleilighet beliggende i sentrale, urbane omgivelser. Oppgradert i 2024. Nytt kjøkken i 2024. Nyetablert soverom i 2024.

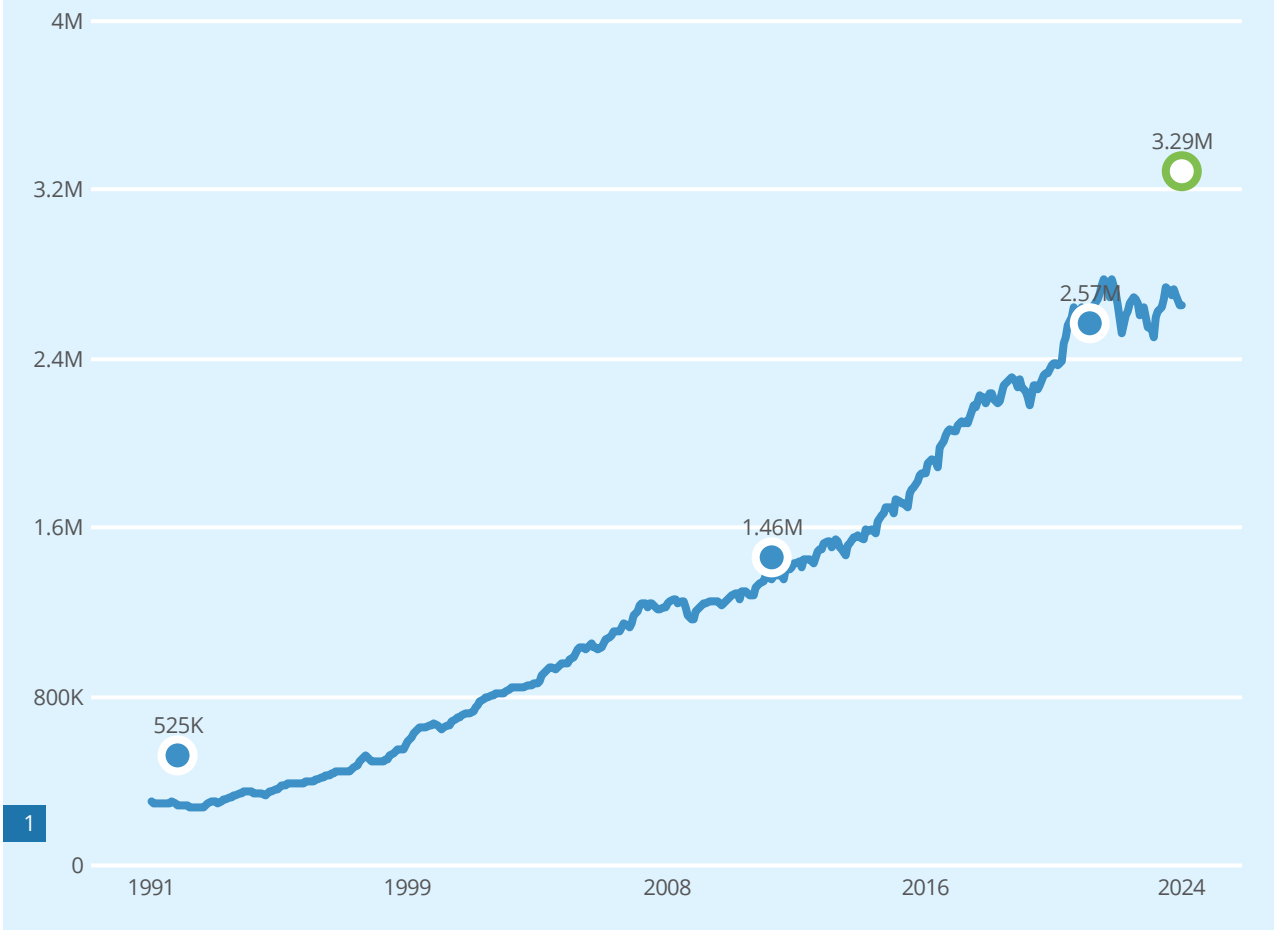
Inneholder:
Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til balkong på 10 m².

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

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

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

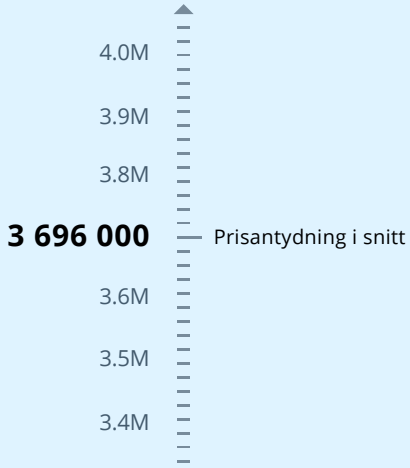
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2021	02.11.2021	01.12.2021	2 700 000	2 570 000	0	2 570 000	2
17.03.2011	27.07.2011	17.08.2011	1 490 000	1 460 000	0	1 460 000	
02.04.1992		02.04.1992	-	525 000	-	525 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Etablert nytt soverom, pusset opp kjøkken 2024.

Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

96
dager

Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

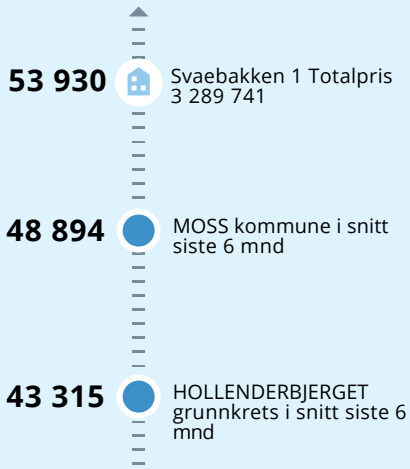


Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss (WM)

Oppdragsnr.
116240378

Selger 1 navn
Amalie Endeve

Gateadresse
Svaebakken 1

Poststed	Postnr
Moss	1532

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 116240378

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidene ble utført i 2012 av forrige eier
Arbeid utført av	Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidene ble utført i 2012 av forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør, avløp og varmtvannsbereder i forbindelse med flytting av kjøkken
Arbeid utført av	Råde rørleggerservice

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

Beskrivelse	noen leiligheter har hatt problemer med lekkasje fra terrassen. Det har vært undersøkt hos alle leilighetene i regi av sameiet og ikke funnet problemer hos meg. Der det var problemer har det vært utbedret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Godkjent arbeid på egen bolig av faglært elektriker.
Arbeid utført av	El-installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	November 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116240378

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av tak og montering av solceller
Arbeid utført av	Ecosol

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

Beskrivelse	Nytt soverom der kjøkken var før. Nytt kjøkken etter dagens standard i stue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Oppføring av leiligheter på nabotomt, kongensgt. 21

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116240378

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116240378

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Endeve	85d3321d58789e9119442d5faa01efab7e4e7c15	25.11.2024 10:41:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116240378

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Svaebakken 1, 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 970, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 19.11.2024 **Rapportdato:** 20.11.2024 **Oppdragsnr.:** 13784-3478 **Referansenummer:** MX7037

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1992.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Utvendig bod på balkong på ca. 4 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1992

Gå til side

INNVENDIG

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom oppgradert i 2012. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.
Blanding av nyere og eldre vannrør (kun enkelte eldre).
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør (kun enkelte eldre).
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll utført november 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

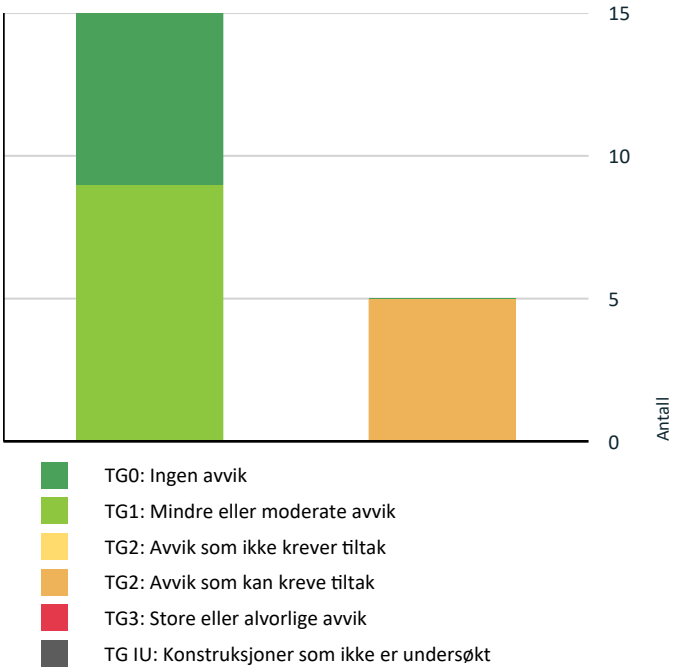
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endringer på dagens bruk opp mot byggetegninger. Kjøkken var opprinnelig i et av dagens soverom, og er nå en del av stue. Endringer er innenfor hoveddel og medfører ikke søknadsplikt. Tegninger er dog ikke fremlagt/fremvist. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Normal tilstand til tross høy alder.





TG 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull fra nyere dato.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mindre oppsprukket trevirke på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til balkong på 10 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom oppgradert av tidligere eier i 2012.

Informasjon fra tidligere prospekt:
Badet ble oppgradert i 2012, et arbeid som i følge eier omfattet etablering av ny membran på gulvet. Sluket ble i følge boligsalgsrapport ikke byttet ut og er fra leilighetens byggeår.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

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

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en begynnende høy alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Rommet fungerer med avviket.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2012.
Sluk fra byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

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



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

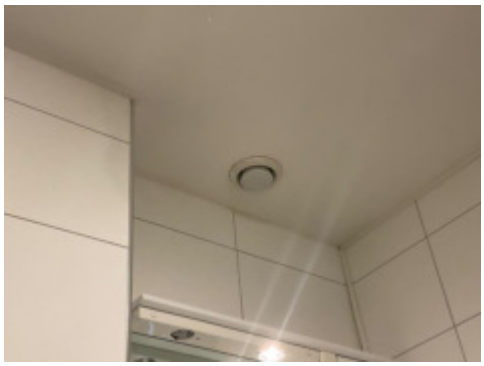
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking med fuktsøk fra inspeksjonsluke mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.





KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Komfyrvakt er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

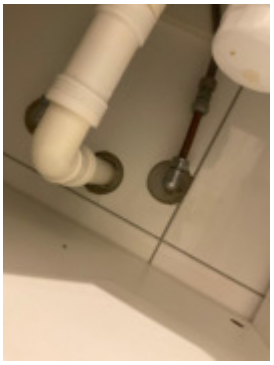
Blanding av nyere og eldre vannrør.

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

Gjelder de eldste rør (kun enkelte).

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 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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

Gjelder de eldste rør (kun enkelte).

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 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.
Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Bereder er montert i benkeskap på kjøkken (innebygget, avvik kan forekomme).



Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

El-kontroll utført november 2024.
Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

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

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

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



TG 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Det er årlig kontroll av slukkeapparat og røykvarslere i regi av sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

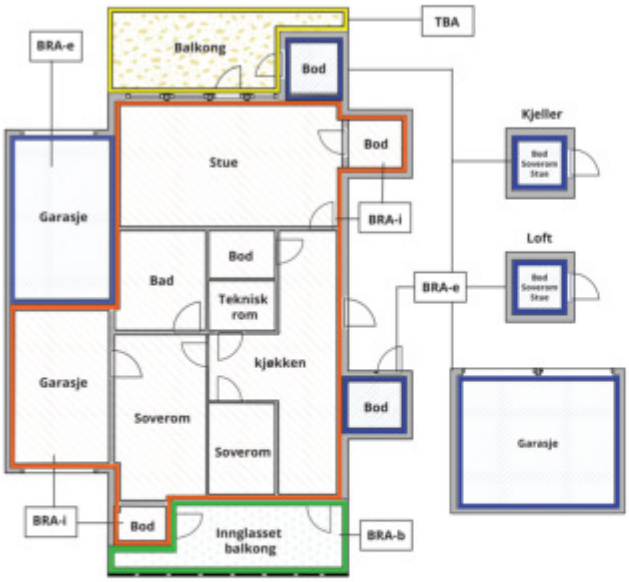
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	61			61	10
Bod på balkong		4		4	
SUM	**61**	**4**			**10**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Bod på balkong		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er endringer på dagens bruk opp mot byggetegninger. Kjøkken var opprinnelig i et av dagens soverom, og er nå en del av stue. Endringer er innenfor hoveddel og medfører ikke søknadsplikt. Tegninger er dog ikke fremlagt/fremvist. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken samt el-kontroll i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	970		23	2241 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Svaebakken 1

Hjemmelshaver
Amalie Endeve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet midt i Moss sentrum, dog tilbaketrukket og skjermet fra byens trafikk og støy. Det er cirka 150 meter gange til gågaten, med butikker, restauranter, bank, frisører og Amfi kjøpesenter m.m. Gangavstand til togstasjon med hyppige avganger til Oslo (40 minutter reisetid), samt kun 250 meter til bussholdeplass for timebuss og flybusser. Fergeleiet Moss/Horten ligger ved kanalen som er kun 10 minutter gåtur unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med en steinbelagt gårdsplass, sittegruppe, plen, trær og diverse beplantning.

Byggemåte

Blokka er antatt fundamentert til fjell og faste masser. Bærekonstruksjon i betong/leca-blokker og stål med innfelt bindingsverk. Utvendige overflater med tegelsteinsforblending, betong og liggende trekledning. Yttertak utformet som valmtak. Taket er tekket med betongstein. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Det er snøfangere på utsatte steder. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/MX7037

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

Privatmegleren

v/Pernille Sollie Hoff

Moss 19.11.24

Vedrørende opplysninger om Skoggata Boligsameie – Snr. 23

Seksjon: 23
Selger: Amalie Endeve
Andel Formue: 8 000,-
Andel Gjeld: 39 741,-
Eiendom: Gnr. 2 Bnr. 970 Snr. 23 i Moss Kommune

Jeg har notert at nevnte leilighet er utlyst for salg. Salgsmeldingen utløser ikke forkjøpsrett. Styrets godkjennelse innhentes hos **styreleder Petter Hermansen, e-post:** petter.hermansen@mkeiendom.no

Sameiet er registrert i enhets- og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979 405 316. Felleskostnader vurderes i henhold til budsjettforslag hvert år. Nåværende felleskostnader er kr. 3 874,- pr. måned.

Forsikring: IF Skadeforsikring Avtalenummer SP409620.13.2

Eierskiftegebyr til forretningsfører inkl. mva.	kr. 5 108
Opplysningsgebyr inkl. mva.	kr. 4 346
Sum	kr. 9 454

Overføres BDT Viken AS, konto 7058 05 76077.
Vennligst merk innbetalingen «Skoggata Boligsameie – SNR 23».

Eventuelle restanser på felleskostnader må innhentes ved overtakelsestidspunkt. Pr. dags dato er det ingen restanser på seksjonen.

Kopi av signert kjøpekontrakt sendes forretningsfører for registrering. Vi ber også om å få oversendt kopi av tinglyst hjemmelsoverføring og selgers nye adresse.

Vedlagt følger vedtekter og årsregnskap 2023 med møtereferat.

Med vennlig hilsen
BDT Viken Regnskap AS

Ann-Kirsti Simonsen
Regnskapskonsulent

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

Seksjonseierne i **SKOGGATA BOLIGSAMEIE** innkalles med dette til sameiets ordinære årsmøte for 2023 som holdes

TORSDAG 25 APRIL 2024 KL 18.00

STED: SKOGGATA BO OG SERVICESENTER

Til behandling :

1. **KONSTITUERING**
   a) Frammøteregistrering. Godkjenning av fullmakter. 14 eierseksjonseiere og 3 fullmakter.
   b) Valg av referent og medundertegnere. Styreleder og Line Olsen.
   c) Spørsmål om godkjenning av innkallingen. Innkallingen godkjent.
   d) Spørsmål om godkjenning av dagsorden. Dagsorden godkjent.

2. **STYRETS RAPPORT**
   Styrets rapport er vedlagt. Styrets rapport, tatt til etteretning.

3. **REGNSKAP 2023**
   Driftsoversikt 2023 og oversikt over eiendeler og gjeld.
   Revisors beretning. Linda C. Torgersen hos BDT viken gikk gjennom regnskap.

4. **INNKOMNE FORSLAG.**

4.1 Vedtektsendring Pkt. 16:
Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endres til:

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Enstemmig vedtatt.

4.2 Det er fremmet forslag til å male over «tagget» vegg i garasjen. Bilde blir stående etter avstemming.

5. **DRIFTSBUDSJETT 2024**
   Budsjettforslag er vedlagt. Linda C. Torgersen gikk igjennom og dette ble enstemmig vedtatt.

   Til orientering. Økning av fellesutgifter fra 01.07.24 som følge av utbedringer og kostnadsvekst. Se budsjett.

6. **VALG**
   Fungerende styre 2023

a) Styreleder	Petter Hermansen)	ikke på valg
b) Styremedlem	Kristin Lunder Klausen	ikke på valg

Petter Hermansen

Line Olsen

c) Styremedlem	Amalie Endeve	på valg	Line Olsen valgt for 2 år.
d) Styremedlem	Frode Bakketun	på valg	Valgt for 2 nye år.
e) 1. varamedl.	Line Olsen	på valg	Randi Iversen valgt for 2 år
f) 2. varamedl.	Egil Hansen	Ikke på valg	

Valgkomite 2023:

Agnar Aasby og Amalie Endeve på valg.

- velges for 1 år

Kristin Lunder Klausen og Mads Stormoe ble valgt for 1. år.

Alle ønskes **VELKOMMEN.**

STYRET

Line Olsen Pettt Hen

SKOGGATA BOLIGSAMEIE.

Husregler for Skoggata Boligsameie.

1. Alle beboerne bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring boligen.

2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barn slik at skade ikke påføres boligen eller beborenes eiendeler. Lek er **ikke** tillatt i trapper, ganger, svalegang og garasje slik at beboerne blir sjenert.

3. Ballspill må bare finne sted på anvist plass.

4. **Alle** utgangsdører **skal** være låst. Hvis noen ringer på hoveddøren så vær sikker på at det er ditt besøk. Slipp ingen andre inn.

5. Om natten mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må ikke naboene sjeneres av støy.

6. Utlufting av leilighetene til trapperom er ikke tillatt.

7. Sykler, ski, sparker etc. skal ikke settes i trappegang eller inngang. All transport av sykler skal gå via garasje og ikke gjennom inngang. Sykler settes på anvist plass i garasjen. Sykler som er defekte skal ikke stå på plass som er avsatt til sykler.

8. All vask av sykler og motorsykler er forbudt på gårdsplassen.

9. Gangporten i den bevegelige garasjeporten brukes ved innsetting av sykler.

10. Søppelrom benyttes kun til søppelplassering. Alt som skal kastes plasseres i tette poser og settes ned i papirsekkene. Sekkene skal ikke overfylles. Dette gjelder også pappesker, tomemballasje o.l. Alle korker og lokk fjernes fra glassemballasje. Sorter glasset i farget og klart og legg det i rett pappeske. Aviser og tidsskrifter legges i dertil pappesker.

    Har man mye som skal kastes kan man kjøpe klistremerker hos Moss Kommune. Etter at alt er pakket i papirsekker klistres disse merkelapper på sekkene. Disse kan da settes utenfor stativene og søppelkjørerne tar de med.
    Reklame og annet massekorsbånd som kommer i postkassen **tas med til leilighet eller kastes i søppelrom (ikke gulv i gang).**

11. Banking av tepper og matter må ikke foregå over rekkverk. Gjelder også første etasje mot gaten. Spyling av terrasser og svalegang er ikke tillatt. Vask av terrasser må avtales med de som bor under.

12. *Frittstående og Faste krakker og bord som er bredere enn 1/3 av bredden på svalegangen må ikke monteres.*

13. *Røyking er ikke tillatt i heis, gang og trapperom.*

14. *Grilling med kull eller åpen ild er ikke tillatt. Grilling skal foretas med elektrisk- eller gassgrill.*

15. *Husdyrhold. Dersom husdyr er til sjenanse for øvrige beboere eller medfører ulempe kan forholdet påklages til styret.*
Husdyr holdes i bånd eller i bur på fellesarealet. Lufting av husdyr i løpestreng eller lignende er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å mate fugler direkte på bakken, fra veranda eller i husets umiddelbare nærhet.

16. *Oppsetting av privat radio og TV antenne er forbudt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.*

17. *Ved inn og utkjøring fra garasje: Påse at ingen uvedkommende smetter inn mens porten er åpen.*

18. *All klatring for å komme inn i huset er forbudt. BRUK HOVEDDØR.*

19. *Oppsett av markiser og andre synlige utvendige forandringer må forelegges utsmykkingskomiteen.*

20. *Kun vaktmester eller styremedlemmer har adgang til å foreta tekniske eller andre arbeider vedrørende boligkomplekset.*

21. *Overtredelse kan anses som mislighold av sameiets vedtekter, slik at dette kan føre til pålegg om salg av seksjonen i henhold til eierseksjonsloven § 16.*

november 93.

VEDTEKTER

SKOGGATA BOLIGSAMEIE
Svaebakken 1, 1532 Moss
Orgnr. 979405316
Vedtatt i konstituerende sameiermøte 18.6.1992.
Endret på årsmøte 27.04.2004, 28.04.2008, 19.5.2022 og 25.04.2024.

1.

Sameiets navn er *Skoggata Boligsameie.* Sameiet består av 34 seksjoner av eiendommen gnr. 2, brn. 970 i Moss kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 05.09.1991.

