PRIVATMEGLEREN
MOSS

VESTRE KANALGATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Årsregnskap/budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

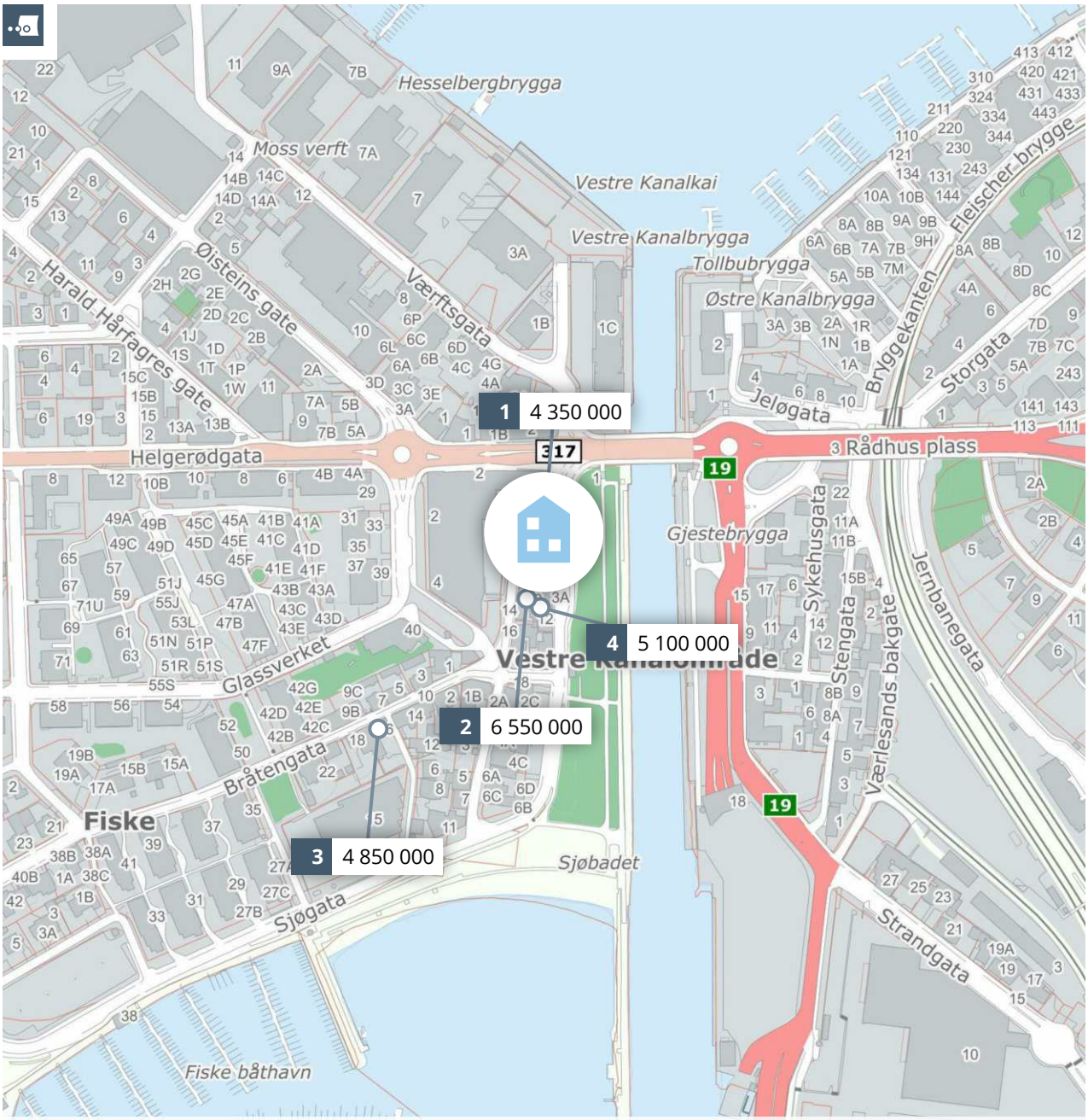
Reseksjonering

Servitutt

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESTRE KANALGATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 1 BNR 2727 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FISKE

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	58 442
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	- m²	96 m²	- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	3 500
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Kanalgate 6				25.05.2021	4 400 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**50 581**
	86 m²	1997	3. etg	3 sov						
2	Vestre Kanalgate 10				13.05.2024	6 000 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**43 667**
	150 m²	1908	117 m²	3 sov						
3	Bråtengata 16				03.11.2025	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**50 521**
	96 m²	1850	1. etg	3 sov						
4	Logns plass 3 B				24.08.2023	5 400 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**54 255**
	94 m²	1926	185 m²	2 sov						