2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. Punkt 9.

3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

5.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøter. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge

styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som er nevnt i punkt 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

6.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiere av garasjeseksjonen har kun møte- og talerett. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftene4s størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, som bare kan skje når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfeller krever enstemmighet blant alle sameierne.

10.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. □

11.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 – fire – medlemmer og 2 – to – varamedlemmer. Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 3 styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt ved fravær av valgt møteleder.

12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 – to – ganger i året.

13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

15.

Beboerne plikter å følgende husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiets vedtekter.

16.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 – tre – måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

17.

Det er opprettet vedlikeholdsfond. Midler til vedlikeholdsfond avsettes på sameiets sparekonto. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer.

18.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Til BDO AS ved Ingunn Thorsen

Moss, 23.01.2024

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Skoggata Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt mv. .
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi har gitt dere vår vurdering av boligselskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

PH

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Petter Hermansen
Styreleder

REGNSKAP 2023

Resultat	Note:		2023	av inntekter	Budsjett	2022
Innbetalingskrav Fellesutg.		Kr.	1 001 462		1 001 447	831 206
Kabel-TV/bredbånd	1	"	259 940		256 606	76 410
Andre inntekter		"	-		-	3 600
Sum inntekter		Kr.	1 261 402	100,0 %	1 258 053	911 216
Styregodtgjørelse og lønn		"	137 237	10,9 %	143 000	67 700
Feriepenger		"	4 215	0,3 %	500	
Arbeidsgiveravgift		"	19 945	1,6 %	17 414	9 546
Annen personalkost		"	1 131	0,1 %	1 300	1 218
Leie lokaler		"	-	0,0 %	3 000	
Kommunale avg.		"	135 482	10,7 %	207 786	185 287
Fellesstrøm		"	31 325	2,5 %	59 000	51 129
Renhold		"	169 439	13,4 %	97 200	91 763
Datasystemer		"	13 760	1,1 %	13 720	4727,5
Inventar og utstyr	2	"	1 625	0,1 %	5 000	924
Vedlikehold bygninger	3	"	370 972	29,4 %	350 000	153 400
Vedlikehold heis		"	39 715	3,1 %	40 000	23 177
Vedlikehold utstyr/uteområde	4	"	2 278	0,2 %	10 000	5 465
Foretningsførsel		"	93 530	7,4 %	76 000	71 357
Revisjon		"	11 684	0,9 %	12 000	11 695
Andre honorarer	5	"	4 573	0,4 %	-	21 164
Kontorrekvisita		"	6 559	0,5 %	2 700	2 649
Telefon heis		"	-	0,0 %	3 300	1 472
Porto/EHF/Kid etc.		"	4 385	0,3 %	3 500	3 239
Kabel-TV/bredbånd	1	"	259 888	20,6 %	256 606	76 410
Forsikring bygninger		"	121 882	9,7 %	125 000	109 926
Gebyrer/omkostninger		"	9 323	0,7 %	7 000	6 817
Diverse kostnader	6	"	9 555	0,76 %	1 000	
Sum kostnader		Kr.	1 448 502	114,8 %	1 435 025	899 064
Driftsresultat		Kr.	-187 100	-14,8 %	-176 972	12 152
Finansinntekter		Kr.	10 549	0,84 %	2 500	2 797
Finanskostnader	7	"	3 947	0,31 %		
Resultat ført avsetning		Kr.	-180 498	-14,3 %	-174 472	14 949
Avsetning til vedlikeholdsfond		Kr.	-		-	62 500
Overført fra fond	8	"	62 500		62 500	
Restultat etter avsetning	9		-117 998		-111 972	-47 551
Disposisjoner:						
Overført til fri egenkapital		Kr.				
Overført fra fri egenkapital	9	"	117 998			47 551
Sum disponert		Kr.	-117 998			-47 551

REGNSKAP 2023

Utgående balanse	Note:		2023	av sum	2022
EIENDELER					
Fellesgarasje	10	Kr.	59 881	6,4 %	59 881
Forskuddsbet. kostnader	11	"	46 684	5,0 %	142 394
Bankkonti		"	828 289	88,6 %	1 152 163
Sum Eiendeler		Kr.	934 853	100,0 %	1 354 438
GJELD OG EGENKAPITAL					
Fri kapital					
Akkumulert overskudd	9	Kr.	839 220	89,8 %	957 219
Vedlikeholdsfond		"	-	0,0 %	62 500
Sum sameiets egenkapital		Kr.	839 220	89,8 %	1 019 719
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		Kr.	45 429	4,9 %	251 994
Skattetrekk/arbeidsgiveravg.		"	4 553	0,5 %	9 984
Sameiefordringer	12	"	42 869	4,6 %	63 500
Påløpte kostnader	13	"	2 782	0,3 %	9 242
Sum kortsiktig gjeld		Kr.	95 633	10,2 %	334 720
Sum gjeld og egenkapital		Kr.	934 853	100,0 %	1 354 438

Moss, . .2024

Petter Hermansen
Styreleder

Amalie Endeve
Styremedlem

Kristin Lunder Klausen
Styremedlem

Frode Bakketun
Styremedlem

NOTER:

1 Kabel-TV/bredbånd
Innkrevet i ht. mottatte kostnader.

2 Inventar og utstyr
Brennersett Pro 88

3 Vedlikehold bygninger

Egenandel skade	291 874
Byttet armaturer garasje	22 619
Serviceavtale brannvern	17 376
Feilretting, kabel kuttet under oppussing	14 321
Brannverntiltak	9 235
Port: Stoppfeil-brudd i spiralkabel, byttet	8 472
Byttet svarapparat leil.39	3 663
4 systemnøkler	1 361
Lysrør, pærer, glimtennere	1 119
Gass m/kompositt 10 kg	932
	370 972

4 Vedlikehold utstyr/uteområde

Kabeltrommel, bensin, gummihjul	1 317
1 Håndsender portåpner	961
	2 278

5 Andre honorarer
Bistand årsmøte

6 Diverse kostnader
Purregebyr og inkassokostnader if Forsikring.

7 Finanskostnader
Morarenter if Forsikring og GlobalConnect

8 Overført fra fond
I ht. budsjett

9 Overført til fri egenkapital

Tidligere års overskudd	957 219
Årets underskudd etter fondsavsetning	117 998
Fri egenkapitel ved årets slutt	839 220

10 Fellesgarasje

Anskaffelseskost pr 1.1	59 881
- Avgang anleggsmidler	0
+ Tilgang anleggsmidler	0
= Bokført verdi pr 31.12	59 881

11 Forskuddsbet. kostnader

KabelTV, januar/februar	17 410
Bredbånd, januar	10 890
Forsikrng, januar - mars	8 145
	36 445

12 Sameiefordringer

Sum forskuddsbetalt	42 869

13 Påløpte kostnader
Feriepenger til utbetaling i 2024

Moss kommune

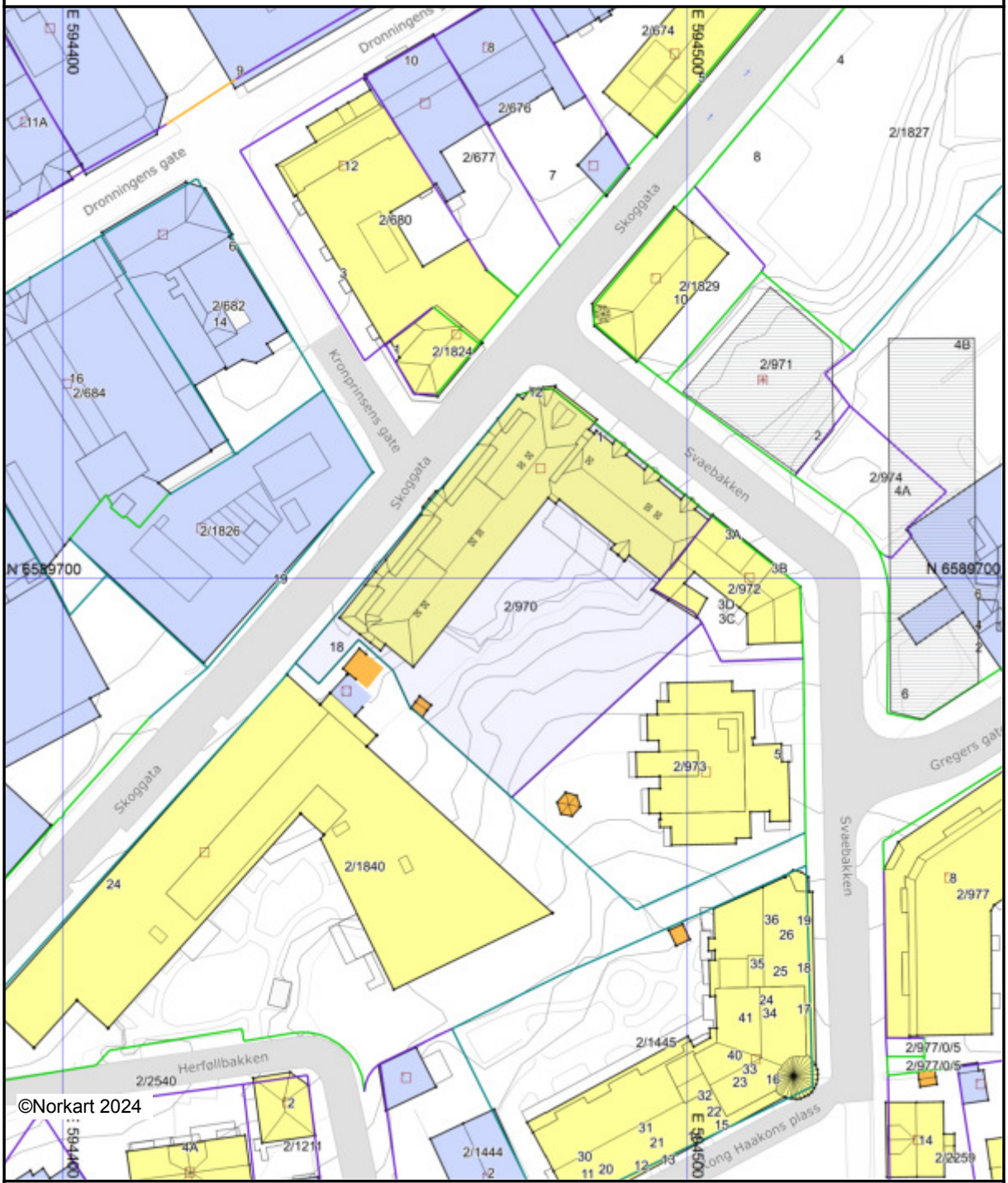
Grunnkart

Eiendom: 2/970/0/23
Adresse: Svaebakken 1
Dato: 18.11.2024
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.

Bjr. 248/90

MOSS KOMMUNE

Plan- og byggesaksetaten

FERDIG - ATTEST

vedkommende

2/970 - Svaebakken 1, Skoggata 12

Eiendommen : **Fr. Nansens gate 1**

Bygningens art : **Boligbygg med forretningsdel**

Eier : **Selvaagbygg**

År 1993, 16.3 og 21.4

ble der i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser avholdt synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

Plan- og bygningssjefen i Moss, den 22.4.93

Ragnar Hagen

Harald Stenerud

ANM.:

Moss kommune

Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Ferdigattest

ArkivsakID:	16/16407			
Saksbehandler:	Tor Midtvåge			
Dato:	15.06.2018			
Arkivref.:	18/35581/GBNR - 2/970			
Eiendom:	2/970////			
Tiltakshaver	Bård Frank Johansen	Måltrostveien 11	1555	SON
Søker	Byggmester Ulf Johannessen AS	Postboks 581 Høyden	1522	MOSS

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	277/18

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

Dok.dato	Tittel	Saksbeh.navn	Vedlegg
11.04.2018	Svaebakken 1 - Søknad om ferdigattest - Foreligger godkjent ferdigmelding til sanitæranmeldelsen?	Tor Midtvåge	0
26.03.2018	Svaebakken 1 2/970 - søknad om om ferdigattest	Tor Midtvåge	2
21.04.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - bruksendring - fasadeendring - fravik fra TEK10 - endring av tillatelse - igangsettingstillatelse - underretning om vedtak	Tor Midtvåge	1
31.03.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - søknad om dispensasjon fra energikrav	Tor Midtvåge	1
30.03.2017	Svaebakken 1 2/970 - Fravik fra TEK10 - energi	Tor Midtvåge	0
09.03.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - revidering av byggesøknad	Tor Midtvåge	5
27.02.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - svarbrev	Tor Midtvåge	0
15.02.2017	Svaebakken 1 16/407 - følgesbrev til endring av ansvarsrett	Tor Midtvåge	1
06.02.2017	Sveabakken 1 2/970 - søknad om igangsetting - endring av ansvarsrett - endring av gitt tillatelse	Tor Midtvåge	10
11.07.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	0
23.05.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Saken ønskes behandlet	Tor Midtvåge	0
23.05.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Svarbrev	Tor Midtvåge	0
02.05.2016	Svaebakken 1 2/970 - Søknad om rammetillatelse - fasadeendring og bruksendring	Tor Midtvåge	15

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for bruksendring til leilighet med fasadeendring, jfr. plan og bygningsloven § 21-10.

Vurdering og konklusjon

Dere har bekreftet at:

- Tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest.
- Det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.
- Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt. På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Godkjent ferdigmelding til sanitæranmeldelsen foreligger.
Det er ikke gitt opplysninger om varmesystemer for tiltaket.

Tiltaket er ikke besiktiget av bygningsmyndigheten.
Leiligheten eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
fagleder byggesak

Tor Midtvåge
byggesaksbehandler

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Moss kommune: Seksjon 3103-2/970/0/23

Norkart
Utskriftsdato: 18.11.2024 15:50

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.09.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	60/2829	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/970, 2/970/0/1, 2/970/0/2, 2/970/0/3, 2/970/0/4, 2/970/0/5, 2/970/0/6, 2/970/0/7, 2/970/0/8, 2/970/0/9, 2/970/0/10, 2/970/0/11, 2/970/0/12, 2/970/0/13, 2/970/0/14, 2/970/0/15, 2/970/0/16, 2/970/0/17, 2/970/0/18, 2/970/0/19, 2/970/0/20, 2/970/0/21, 2/970/0/22, 2/970/0/23, 2/970/0/24, 2/970/0/25, 2/970/0/26, 2/970/0/27, 2/970/0/28, 2/970/0/29, 2/970/0/30, 2/970/0/31, 2/970/0/32, 2/970/0/33, 2/970/0/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/970, 2/970/0/1, 2/970/0/2, 2/970/0/3, 2/970/0/4, 2/970/0/5, 2/970/0/6, 2/970/0/7, 2/970/0/8, 2/970/0/9, 2/970/0/10, 2/970/0/11, 2/970/0/12, 2/970/0/13, 2/970/0/14, 2/970/0/15, 2/970/0/16, 2/970/0/17, 2/970/0/18, 2/970/0/19, 2/970/0/20, 2/970/0/21, 2/970/0/22, 2/970/0/23, 2/970/0/24, 2/970/0/25, 2/970/0/26, 2/970/0/27, 2/970/0/28, 2/970/0/29, 2/970/0/30, 2/970/0/31, 2/970/0/32, 2/970/0/33, 2/970/0/34
Seksjonering Seksjonering	05.09.1991			2/970, 2/970/0/23

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENDEVE AMALIE F010896*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Weidemanns gate 20 2613 2613 LILLEHAMMER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svaebakken 1	H0407	2/970/0/23	60	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Svaebakken 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1532 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	507 Hollenderbjerget	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6295037		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	22.04.1993

1: Bygning 6295037: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 22.04.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3410
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3410
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.01.1991	31.01.1991
Igangsettingstillatelse	25.02.1991	25.02.1991
Ferdigattest	22.04.1993	13.10.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svaebakken 1	H0407	2/970/0/23	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	9	594	0	594	0	0	0
H03	9	692	0	692	0	0	0
H02	9	692	0	692	0	0	0
H01	5	704	0	704	0	0	0
U01	1	728	0	728	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/970

Bruksnavn		Beregnet areal	2240.9
Etablert dato	06.12.1967	Historisk oppgitt areal	2440,6
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589699.99	594472.56	0	Ja	2240.9	

Dokn: 6630 Tinglyst: 10.07.1990 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

INNFØRT
10 07 90
6630

Overensstemmende med vedtak i Moss formannskap 22.06.1989 samt reguleringsplan for kvartalet Skoggt., Fr. Nansensgt., Herføllbakken, Kong Haakons plass, stadfestet 16.6.87, inngås slik

A V T A L E

mellom Irving Strøm-Blakstad og Moss kommune.

Irving Strøm-Blakstad kjøper ubebygd tomt Fr. Nansensgt. 1, gnr.2/bnr.0970 og ubebygd tomt Skoggt. 16, gnr.2/bnr.1835 på følgende betingelser:

1. Tomtene kan i ubebygget stand ikke avhendes helt eller delvis uten formannskapets samtykke.

2. Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomtene innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til disposisjon; dvs. fra 14.07.89. Dersom bebyggelsen ikke er iverksatt innen nevnte frist, har kommunen tilbakekjøpsrett for selvkost uten tillegg av renter og omkostninger.

   Midlertidig brukstillatelse skal foreligge senest 3 - tre - år fra forannevnte dato.

3. Dersom kommunen gjør bruk av sin rett etter pkt. 2, godtgjøres utført arbeid og investeringer på tomten etter takst av en nemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner en takstmann, mens formann oppnevnes av byrettsjustitiarius i Moss. Omkostningene ved taksten deles likt mellom partene.

4. Kjøper er kjent med at det under eiendommene som erverves ligger et offentlig tilfluktsrom, som fortsatt skal være der.

4.1 Det må alltid være fri adkomst til tilfluktsrommets inngangsparti.

4.2 Byggearbeid på eiendommene må utføres slik at tilfluktsrommet ikke skades. Dersom skader oppstår under sprenging/bygging eller som følge av bygging, erstattes skadene av utbygger.

4.3 Enhver overbygning eller belastning på grunnen over eller i nærheten av tilfluktsrommets inngangsparti må søkes om og godkjennes spesielt av Moss bygningsråd.

4.4 Alt utvendig vedlikehold av tilfluktsrommets inngangsparti må utføres av eiendomsbesitteren uten kostnad for Moss kommune.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

5. Moss kommune har rett til å la vann, avløp og elektriske ledninger føres over eiendommene og senere vedlikeholdes etter nærmere bestemmelser av byingeniøren i Moss, mot at tomten settes i samme stand som før arbeidet.

6. Uenighet om forståelsen av bestemmelser i denne avtale søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører frem, anvendes voldgift etter tvistemålslovens regler.

7. Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Moss, den 20. april 1990

Irving Strøm-Blakstad

Moss kommune
Ordføreren i Moss

A/S Moss Tomteselskap

STATENS KARTVERK

16. 12. 91

MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 9640

A V T A L E

mellom

Selvaag-Bygg A/S, Gnr. 2 bnr. 970 i Moss

og

Østfold Energiverk A/S, Vålervegen 159, 1500 Moss.

Selvaag Bygg A/S gir herved Østfold Energiverk A/S disposisjonsrett til et areal til transformatorrom som vist på vedlagte tegning, markert med rødt.

Østfold Energiverk A/S skal benytte arealet til transformatorrom for strømforsyning til Fr. Nansensgt. 1 og til nærliggende områder.

Videre omfatter tillatelsen rett til for ansatte ved Østfold Energiverk A/S å komme til og fra rommet i forbindelse med mulige reparasjoner, inspeksjoner, vedlikeholdsarbeider, kabelgraving o.s.v.

Etter mulige arbeider forplikter Østfold Energiverk A/S seg til, uten utgift for grunneieren, å sette grunnen i samme stand som før arbeidets påbegynnelse.

Retten for Østfold Energiverk A/S er stedsevarende og tinglyses som heftelse på eiendommen.

Omkostningene ved tinglysningen betales av Østfold Energiverk A/S.

Nærværende avtale utstedes i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt eksemplar.

Moss, den 20. november 1991

Grunneier:
Selvaagbygg

OLE GUNNAR SELVAAG

Østfold Energiverk A/S:

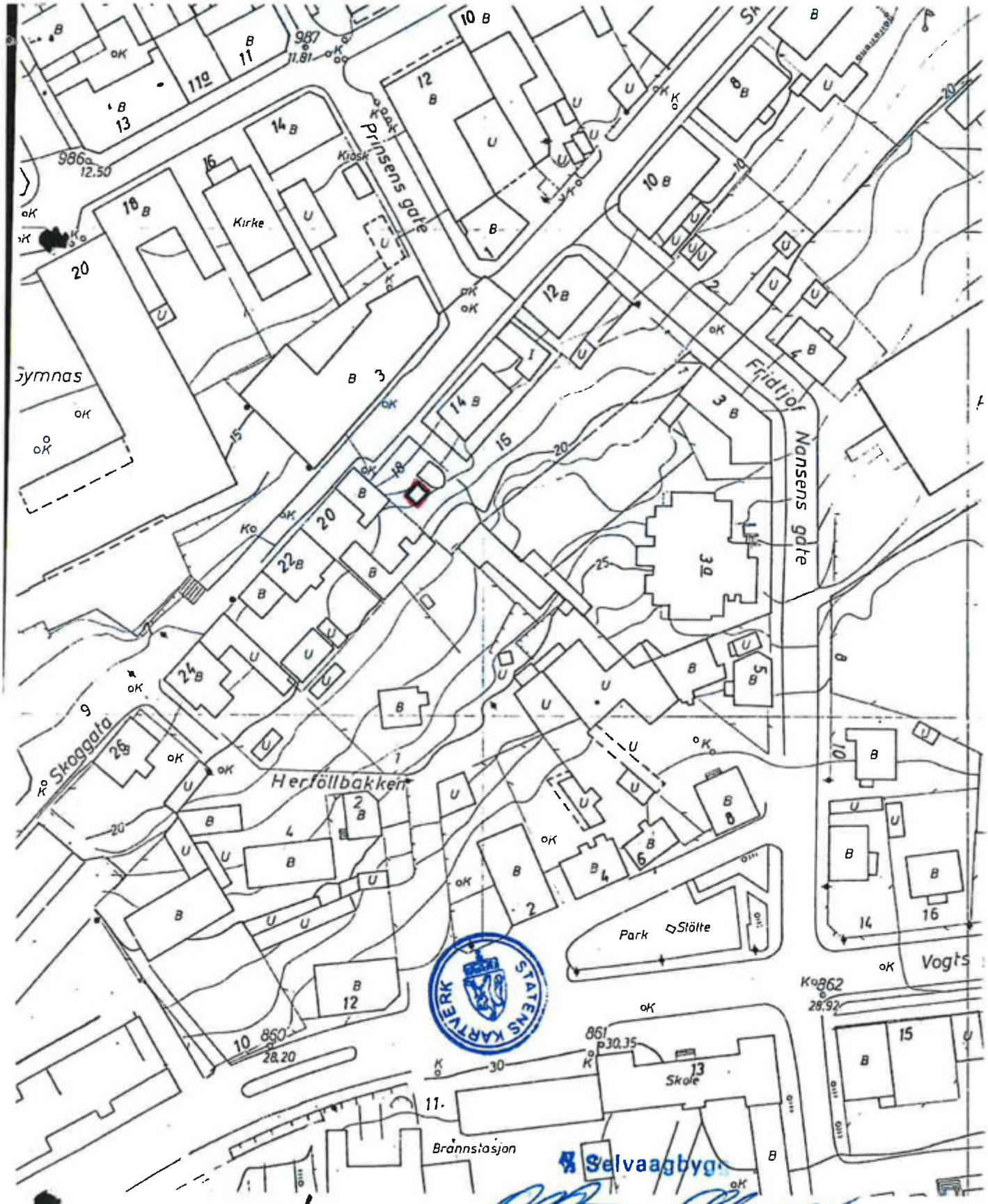
Regiondirektør

Administrerende direktør

Styrets leder

Rett kopi bekreftes

Doknr: 9640 Tinglyst 16 12 1991 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



GRUNNEIER: DATO: 9/12-91 UNDERSKRIFT: Ole Gunnar Selvaag

OLE GUNNAR SELVAAG

ØSTFOLD ENERGIVERK A/S

ÆAS: DATO: 13.12.91. UNDERSKRIFT: B. Aasen M 1:1000

Vedlegg

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til: Advokat Hans P Arnessen
Boks 100 Vinderen

0319 OSLO

05 09 91

6523

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0104	Moss	2	970	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
3549915	A/S Selvaagbygg

Doknr: 6523 Tinglyst: 05.09.1991 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	81	11	B	72	21	B	60	31	B	71	41			51		
2	G	393	12	B	72	22	B	60	32	B	72	42			52		
3	B	100	13	B	78	23	B	60	33	B	72	43			53		
4	B	72	14	B	100	24	B	60	34	B	71	44			54		
5	B	72	15	B	72	25	B	59	35			45			55		
6	B	72	16	B	72	26	B	72	36			46			56		
7	B	94	17	B	72	27	B	72	37			47			57		
8	B	100	18	B	72	28	B	71	38			48			58		
9	B	72	19	B	78	29	B	72	39			49			59		
10	B	72	20	B	69	30	B	72	40			50			60		

Sum tellere: 2829 = nevner: 2829

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Sameiet har panterett i hver seksjon med kr. 10.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Noter

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal del for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

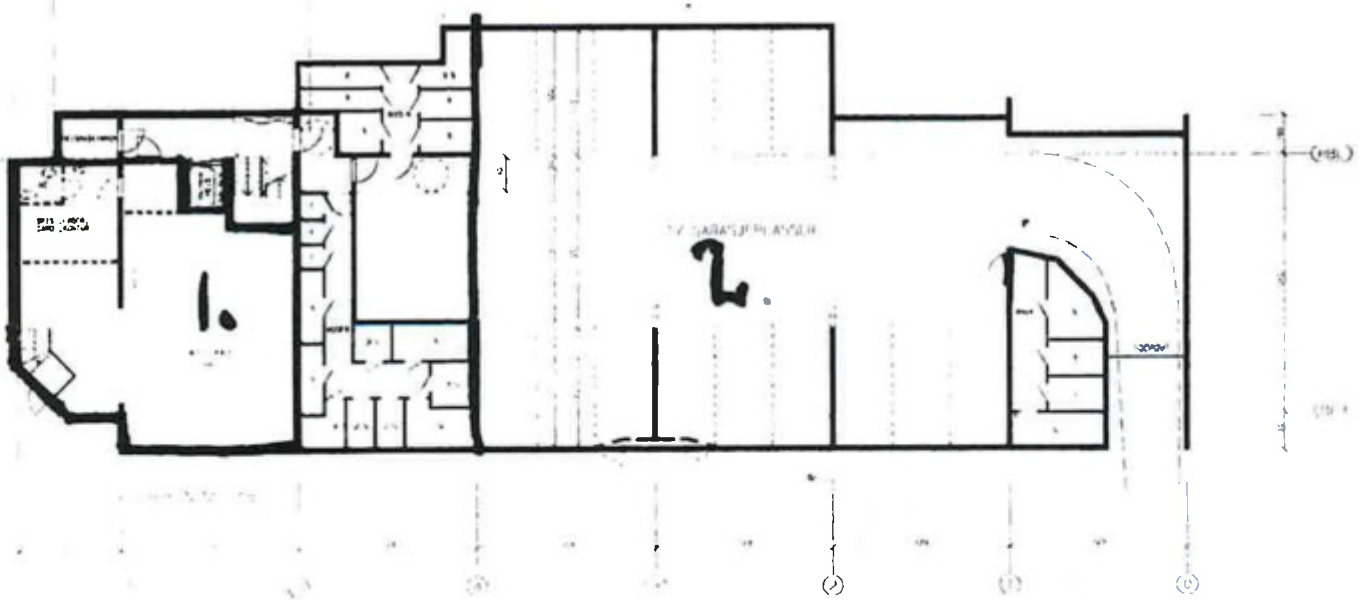
Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

1.