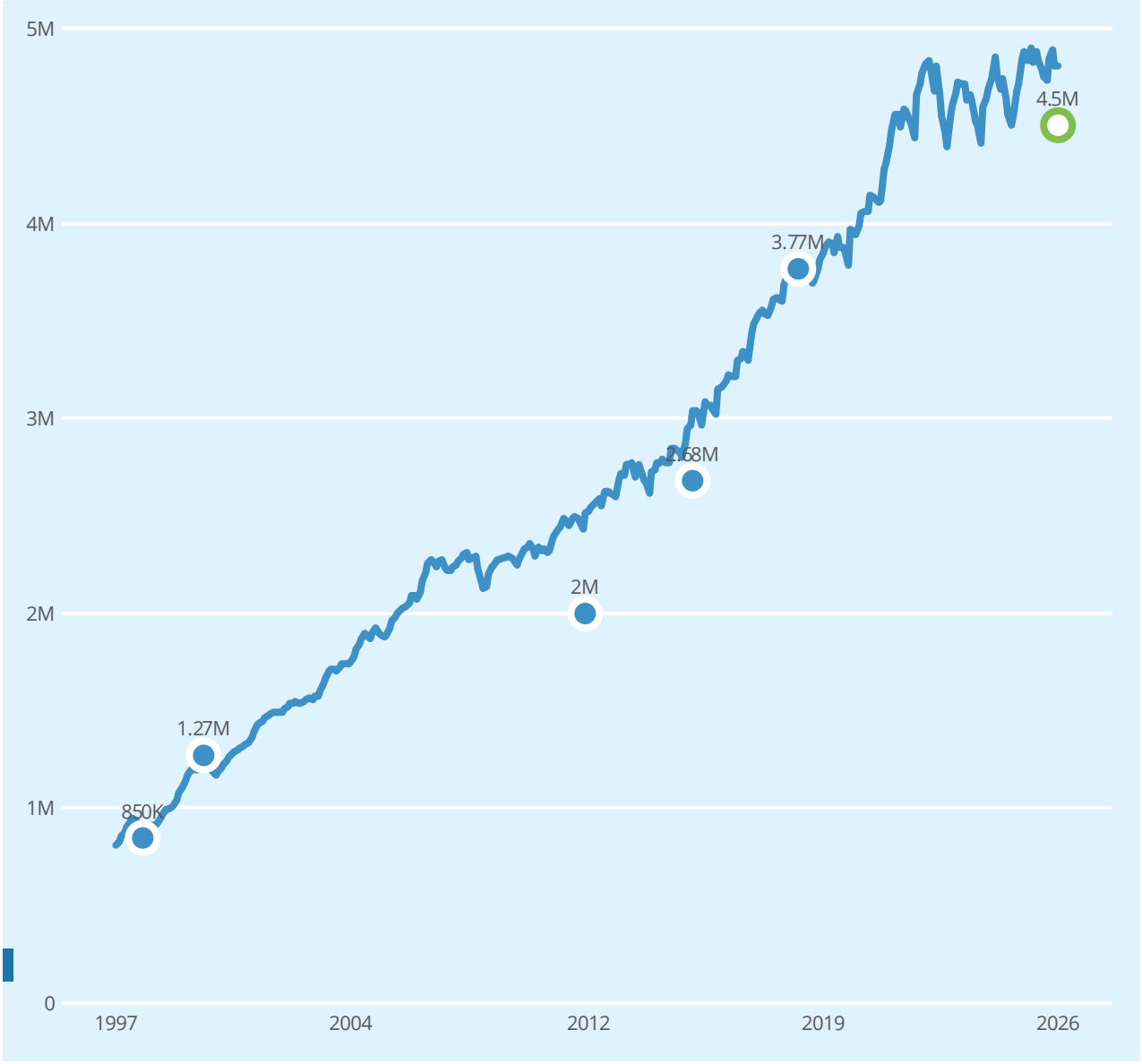
Vestre Kanalgate 6 er en 3-roms toppleilighet med god og funksjonell planløsning. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca. 10 kvm, samt tilgang til stor vestvendt felles takterrasse. Leiligheten fremstår som moderne, lys og tidsriktig, med lite bruksslitasje. Gjennomgående god standard med parkett, varmepumpe, integrerte hvitevarer, dekortapet og elektrisk peis. Bad/vaskerom holder også god standard.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.05.2018	11.06.2018	02.08.2018	3 390 000	3 770 000	0	3 770 000
16.04.2015	30.04.2015	08.07.2015	2 680 000	2 680 000	0	2 680 000
11.11.2011	02.01.2012	18.01.2012	2 400 000	2 000 000	0	2 000 000
14.07.2000		14.07.2000	-	1 275 000	-	1 275 000
21.09.1998		21.09.1998	-	850 000	-	850 000

Leiligheter til salgs i FISKE grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.2M

4 012 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Leiligheter solgt i FISKE grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.5M

4 389 000 Prisantydning i snitt

4 349 000 Salgspris i snitt

4.3M

Solgt i snitt i løpet av
110
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 279 FISKE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

58 442 Vestre Kanalgate 6
Totalpris 4 500 000

50 196 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2727, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4437 **Referansenummer:** RZ1820

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet med god og innholdsrik planløsning i byggets øverste etasje.
Eiendommen er oppført etter en brann i 1997, på eldre grunnmur.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer i kjeller på 5 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 standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1997

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Varmepumpe i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2012 i følge tidligere salg. Rommet har innredning med frittstående servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Ny komfyr i 2021 samt nytt blandebatteri. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe med ukjent høy alder.
Varmtvannsbereder på antatt 120 liter med ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