SITUASJONSKART

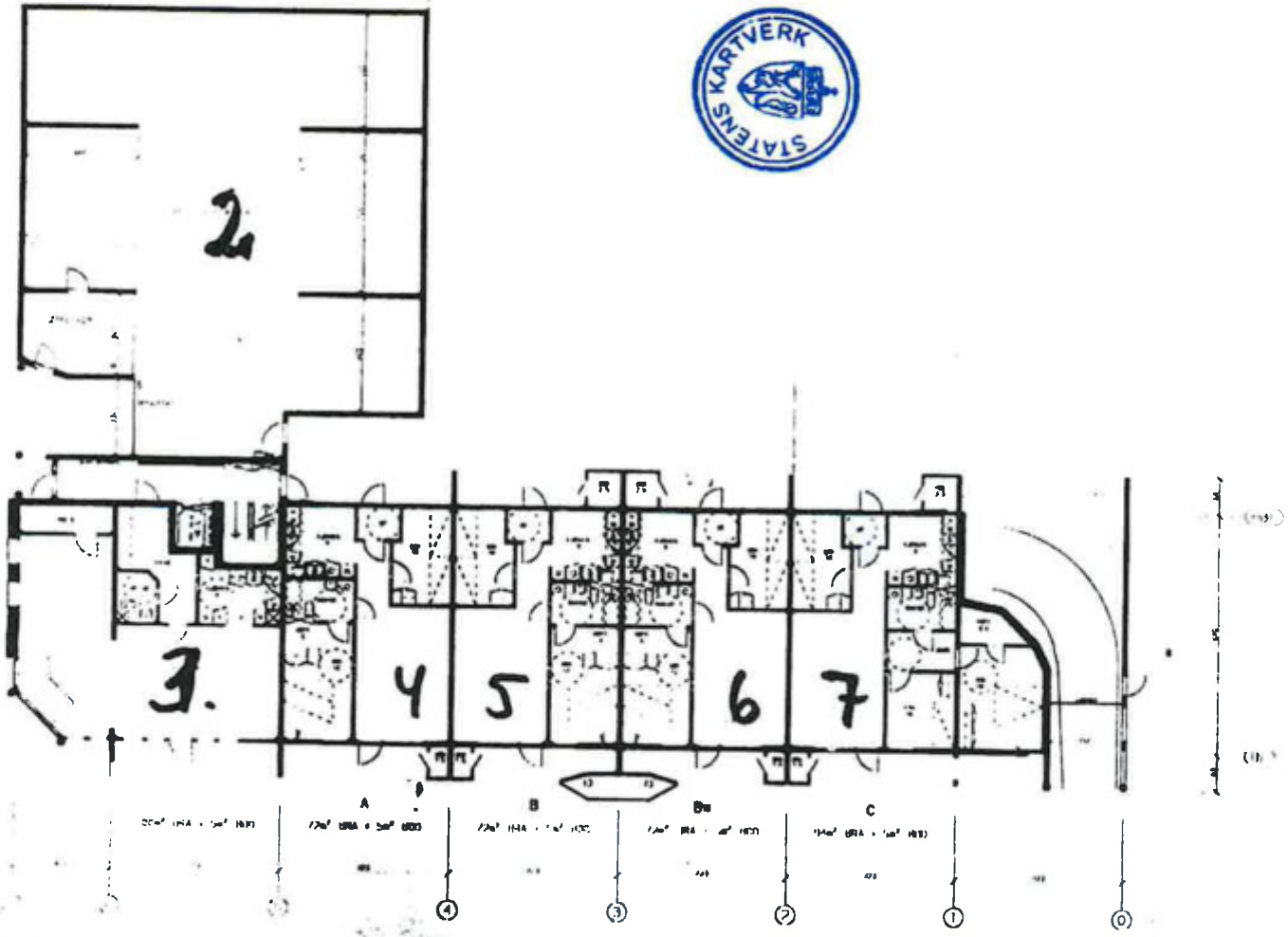


STATENS KARTVERK



V. ET6.

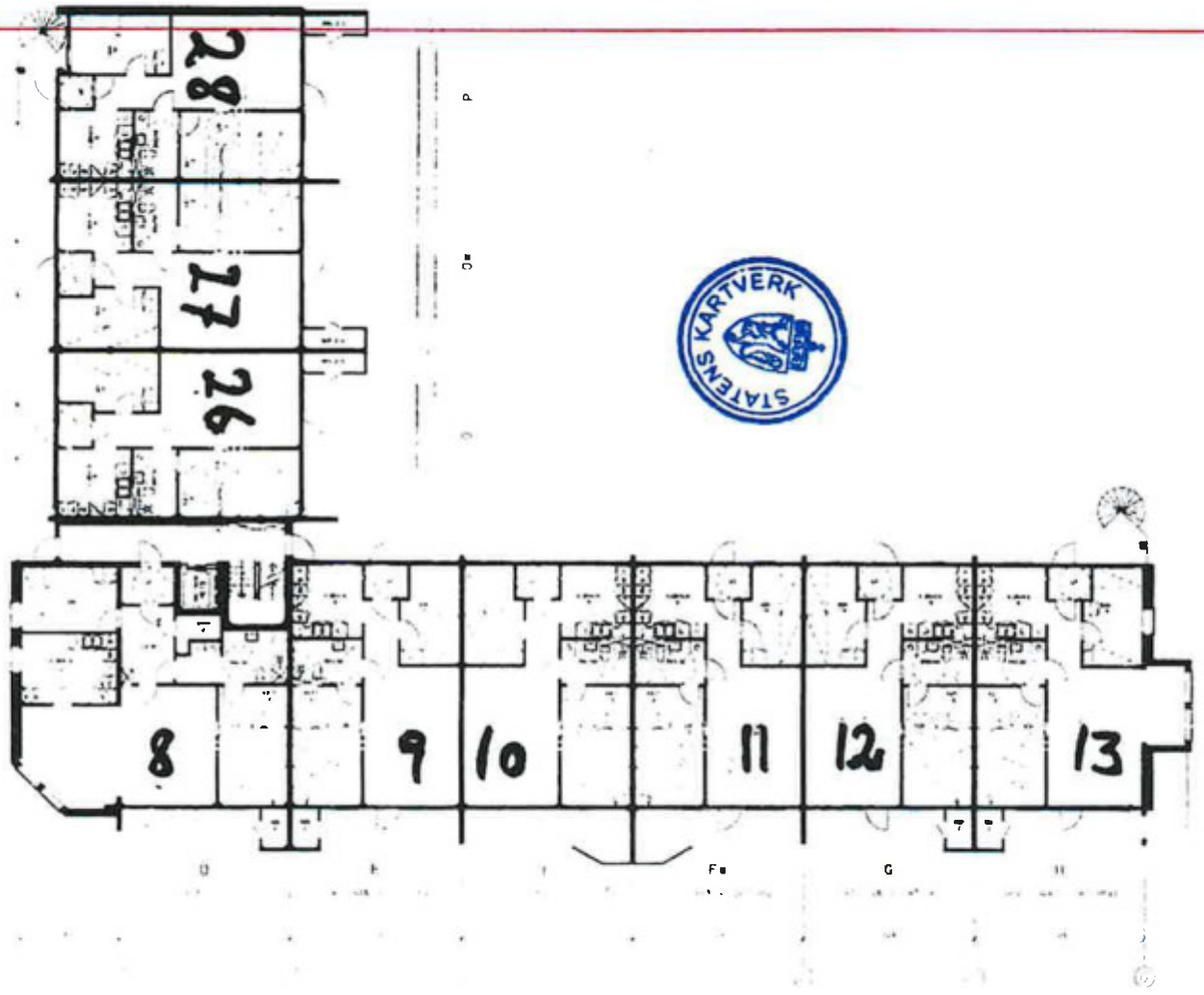
2



STATENS KARTVERK

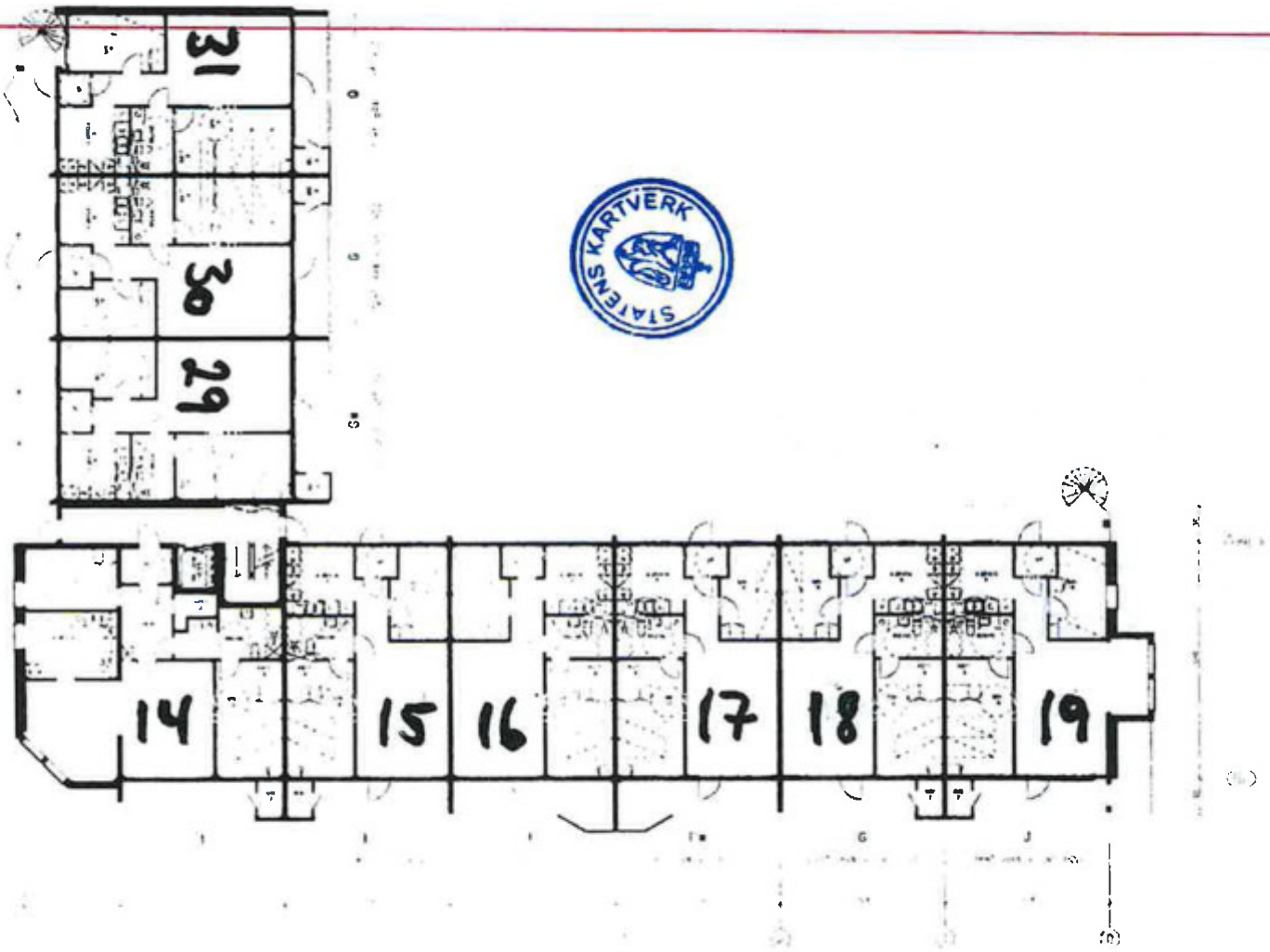
1. ET6.

3.



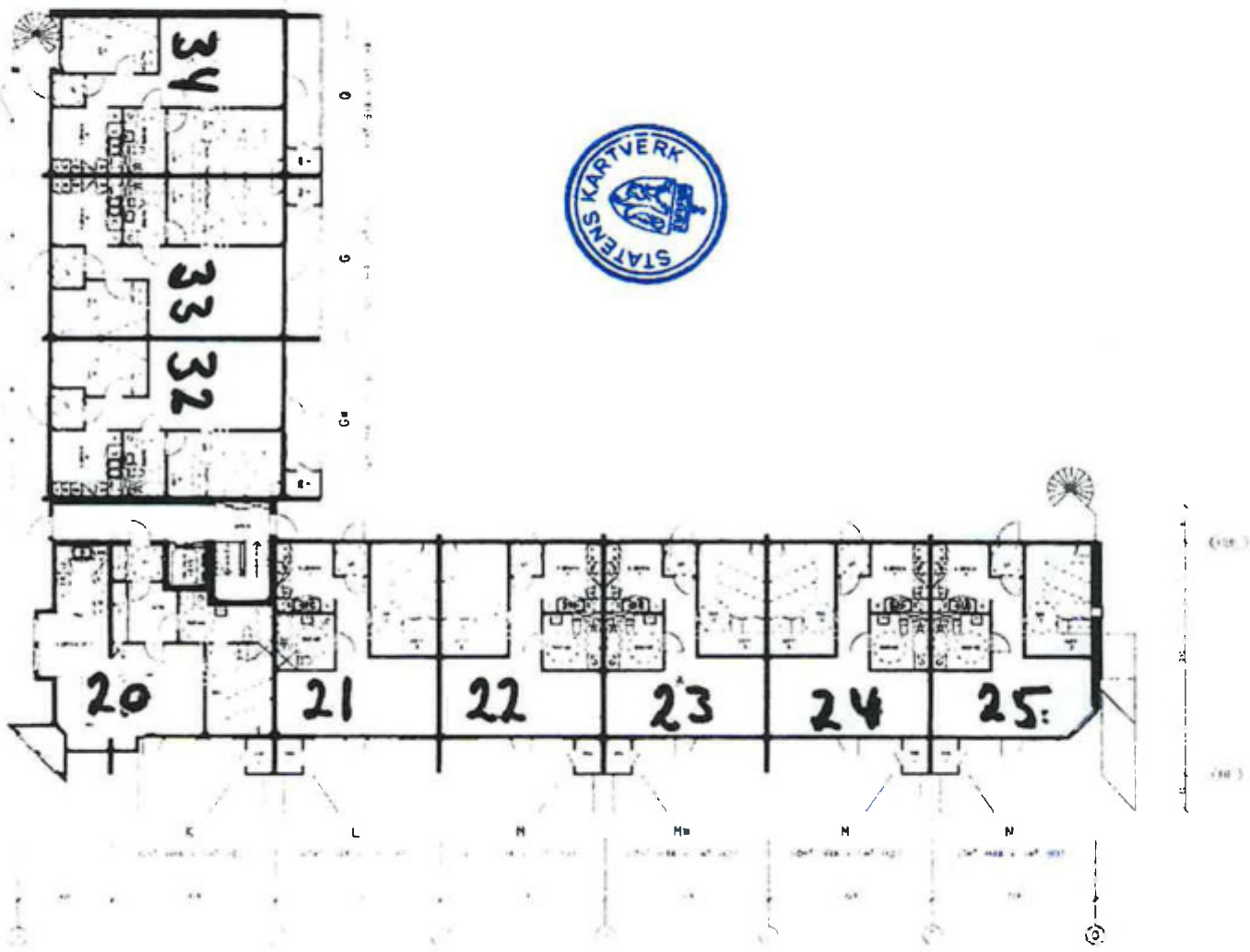
2. ETG.