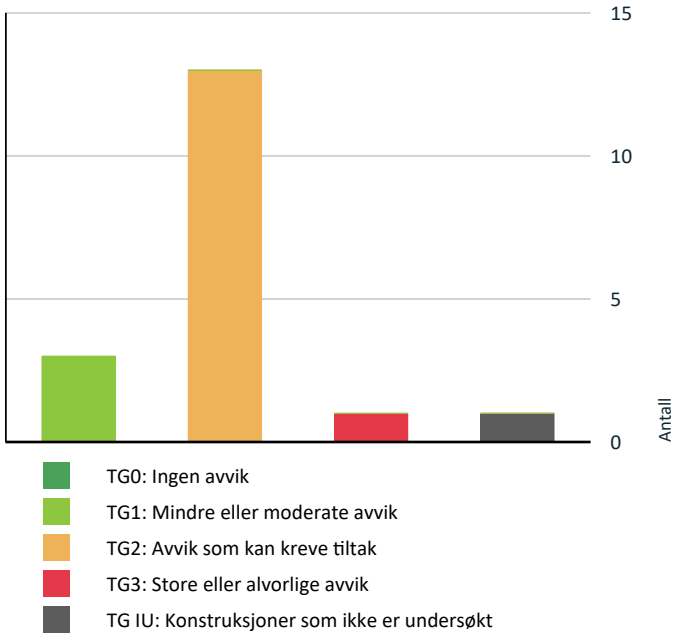
Selveierleilighet

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

Takstmannen antar at det ble laget nye tegninger i forbindelse med seksjonering og gjenoppbygging i 1997. Det noteres at det kun er rømning via skråvinduer på begge soverom som i utgangspunktet stiller svært strenge krav. Takstmannen legger likevel til grunn at leiligheten, siden den ble gjenoppbygget i 1997, ble prosjektert med rømning fra annethvert oppholdsrom. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres ved å kontakte Moss Kommune.
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.

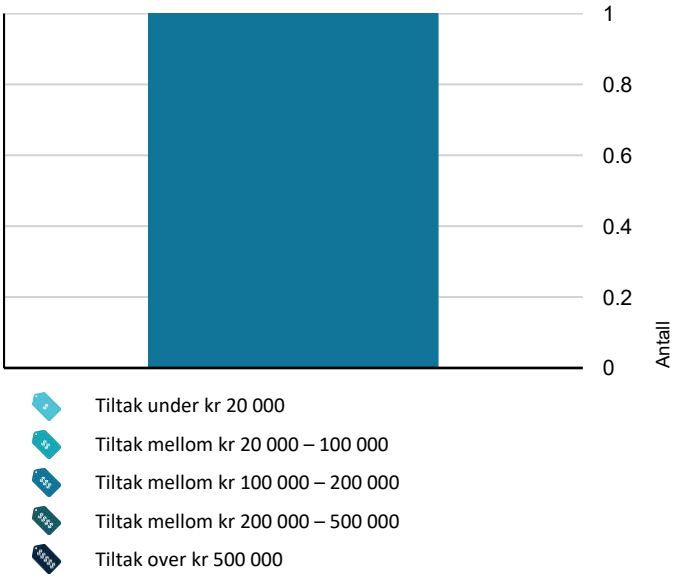
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.
Brann og lydklassifisert.

Altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1997.

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

Gjelder altandør.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang altan på 10 kvm.

Det opplyses om at det er nyere terrassebord, dog ikke nytt dekke/membran.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Andre tiltak:

Altan er en risikokonstruksjon da det ligger over innredede boligrom. Ytterligere undersøkelser på membran/vanntett sjikt bør foretas.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

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

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er relativt store skjevheter i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2012 i følge tidligere salg.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

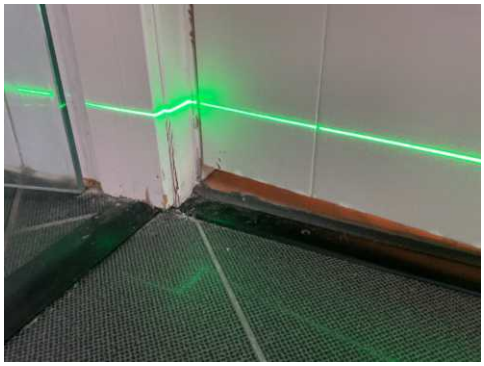
Flis på vegger og slettmalt tak.

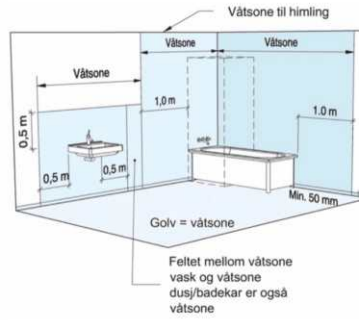
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Døren har svellinger og noe skader på nedre del av dørblad samt dørlist og dørkarm. Bør skiftes og males jevnlig males med våtromsmaling.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

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

Misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring av fuger.

Lite hensiktsmessig å utbedre fall da rommet uansett har en alder som tilsier at rommet bør oppgraderes innen rimelig tid.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

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.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Avvik om at det ikke kan konstateres synlig bruk av membran er pga det mangler dokumentasjon, og betyr nødvendigvis ikke at det ikke er membran.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.
Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse. Det kan oppstå mangler og skjulte feil.

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





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Ny komfyr i 2021 samt nytt blandebatteri.
Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Heltre benkeplate har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Benkeplaten bør slipes og lakkeres.





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit), fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og flexislange.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på antatt 120 liter. Ukjent alder, antatt fra byggeår.
Produksjonsår er ikke merket.
Montert i skap på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



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.

Tilstanden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997 Antatt byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen ufaglærte så lenge nåværende eiere har eid boligen, ukjent før dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ukjent om det foreligger dokumentasjon fra tidligere arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på alder samt at leiligheten har vært leid ut anbefales det på et generelt grunnlag å avhold en el-kontroll.

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.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik er påvist.