5



STATENS KARTVERK

3. ET G.



STATENS KARTVERK

4. ETG.

9.

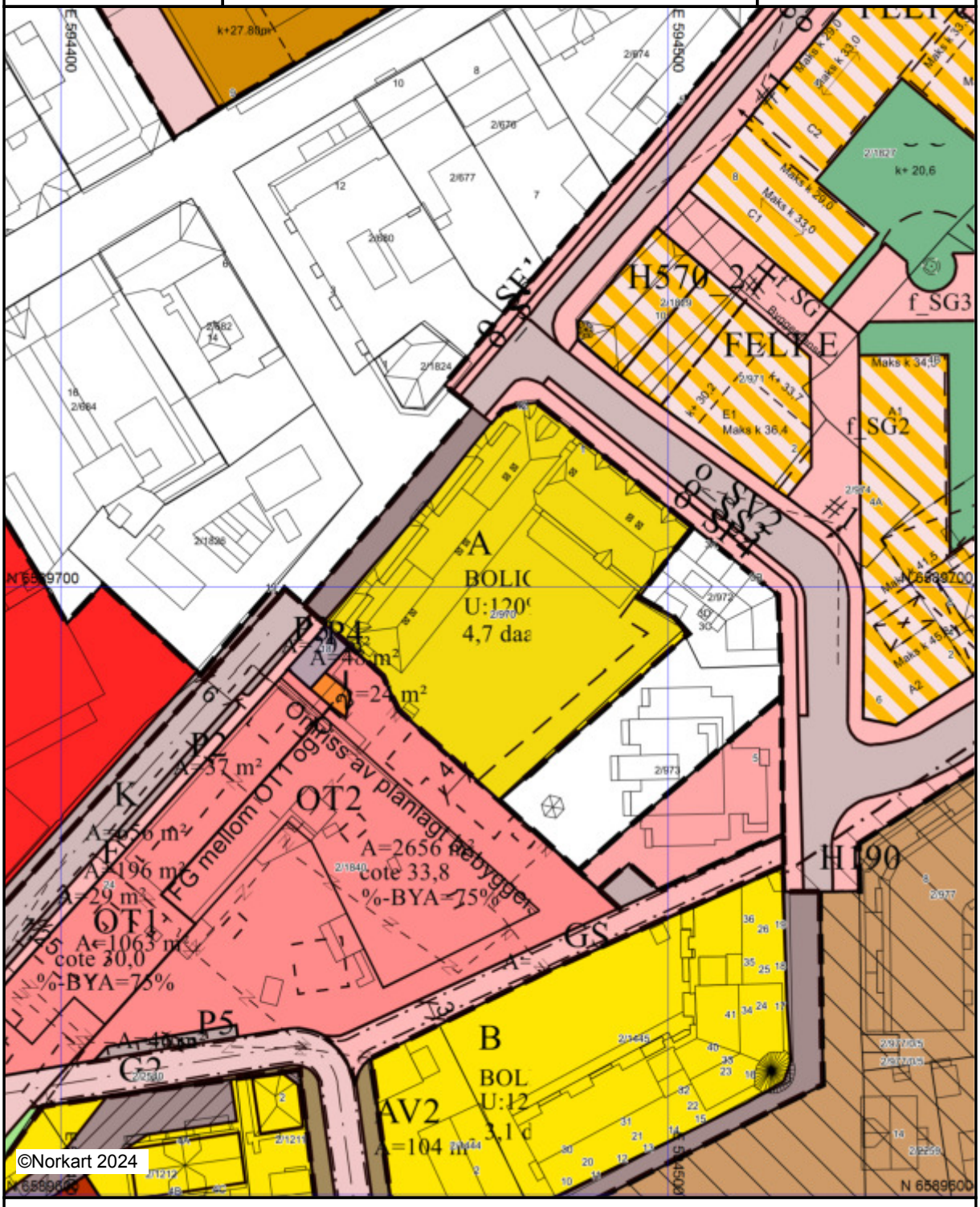
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/970/0/23
Adresse: Svaebakken 1
Dato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg i grunnen

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- ⟷ Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Skoggata Bo- og Servicesenter Moss kommune

Bestemmelsene er vedtatt:
Bestemmelsene er sist revidert:

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Offentlig eller privat tjenesteyting (OT1-2)
   - Energianlegg – trafo (T)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreveg (K)
   - Fortau (F)
   - Gatetun (G1-2)
   - Gang-/sykkelveg (GS)
   - Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
   - Parkeringsplass (P1-5)
3. Grønnstruktur:
   - Vegetasjonsskjerm (V)

1.3 Hensynssoner:

Pbl §12-6:

- Sikringssoner - frisikt

2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7).

2.1 Landskapsplan

Ved igangsettingssøknad skal det foreligge godkjent landskapsplan for planområdet. Landskapsplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, interne gangveier med angivelse av høyder/stigning for kritiske partier, sone for varelevering med nødvendig adkomst, adkomst til tilfluktsrom, endelig utforming av fortau, areal for sykkelparkering/ scooter, behandling eller beplantning av evt. fyllinger og skjæringer, evt. forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, evt. andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.), ny beplantning, materialbruk på flater i offentlig områder og på fellesarealer, overvannshåndtering, utomhusbelysning og frittstående skilt.

2.2 Universell utforming
Ved oppføring av ny bygningsmasse skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdselen for orienteringshemmede. Ved planlegging av ny vegetasjon skal vekster med allergifremkallende pollen unngås.

2.3 Støy
Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)*. Støynivå på utendørs oppholdsarealer skal ikke overstige Lden= 55 dB.

2.4 Forurensing til luft, jord eller vann
Plan for håndtering av overflatevann må foreligge samtidig med søknad om tiltak. Dersom det under anleggsarbeid påtreffes forurensede masser skal disse fjernes og leveres til godkjent mottak (jfr. forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning).

2.5 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8."

2.6 Eierforhold
Områder regulert til kjøreveg (K), parkeringsarealer (P1-5), fortau (F), gatetun (G1-2), gang-/ sykkelveg (GS), annet vegareal- grøntområder (AV1-2), vegetasjonsskjerm (V) og bo- og servicesenter (OT1-2) skal være offentlige.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (OT1-2)
a) Innenfor områdene tillates oppført bo- og servicesenter. Vist bygningsplassering er veiledende. Endelig plassering avgjøres i forbindelse med kommunens byggesaksbehandling.
b) Ny bebyggelse skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Utforming skal sikre god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.
c) Det skal etableres radonsperre i alle nye bygninger innenfor planområdet som er beregnet på opphold.
d) I område OT1, mot Skoggata, skal gesims- og mønehøyde ikke overstige kote 30. I område OT2 skal gesims- og mønehøyde ikke overstige kote 33,8. Maks. tillatt BYA innenfor områdene samlet er 75%.
e) Takoppbygg for tekniske installasjoner som heissjakt, ventilasjonsanlegg mv. tillates med inntil 1,5 m. over maks. tillatt gesims-/mønehøyde. På takterrasse tillates rekkverk over maks. tillatt gesims-/mønehøyde.
f) Eksisterende adkomstsone til offentlig tilfluktsrom skal sikres i hht. gjeldende regler. Det tillates ingen konstruksjoner eller anlegg som kan være til hinder for tilgjengeligheten til anlegget.

g) Planområdet er dekket av offentlig renovasjonsordning. Avfallsbeholdere skal plasseres i hht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen. Evt. spesialavfall skal håndteres på forskriftsmessig måte.
h) Ny nettstasjon tillates etablert innenfor områdene, evt. integrert i ny bygningsmasse, i samråd med netteier. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg gjelder fullt ut.
i) Dersom kommunen krever det skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegg.
j) Ubebygde arealer skal opparbeides i hht. vedtatt landskapsplan.
k) Fra 4 m. over gjennomsnittlig planert terreng tillates bygningsdeler (karnapp/ballkong) å krage inntil 1,2 m. ut over formålsgrense/byggegrense.

3.2 Energianlegg – trafo (T)
Arealet skal nyttes til transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §§ 12-5 nr. 2 og 12-7)

4.1 Kjøreveg (K)
Kjørevegen skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

4.2 Fortau (F)
Arealet skal nyttes som offentlig fortau. Fortauet skal opparbeides i samsvar med godkjent landskapsplan. Det tillates etablert adkomst over fortau til parkering P4 og offentlig tilfluktsrom/trafostasjon i samsvar med godkjent landskapsplan.

4.3 Gatetun (G1-2)
Gatetun skal opparbeides i samsvar med godkjent landskapsplan og skal være kjørbar adkomst mellom Skoggata og Kong Haakons plass.

4.4 Gang-/sykkelveg (GS)
Arealet skal nyttes som offentlig gang-/sykkelveg. Det tillates innkjøring med kjøretøyer fra Svaebakken til eksisterende parkeringskjeller i gnr/bnr 2/1445. Gjennomkjøring er ikke tillatt.

4.5 Annen veggrunn, grøntareal (AV1-2)
Arealene skal nyttes som sideareal/grøfteareal til gatetun og tillates tilsådd og beplantet med busker der det ligger til rette for det.

4.6 Parkeringsplasser (P1-5)
P1 skal nyttes som parkeringsplasser for av- og påstigning og korttidsparkering ved adkomstsonen til bo- og servicesenteret. P2 skal nyttes som ordinære offentlige parkeringsplasser, og P3 som parkeringssone for varelevering. P4 skal reserveres til parkering for tilgrensende borettslag. P5 skal nyttes som ordinære offentlige parkeringsplasser. Endelig utforming av P5 fastsettes i landskapsplanen. Parkering for ansatte ved bo- og servicesenteret og besøkende til dette skal skje på ordinære offentlige parkeringsplasser i sentrum. Parkeringsplasser til dette formålet kan frikjøpes via Moss kommunes parkeringsfond.

5. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §§ 12-5 nr. 3 og 12-7)

5.1 Vegetasjonsskjerm (V)
Arealet skal opparbeides i samsvar med landskapsplanen og skal fungere som en innramming av gatetunet G1. Området tillates beplantet med busker og trær. Gjennom området tillates det opparbeidet gangadkomst til naboeiendommen gnr/bnr 2/2255.

6. HENSYNSSONER (Pbl §§ 12-6 og 12-7)

6.1 Sikringssoner – frisikt
I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

7.1 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal kjøreveg (K), gatetun (G1-2), fortau (F), parkeringsplasser (P1-5), annet vegareal – grøntområder (AV1-2), og vegetasjonsskjerm (V), som vist i plankart og godkjent landskapsplan være ferdigstilt.

7.2 Utomhusarealer og oppholdsarealer på takterrasse innenfor OT1-2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis brukstillatelse.

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

UTBYGGINGSAVTALE

for Skoggata 18-24

1. **Avtalens parter**
   Avtalen er inngått mellom Moss kommunale Eiendomsselskap KF org nr. 981548183., som eier og utbygger av tomtearealene til nytt bo- og Servicesenter i Skoggata, i det følgende benevnt **Utbygger**, og Moss kommune, i det følgende benevnt **Kommunen**.