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

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

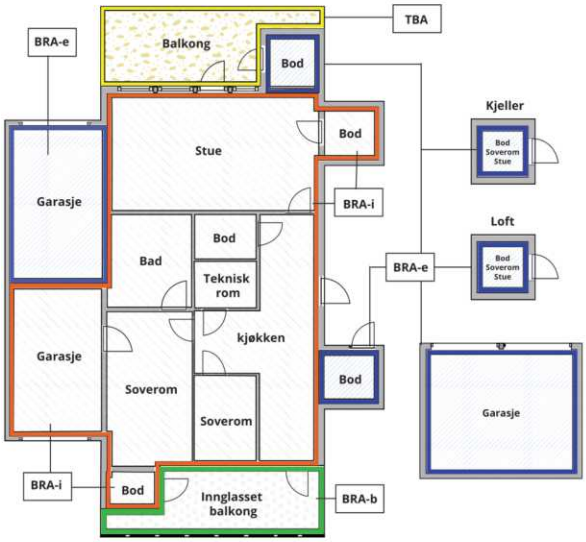
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	77			77	10	19	96
Bod i kjeller		5		5			5
SUM	**77**	**5**			**10**	**19**	**101**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/hall, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Bod i kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen antar at det ble laget nye tegninger i forbindelse med seksjonering og gjenoppbygging i 1997. Det noteres at det kun er rømning via skråvinduer på begge soverom som i utgangspunktet stiller svært strenge krav. Takstmannen legger likevel til grunn at leiligheten, siden den ble gjenoppbygget i 1997, ble prosjektert med rømning fra annethvert oppholdsrom. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres ved å kontakte Moss Kommune.
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.

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Selvi Andrea Wilhelmsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2727		8	454 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vestre Kanalgate 6

Hjemmelshaver

Christian Sundberg, Selvi Andrea Wilhelmsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i rolige og fine omgivelser rett ved bystranda, Sjøbadet på Jeløy i Moss kommune. Rett nedenfor boligen finnes strender, et yrende småbåtliv og idylliske omgivelser. Nærhet til rekreasjonsområder med mange turstier på Jeløya. Boligen ligger fint til for de som pendler til Oslo, det kort vei til jernbane og Moss sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse, opparbeidet med belegningstein i bakgården. Felles takterrasse med sjøutsikt. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert til faste, stabile og komprimerte masser. Grunnmur av grovspekket gråsteinsmur samt betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av antatt reisverk/tømmer med stående og liggende panel. Yttertak utformet som saltak med arker. Taket er tekket med betong takstein. Snøfangere montert utsatte steder. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Vinduer og altandør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

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.

• 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/RZ1820

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Selvi Andrea Wilhelmsen	Christian Sundberg

Gateadresse
Vestre Kanalgate 6

Poststed	Postnr
MOSS	1516

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 79791242

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: 116260081

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing av bad gjort av tidligere eier i 2012. Ukjent dokumentasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ukjent, ikke dokumenter.

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

Beskrivelse: Tilbakeslag i 2 andre leiligheter i sameiet i 2024. Denne leiligheten ikke påvirket.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifm tilbakeslag i to andre leiligheter utførte dette selskapet tømming av kum.

Arbeid utført av: Rør og Kanalrens AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en pågående sak i sameiet med fuktig kjeller/innsig av vann. Dette er ikke i felles kjeller, men i seksjon 1 sin del av kjeller. Ihht ekstern sakkyndig vurdering er det ikke identifisert behov for utbedring av drenering på nåværende tidspunkt, men at situasjonen skal følges opp med tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport om skjeve gulv. Dette har ikke påvirket nåværende eier negativt.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mindre elektriske arbeider utført av faglært elektriker i privat regi og dokumentasjon foreligger ikke. Dette gjelder støpsel til ny komfyr, termostat på varmekabler på bad og enkelte stikkontakter. Videre har nåværende eier ikke kjennskap til hva som kan ha blitt gjort i perioden leiligheten har vært utleid.

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: Forrige kjente kontroll i leiligheten var ihht tidligere eier utført i desember 2017. El-kontroll gjennomført i fellesområdene i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260081

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utskiftning av kledning på veranda utført i september 2025 av faglært. Terassebord skiftet ut med egeninnsats i juli 2019.
Arbeid utført av	Råde Byggeservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pågående arbeid med reguleringsplan og detaljregulering for kanalbrua og Helgerødgata. Ukjent i hvilken grad dette vil påvirke eiendommen og dens omgivelser.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet fikk i oktober 2023 påbud om gjennomføring av tiltak/drenering for å hindre innsig i kjeller innen 5 år. Forholdet tidligere beskrevet under punktet om eiendommens kjeller.

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

Beskrivelse	Leiligheten har vært utleid siden august 2021 og det kan derfor være forhold ved leiligheten som er ukjent for nåværende eiere.

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

Beskrivelse	Sameiet skal påbegynne prosessen med å hente inn priser på utskiftning av vinduer på sør-vendt vegg.

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: 116260081

Document reference: 116260081

Tilleggskommentar

Eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringingsplass medfølger leiligheten ihht vedtekter og kommunens krav til seksjonering. Vi er kjent med at det tidligere var en leieavtale med kommunen om parkeringsplassene som ikke er videreført.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Selvi Andrea Wilhelmsen	1d41e4a0a127dc81383c0994226923bccdea2ed4	15.04.2026 20:12:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Sundberg	5d5c41962875fdbf34921cf40fc9187cf8ed4309	15.04.2026 20:08:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260081

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

Årsberetning for 2025/26 Sameiet Wennerstengården Moss.

Styret har bestått av:
Henning Nielsen, leder.
Wenche Skurdal, kasserer.
Selvi Andrea Wilhelmsen, styremedlem.
Henning Nielsen er revisor.
Dette er registrert i Brønnøysund.

Årsmøtet 2025 ble holdt 3. april i Cleos leilighet i Wennerstengården.
Året som er gått har fortsatt vært preget av sameiets stramme økonomi, som følge av omkostningene til saken omkring drenering av kjeller. Styret har derfor ikke igangsatt større vedlikeholdsarbeider, men prioritert å oppnå en forsvarlig økonomisk situasjon.