2. **Avtalens bakgrunn og formål**
   Stortinget vedtok i april 2005 lov om regulering av utbyggingsavtaler, som er tatt inn som nytt kap XI i plan- og bygningsloven. Loven trådte i kraft 01.07.06. På bakgrunn av de nye lovbestemmelsene vedtok bystyret i Moss i møte den 26. juni 2007 en forskrift om når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. Det følger av denne at det skal inngås utbyggingsavtale for planer og prosjekter som gir en utbygging på mer enn 20 boliger/boenheter eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA).

   Avtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og ivaretakelse av teknisk infrastruktur, som gate, fortau og belysning.

3. **Forutsetninger for avtalen**
   Denne utbyggingsavtale forutsetter at **Utbygger** får godkjent rammetillatelse for tiltaket. **Kommunens** myndighet, ansvar og oppgaver som plan- og bygningsmyndighet etter plan- og bygningslovens bestemmelser er uberørt av utbyggingsavtalen. **Utbygger** skal forut for gjennomføringen av de enkelte utbyggingstiltak søke de nødvendige tillatelser fra **kommunen** på vanlig måte.

4. **Opparbeiding av fortau langs Skoggata**
   Utbygger er ansvarlig for og skal bekoste opprusting av fortau langs egen eiendoms grense langs Skoggata. Fortauet skal ha fast dekke med kantstein i granitt og for øvrig være av samme høyverdige utforming og standard som på motsatt side av gata.
   Detaljert utførelsesplan skal godkjennes av **Kommunen** før oppstart av byggeprosjektet.

5. **Opparbeiding av gatetun i Herføllbakken**
   Utbygger er ansvarlig for detaljplanlegging og bygging av gatetun i Herføllbakken, på parsellen fra og med kryss med Skoggata og videre i hele den lengde som utbyggingsprosjektet har grense mot Herføllbakken. Tilpassing til eksisterende veg i Herføllbakken etter den skarpe svingen inngår i denne forpliktelse, og ved sammenføyningen skal det monteres veisluk på begge sider for å ta imot overvann før det renner inn i det nye gatetunarealet.
   Detaljplanen for gatetunet skal også vise avrenningsløsning og gatetunmøblering. Planen skal godkjennes av **Kommunen** før opparbeidelse igangsettes.

6. **Belysningsplan**
   Utbygger er ansvarlig for å utarbeide en belysningsplan. Planen skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet inneholde beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, reklame, gatebelysning) og beskrivelse av valgte armaturer. Gatelyskabel skal legges i rør i grunnen under fortauet/gatetunet. Alle kostnader til etablering av belysningsanlegget dekkes av utbygger.

7. **Regulert gangvei mellom Herføllbakken og Svaebakken.**
   Reguleringsplanen for området viser en gangveitrasé mellom fra Herføllbakken til Svaebakken ved Gregers gate. **Utbygger** gis rett til å benytte denne traséen til riggareal og til transport i forbindelse med byggeprosjektet mot at **Utbygger** forestår grovplanering av den delen av den regulerte gangveitraséen som grenser til utbyggingsprosjektet. **Kommunen** vil i 2011 søke om skoleveismidler til å fullføre opparbeidingen av gangveien. Lengdeprofil for grovplaneringen avklares med **Kommunen**.

8. **Kvartalslekeplass**
   Byggeprosjektet omfatter 52 boligenheter. Kravet til kvartalslekeplass på 1500 kvm ved utbygging av mer enn 25 boliger er ikke ivaretatt innenfor byggeprosjektets arealdisponering. Det er gitt anledning til frikjøp fra dette kravet ved innbetaling av kr. 15.000,- pr boenhet til et fond. Prosjektets art med boliger for eldre er imidlertid av en slik art at det ikke er naturlig å kreve at dette blir ivaretatt, med mindre boligene ved et senere tidspunkt blir tatt i bruk som vanlige familieboliger.

9. **Fjernvarmeanlegg**
   I forbindelse med utbyggingen skal alle nye boenheter tilknyttes fjernvarmeanlegget.

10. **Parkeringsdekning**
    Det gis mulighet til frikjøp av manglende parkeringsdekning dersom parkeringskjeller sløyfes i prosjektet. **Utbygger** innbetaler da kr. 25.000,- pr manglende p-plass til **Kommunens** parkeringsfond.

11. **Offentlige hovedledningsanlegg**
    Den eksisterende kommunale hovedledningstraseen i Herføllbakken, kumstrekket 50898/50896 til 40750/40749, legges om til ny trase i samsvar med veiløsning vist av reguleringsplanen. Eksisterende ledningstraseer som går ut av bruk som følge av omleggingen skal saneres. Prosjekteringsgrunnlag i samsvar med VA-norm for Moss må legges fram for godkjenning av fagseksjonen før igangsetting.

12. **Tinglysning, fradeling mm**
    Denne avtalen skal tinglyses på de eiendommene utbyggingen omfatter for **Utbyggers** kostnad. **Utbygger** er ansvarlig for alle kostnader knyttet til oppmålingsarbeider som fradelinger, grensejusteringer og arealoverføringer. Det samme gjelder gebyrer knyttet til delegasjonsvedtak, samt tinglysningskostnader for målebrev og nødvendige erklæringer.

13. **Overdragelse av rettigheter**
    Ved evt. helt eller delvis salg av eiendommer eller utbyggingsrettigheter plikter **Utbygger** å sikre overført alle plikter i hht. denne avtale, herunder sikre rettsetterfølgers plikt til det samme ved evt. videresalg.

14. Tvistebestemmelser

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved vanlig domstolsbehandling. Partene vedtar Moss Tingrett som rett verneting.

15. Garanti dersom andre enn MKE KF er utbygger

Nedenstående krav om garanti gjelder bare dersom andre enn MKE KF er **Utbygger.** Ved oppstart av gjennomføring av elementer i planen stiller **Utbygger** en bankgaranti på kr. 500.000,-. Garantibeløpet skal være sikkerhet for at **Kommunen** ikke påføres utgifter av noe slag i forbindelse med forhold som omfattes av denne avtale.

16. Undertegning av avtalen

Denne avtalen utferdiges i to eksemplarer som partene undertegner og får hvert sitt eksemplar av.

Moss den ____/____ - 2010

Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk,

Moss, den ____/____ -2010

MKE KF

Utbyggingsavtalen er vedtatt: 13.12.2010, Bystyret – sak 107/10

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

BYGN. JOURNAL NR. 92/87
02. MRZ. 1987
SAK NR.
Registrert
J.Nr. 21187.
Møtedato:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET:

1095

KVARTALET
SKOGGATA, FR.NANSENS GT., HERFØLLBAKKEN, KONG HAAKONS PLASS.

26.2.87

1 FELLESBESTEMMELSER.

A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 26.2.87.

B: Innenfor det viste byggeområdet kan bebyggelsen utnyttes til boligbebyggelse med parkering.

C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområder med etasjetall/gesimshøyde som angitt i disse bestemmelser. Bebyggelsen tillates oppført i grense for reguleringsformål der det på plan ikke er vist byggegrense.

D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidige gangveier.
Innen hvert kvartal skal det avsettes etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon.

E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming innen samme byggeområde og i relasjon til tilstøtende byggeområder. Utvendig farge og materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

F: For nybygg og ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg av eksisterende bygg skal fasadekledning og taktekking være i harmoni med de materialer man ellers finner i området. Ved arbeider i forbindelse med eksisterende bygg skal takvinkelen være i harmoni med eksisterende tak.

G: Gjerders utførelse høyde, farge og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Flerfamiliehus kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

H: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad, dersom dette gir det beste helhetlige resultat.

I: Unntak fra disse bestemmelser, kan der hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2 OMRADE A BOLIGER.

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.

B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.

C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.

D: Gesimshøyde målt ved overkant takrenne ved overgang mellom vegg og tak skal ikke overstige kotehøyden som tilsvarer høyden på eksisterende bygning Skoggata 10 målt fra fortau ved hjørne Skoggata Fr.Nansens gt.
For å oppnå en bebyggelse med oppdelt utforming og varierende høyder tillates inntil 50% av bebyggelsen å overstige forran nevnte gesimshøyde med inntil 1m.

E: Gesimshøyde mot Fr.Nansens gt. nedre del skal ikke overstige den på Fr.Nansens gt.3 og bebyggelsen skal avtrappes nedover mot Skoggata.

F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.

G: En mindre del av underetasjen mot Skoggata f.eks. en parkeringsrekke tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerene eller allmenheten.

H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 forretningsareal.

3 OMRADE B BOLIGER.

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.

B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.

C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.

D: Bebyggelsen mot Fr.Nansens gt. øvre del og Kong Haakons Plass 4-8 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 3 etasjer.

E: Bebyggelse mot Herføllbakken og Kong Haakons Plass 2 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 2 etasjer.

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.

G: En mindre del av 1.etasje mot Kong Haakons Plass tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerene eller allmenheten.

H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 forretningsareal.

****

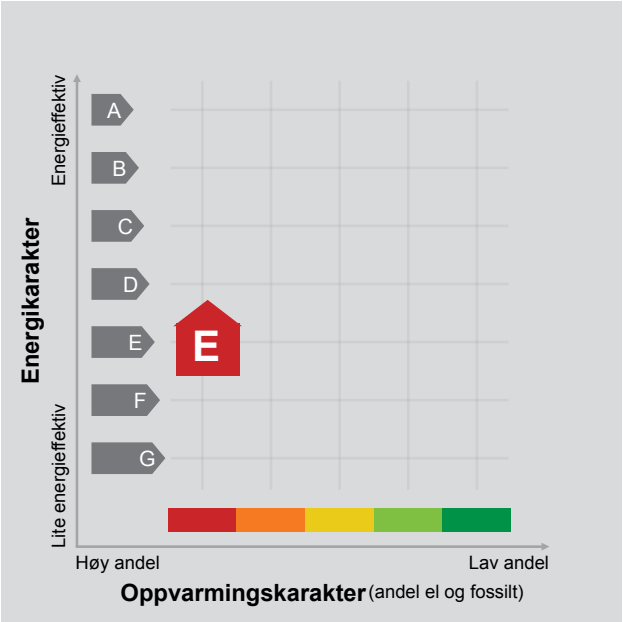
Bystyresak nr 44/87

Vedtatt av Moss bystyre i møte 16. juni 1987.

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

ENERGIATTEST

Adresse	Svaebakken 1
Postnummer	1532
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	970
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6295037
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2024-53916
Dato	25.11.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Svaebakken 1
Gnr. 2 Bnr. 970 Snr. 23 i Moss kommune

Oppdragsnummer:
116-24-0378

Meglerforetak: Eiendomsmegler Moss AS

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 95 49 24 03

E-post: pernille.hoff@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.

Notater