Vi har hatt 6 styremøter i 2025, og hovedsakene har vært:

-Klagesak mot vår advokat Bjerkholt i advokatklagenemda, denne førte som ventet ikke fram, men vi syntes det var riktig å markere vår misnøye. Det tok over et halvt år før vedtaket kom.

- Rettshjelpsforsikring hos Gjensidige; oppgjøret ble avsluttet.

-Vårdugnaden ble det en smule forvirring rundt, men det stilte opp nok bebeore til at de viktige oppgavene ble utført.

-Det er sendt ut julehilsen med en oppsummering av styrets arbeid, samt informasjon om inngått avtale om snørydding.

-Snørydding; styret inngikk avtale med Moss Snøryddingskompani om snørydding for denne vinteren, der kostnaden ble delt mellom oss og Tyrkisk forening. Avtalen gjelder til 1. mai, årsmøtet avgjør om den skal forlenges. I år var det svært lite snø, så bare en rydding ble foretatt.

- Brannvern og el. kontroll. Konsulent for Elvia har kontrollert og godkjent el-anlegget for felles områder. Det er tidligere utført kontroll for hver enkelt seksjon, tidsintervall er 7 år, så dette var ikke aktuelt denne gangen.
Det er fortsatt et par små mangler i forbindelse med brannalarm systemet, og konsulenten som var på befaring (Pettersen / TEGG Service) rådet oss sterkt til å skifte alarmsentralen snarest mulig, det blir dyrere å vente. Vi har mottatt tilbud om dette, som styret har stilt seg positivt til, men med forbehold om godkjenning fra årsmøtet. Dette informerer styret mer detaljert om på møtet.

-Som tidligere omtalt, ønsker styret å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygningen. Vi har kontaktet fagperson om dette, men ikke inngått noen avtale pga. økonomien. Imidlertid anbefaler vi at dette skjer innen kort tid.
Ett uløst spørsmål er tilgangen til loftet. Vi kan ikke se at det er noen loftluke, hverken i de to boligene eller i felles areal. Vi har vært i kontakt med arkitekten om dette, men hun kunne ikke gi svar på det. Det er viktig å få tilgang til loftet, selv om det kun er et krypeloft, for å sjekke tilstanden, ikke minst i forhold til eventuell fukt.

-Septiktank / kum i gårdsrommet; det har vært utført en tømming, det var god kapasitet i kummen. Når økonomien tillater, vil styret anbefale at det gjøres tiltak slik at det ikke må tømmes regelmessig, f. eks. ved å montere en pumpe.

-Kabel tv / internett; styret har undersøkt muligheten for en bedre avtale, eventuelt med mer valgfrihet for hver enkelt, dette blir det orientert nærmere om på årsmøtet.

-Kjeller: Ovnene har stått på termostat ca. 10 grader i hele vinter, som ifjor. Luftfuktmåler og temperaturmåler er satt opp slik at vi enkelt kan sjekke. På et rundt hvitt bord i fellesrommet og på oppslagstavla i oppgangen.

-Boligsjekk, det har vært gjennomført boligsjekk ved hjelp av skjema, for kontroll av viktige punkter i vedlikehold av boligen.

Moss, 23-03-2026.
Styreleder i Sameiet Wennerstengården
Henning Nielsen

Wennerstengården 2025		Revidert etter årsmøte 2026		
Regnskap 2025	**Resultat 2023**	**Resultat 2024**	**Resultat 2025**	**Budsjett 2026**
Inngående saldo bank	178 618,53	166 001,79	124 114,36	69 946,17
Inntekter				
Gjensidige Rettshjelp			106 739,00	
Medlemsavgift	248 422,00	272 000,00	312 000,00	336 000,00
Strøm fryser kjeller	300,00		600,00	300,00
Utbytte Gjensidige	5 643,00	5 984,00	6 518,00	7 000,00
Telia til gode	6 172,47			
Til sydveggen		106 750,00		
Moss kommune tilbake			157,33	
Innskudd Brannalarm				40 000,00
Sum inntekter	439 156,00	550735,79	550128,69	453 246,17
Utgifter				
Strøm	6 659,40	9 176,96	9 791,50	10 500,00
Forsikring	54 913,00	59 657,00	79 377,00	77 143,00
Parkering				
Vann og kloakk	1 772,87	2 137,87	1 602,26	2 110,00
Vedlikehold	111 240,00	229 706,50	14 445,63	60 000,00
Driftsutgifter/rekvisita		9 152,80		2 000,00
Kabel TV	46 000,64	44 746,80	53 937,33	55 000,00
Arbeidsgiveravgift	2 115,00			4 230,00
Advokathonorar	24 375,00	55 083,00	286 407,50	
Styrehonorar	15 000,00		20 775,00	60 000,00
Kontingent	2 690,00	2 830,00	2 900,00	3 000,00
Bankgebyrer	120,00	144,00	140,00	140,00
Bedriftsnett	755,50	688,50	630,00	650,00
Snørydding	5 049,00	858,00		7 642,00
Diverse	2 463,80			
Brannsikring		10 325,00	9 847,50	10 330,00
Diett			329,00	1 000,00
Skatt				
Sum utgifter	**273 154,21**	**424 506,43**	**480 182,72**	**293 745,00**
Resultat	- 12 616,74	26 225,36	5 706,78	163 731,17
Utgående Saldo bank	166 001,79	124 114,36	69 946,17	
26.3 Gjennsidige forsik	96 668,00		Rettet Vedlikehold og Advokathonorar	
9.12 Gjensidige forsikr	10 071,00			
	106 739,00			

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET WENNERSTENGÅRDEN, MOSS

Org.nr. 993 936 871

Opprinnelige vedtekter ble vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.06.1998, sist endret på ordinært årsmøte 25.03.2026.

1. Navn

1.1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Wennerstengården, Moss. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 14.10.1997.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.1, bnr. 2727 i Moss kommune.

2. Eiendommen

2.1 Sameiet

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Hver av boligseksjonene består av 1 sameierandel med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet og 1 kjellerbod i tråd med seksjoneringsbegjæringen.

Næringsseksjonen består av 1 samleseksjon med tilknyttet enerett til bruk av forretnings-/ kontorlokale, innredet kontorlokale i tidligere verkstedlokale (under stor fellesveranda), 1 kjellerbod, midtre kjellerrom (tavlerom) og sydlige kjellerfløy.

Til hver seksjon hører bruksrett sammen med andre rettighetshavere til takterrasse over kontorlokale mot vest, til kjellerrom innenfor trapperom, til sameiets fellesarealer, til felles tomteanlegg og til fellesinnretninger med videre som eies av sameiet.

Hver seksjon har videre eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass og delt rett til bruk av 1 felles gjesteparkeringsplass på gatenivå i Vestre Kanalgate i henhold til kommunens krav til seksjonering.

Hver av seksjonene har en sameiebrøk på 1/8, jf. seksjoneringsbegjæring. Til hver seksjon hører videre eiendomsrett til 1/8 av grunnen i henhold til eiendommens målebrev.

2.2 Fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. Rettslig råderett

3.1 Begrensninger i mulighet til å kjøpe seksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet. Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon, jf. eierseksjonsloven § 23.

3.2 Disposisjonsrett, omsetning, pantsettelse og utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon.

3.3 Meldeplikt ved overdragelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Meldingen skal inneholde navn og personnummer på ny eier, samt dato for overdragelsen.

3.4 Meldeplikt ved utleie
Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av styret.

4. Faktisk råderett
4.1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellearealer og fellesanlegg uten forhåndssøknad og godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til demontering og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har utført, som sol - og vindskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Endring av bruken av en seksjon til annet formål enn fastsatt i seksjoneringsbegjæringen kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

5. Ordensregler
Ordensregler fastsettes av årsmøtet. Sameier er ansvarlig for at reglene etterleves av alle brukerne av bruksenheten.

6. Parkering
Parkeringsplassene skal holdes ryddig.
Leie av parkeringsplasser inngår som en del av felleskostnadene i sameiet.

Utlån/utleie av parkeringsplass kan bare finne sted etter samtykke fra styret. Slik utlån/utleie kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet eller til personer med nær tilnytning til disse eller til andre brukere i sameiet.

7. Vedlikehold
7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler som boder og andre rom i kjeller tilknyttet den enkelte bruksenhet. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr som vannklosett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger og tapet
f) gulvbelegg, parkett, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong og terrasse
k) ventilasjonsanlegg, innvendig rør og ventiler i egen bruksenhet

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter. Dette omfatter også utskifting av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Har man fått maur, kakerlakker, veggdyr, andre insekter, mus, rotter eller andre skadedyr i egen bruksenhet må man straks iverksette tiltak og informere styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellearealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellearealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 7.1, Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør. ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (med unntak av selve vindusglasset, jf. pkt. 7.1, 3. avsnitt) og ytterdører når det er nødvendig og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

8. Regulering av bygningsmessige endringer/moderniseringstiltak

Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger i bruksenheten dersom tiltaket ikke påfører andre seksjoner skade eller ulempe. Videre er det et krav at alt arbeid utføres forskriftsmessig, ikke svekker de bygningsmessige konstruksjoner eller medfører skade eller ødeleggelse av felles installasjoner.

Bygningsmessige endringer av balkonger og terrasser krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Tilsvarende krav gjelder også for alle andre endringstiltak på bygning og tomt.

Om slikt samtykke gis til gjennomføring av slike tiltak skal det settes klare vilkår om at seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet i fremtiden.

9. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

9.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige. kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av foregående avsnitt.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier (listen er ikke uttømmende):

- Kommunale avgifter (eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp)
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd ut over grunnpakken
- Telefon
- Tv-lisens (NRK)

9.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. hver måned betale et akontobeløp for inneværende måned. Beløpet fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

10.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og styrets vedtak

11.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret består av en (1) leder og to (2) styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Årsmøtet bestemmer også om det skal velges personer til andre verv.

Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Et styremedlem velges på hvert møte til å undertegne protokollen sammen med referenten.

11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i handlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

11.6 Styrets representasjonsadgang

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

12. Årsmøtet

12.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.2 Tidspunkt for årsmøtet

Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist.

12.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle årsberetning
- behandle og godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning og revidert regnskap skal senest en uke før årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet, og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, annet ledd, annet punktum
f) endring av vedtektene.

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomiske ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 9.

12.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Sameiet Wennerstengården, Moss

Vestre Kanalgate 6, 1516 Moss

Protokoll for årsmøte 25 mars 2026:

Agenda

1. Konstituering.
2. Registrering av oppmøte.
    a. Karlbom var representant for Ståle. Resten av sameiet var til stede.
3. Godkjenning av innkallingen.
    a. Godkjent.
4. Valg av møteleder.
    a. Henning Nielsen var møteleder og dette ble godkjent.
5. Referent:
    a. Selvi A. Wilhelmsen
6. To til å signere protokollen.
    a. Marianne Wahl og Cleo Johnsdatter
7. Årsberetning for 25/26. Godkjenning av denne.
    a. Årsberetningen ble gjennomgått og godkjent.
8. Forslag til endring av vedtekter (se vedlegg 1 for mer informasjon)
    a. Første forslag ble ikke vedtatt.
    b. Andre forslag ble enstemmig vedtatt:
    "Hver seksjon har videre eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass og delt rett til bruk av 1 felles gjesteparkeringsplass på gatenivå i Vestre Kanalgate i henhold til kommunens krav til seksjonering."
    c. Tredje forslag ble enstemmig vedtatt:
    "Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellearealer og fellesanlegg uten forhåndssøknad og godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l."

9. Forslag om ny Telia avtale (se vedlegg 2 for mer informasjon)
    a. Flere i sameiet er positive til å endre slik at det kun er internett som er inkludert i fellesutgiftene.
    b. Selvi skal sende ut forslag på epost, da dette var kun en informering. Skal også sjekke opp med noen andre leverandører, samt bindingstid for ny avtale.
10. Brann: Ekstra innbetaling av å utskifte av felles brannalarmanlegget (se vedlegg 3 for informasjon)
    a. Hver andel innbetaler 5000kr
    b. 20 000 går ut av felleskostnadene
    c. Totalpris for skifte er 60000 inkl. MVA

    Felles vedtatt. Hver andel innbetaler 5000kr og 40 000kr betales av fellesinntektene. Innbetalingen kan skje forløpende. Wenche vil sende ut epost til de som ikke har innbetalt når vi mottar faktura.

11. Snømåking - Skal vi fortsette avtalen? Dette må bestemmes før 1 mai 2026.
Kommentarer:
- Det er en dårlig avtale med tanke på at Sameiet skal betale halvparten. De har større plass enn oss, samt sameiet rydder parkeringsplassene selv siden bilene står der. Det er vanskelig å flytte bilene på natten, da det ikke er noe sted å flytte bilene.
- Alle er positive til å ha en avtale, men med utgangspunkt å forhandle avtalen med tyrkiske foreningen for å betale mindre. Dette må gjøres innen 1 mai.
- Selvi skal følge opp dette for å se om den Tyrkiske foreningen går med på å forhandle avtalen, samt sjekke opp andre muligheter for snømåkingsavtale.

12. Henning Nielsen er på valg. Valg av Styreleder:
    a. Marianne Wahl ble valgt inn som styremedlem.
    b. Styret skal selv konstituere seg selv, om ikke mulig å finne en styreleder, så må det kalles inn til møte med hele sameiet og diskutere mulighetene med ekstern mulighet.
    c. Styret bestemmer styremøtene fremover.
    d. Selvi og Wenche fortsetter i styret.

Annet:

13. Vinduer sørveggen må bli en prioritert fremover for vedlikehold.
14. Vår dugnad ble satt til 12 mai klokken 17:00.
15. Takluke/mulighet til å ha en inspeksjon under taket. Det er i dag ikke noe synlig luke med tilgang til loft.
16. Sameiet opplever at andre kaster søppel i våre søppelkonteinere. Det ble diskutert mulighet for lås.

Møtet avsluttet 20:14.

Signatur:

Cleo Johnsdatter

Cleo Johnsdatter

Marianne Wahl

Marianne Wahl

ORDENSREGLER FOR SAMEIET WENNERSTENGÅRDEN, MOSS

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.11.2018 med hjemmel i eierseksjonsloven av 16. juni 2017, jf. vedtekter for Sameiet Wennerstengården, Moss.

1. Ordensreglene skal bidra til et trygt, positivt og trivelig bomiljø for alle.

2. Ordensreglene gjelder for sameiere, brukere og andre som besøker sameiet.

3. Felles inngangsdør og dør til kjellertrapp og til fellesrom og tavlerom i kjeller skal alltid holdes låst.

4. Det skal være mest mulig ro i sameiet mellom kl. 2300 og kl. 0700. Radio/TV og musikkanlegg/instrumenter må benyttes hensynsfullt.
   Ved oppussing, banking, boring eller annen støyende virksomhet bør naboer varsles, og slikt bør unngås på søndager og andre helligdager.

5. Trapper, ganger og andre fellesarealer skal ikke anvendes til oppbevaring av eiernes/ brukernes egne gjenstander. Bruk egen bod. Fellesrommet innenfor kjellertrapp kan imidlertid brukes til tidsavgrenset lagring av terrassemøbler og andre "harde" gjenstander. Disse skal merkes med eiers navn. Sykler skal settes i sykkelstativet eller stå i trapperommet i kjelleren.
   Bruksgjenstander som tilhører sameiet, som snøskuffe, rive, strøsand, maling e.l. skal settes i trapperommet i kjelleren.

6. Balkonger, terrasser og utearealer må ikke brukes på en slik måte at det kan virke sjenerende for andre.

7. Den enkelte beboer/bruker kan kun benytte anvist parkeringsplass. Eventuell bruk av andre parkeringsplasser skal avtales med den som disponerer denne. Gjesteplassen skal vanligvis brukes bare av gjester. Parkeringsplassene skal holdes ryddige og ikke brukes til hensetting av gjenstander.

8. Det er forbudt å holde dyr som hund og katt uten skriftlig tillatelse fra alle seksjonseiere. Det er totalforbud mot å ha kamphunder og reptiler.
   Det skal ikke legges ut mat til fugler og dyr.

9. Grilling på terrasse eller balkong kan bare skje når det ikke medfører vesentlig plage for naboene. Det er bare lov med bruk av gass- eller elektrisk grill.

10. Hovedtrapp til 2. og 3 etasje skal vaskes/feies én gang pr. uke. Dette renholdet går på omgang mellom beboerne i 2. og 3. etasje. Styret setter opp årlig vaskeliste på oppslagstavle i trappeoppgangen. Vasking/feiing av utetrapp i 1. etasje er en del av det ukepålagte renholdsansvar i henhold til oppsatt vaskeliste.
    Alle i sameiet har ansvar å holde blomsterbed, gårdsplass og området rundt avfallscontainere og postkasser ryddig og pent.
    Snømåking av utetrapp og gårdsplass og områdene som nevnt ovenfor samt strøing når det er spesielt glatt er også et fellesansvar for alle beboere.

11. Årsmøtet bestemmer om det skal arrangeres årlige dugnader for gjennomføring av egnede vedlikeholdsoppgaver på fellesområdene.

12. Avfall skal sorteres og plasseres i avfallscontainere i tråd med gjeldende retningslinjer fastsatt av MOVAR. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.

13. Brudd på ordensreglene regnes som mislighold, jf. vedtektene pkt. 10.

Utskriftsdato: 26.02.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2727	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 677,00 kr
Eiendomsskatt	2 832,00 kr
Renovasjon	3 517,20 kr
Vann	3 063,60 kr
Sum	**14 089,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1190000 prom	2.38	1/1	0 %	2 832,00 kr	236,00 kr
Restavfall 660 L	25%	1 stk	23551.25	1/7	0 %	3 364,46 kr	280,38 kr
Papir 660 L	25%	1 stk	356.25	1/7	0 %	50,89 kr	4,24 kr
Glass/Metall 240 L M/innkast	25%	1 stk	356.25	1/7	0 %	50,89 kr	4,24 kr
Plast 660 L	25%	1 stk	356.25	1/7	0 %	50,89 kr	4,24 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	57,02 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	91,52 kr
Akonto Vann	15%	80 m3	31.91	1/1	0 %	2 553,00 kr	212,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Avløp	15%	80 m3	52.32	1/1	0 %	4 186,00 kr	348,83 kr
					Sum	**14 870,63 kr**	**1 239,22 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Moss kommune

FERDIGATTEST

Saksnr	Løpenr
15/2176	15/21968

Eiendom/byggested
VESTRE KANALGATE 6,

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	2727	0	

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Siv. ing Stein Kjæve AS Postboks 109 1501 MOSS	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

GJENOPPBYGGING ETTER BRANN

Tillatelsen omfatter:
Hele tiltaket

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
DTU – Dispensasjon, gjenoppbygging av brannskadd del	01.04.96	88/96
DTU - ansvarsrett rivearbeid	17.07.96	277/96
DTU - ansvarsrett gjenoppbygging	08.11.96	423/96
DTU - ansvarsrett ventilasjonsanlegg	24.07.96	332/97

Merknader

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 29.09.97 med noen gjenstående mangler
Siv.ing. Stein Kjeve AS bekrefter i brev at manglene er utbedret.
Ferdigattest utstedes på grunnlag av foreliggende erklæring av 24.03.15.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	05.05.2015	Nils Ellefsen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613186370
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920657516	FROSTERØD EIENDOM AS		Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3002	1	2727

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 3372278 Tinglyst: 20.11.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3372278/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 12:40

Side 1 av 11

MOSS KOMMUNE
22 APR 2020
20/14993

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOSS	Pb. 175, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Frosterød Eiendom As	920657516	993936871	97040588
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Vestre Kanalgate 6	1516	Moss	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	1	2727	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	920657516	Frosterød Eiendom As	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	SN	1	
		Nevner = 8	

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-2020	Stale Frosterød

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Areal som seksjon 1 har og har hatt varige, eksklusive bruksretter til, og som fremstår som fellesareal i seksjoneringen, skal formelt overføres til en del av seksjon 1. Dette gjelder areal i 1. etasje, som er gitt bruksendring til kontor i 2001.

Tildeling av varige, eksklusive bruksretter ble gitt etter lov om eierseksjoner av 04.03.1983. Reseksjoneringen er kun en tilpasning til dagens lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
18/11-2020	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1,2,3,4,5,6,7 og 8	Moss 19.03.2020	Cleo Johnsdatter	CLEO JOHNSDATTER
1	MOSS 18.11.2020	Ståle Frostevad	STÅLE FROSTEVAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-2020	Ståle Frostevad

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Moss 19.3.2020	Cleo Johnsdatter.	CLEO JOHNSDATTER
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3002	MOSS	1	2727		1

Dato	Underskrift	Stempel
21/9-20		MMUNE avdeling og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
21/4-2020	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

FROSTERØD EIENDOM AS

MOSS KOMMUNE
22 APR 2020

Moss kommune
Kommunalområde plan, miljø og teknikk
Postboks 175
1501 Moss

Moss, 21.04.2020

Søknad om reseksjonering av Vestre Kanalgate 6, gnr.1, bnr.2727 i Moss kommune

Vedlagt følger "Søknad om reseksjonering" av ovennevnte eiendom. Vedlagt søknaden følger:

- Eksisterende seksjoneringstegninger over hele eiendommen.
- Eksisterende situasjonsplan.
- Nye plantegninger over alle etasjer, inkludert kjeller.
- Utskrift fra matrikkelen som viser at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter.
- Vedtekter for Sameiet Wennerstengården, Moss.
- Dokumentasjon som viser at styreformannen kan undertegne på vegne av Sameiet Wennerstengården, Moss.
- Registerutskrift fra Brønnøysundregistrene for Sameiet Wennerstengården, Moss.
- Utskrift fra Det Sentrale Folkereigster for Wenche Cleo Johnsdatter Johnsen, som er styreleder i Sameiet Wennerstengården, Moss.
- Firmaatest fra Brønnøysundregistrene for Frosterød Eiendom As.
- Utskrift fra Det Sentrale Folkereigster for Ståle Frosterød, som er styreleder i Frosterød Eiendom As.

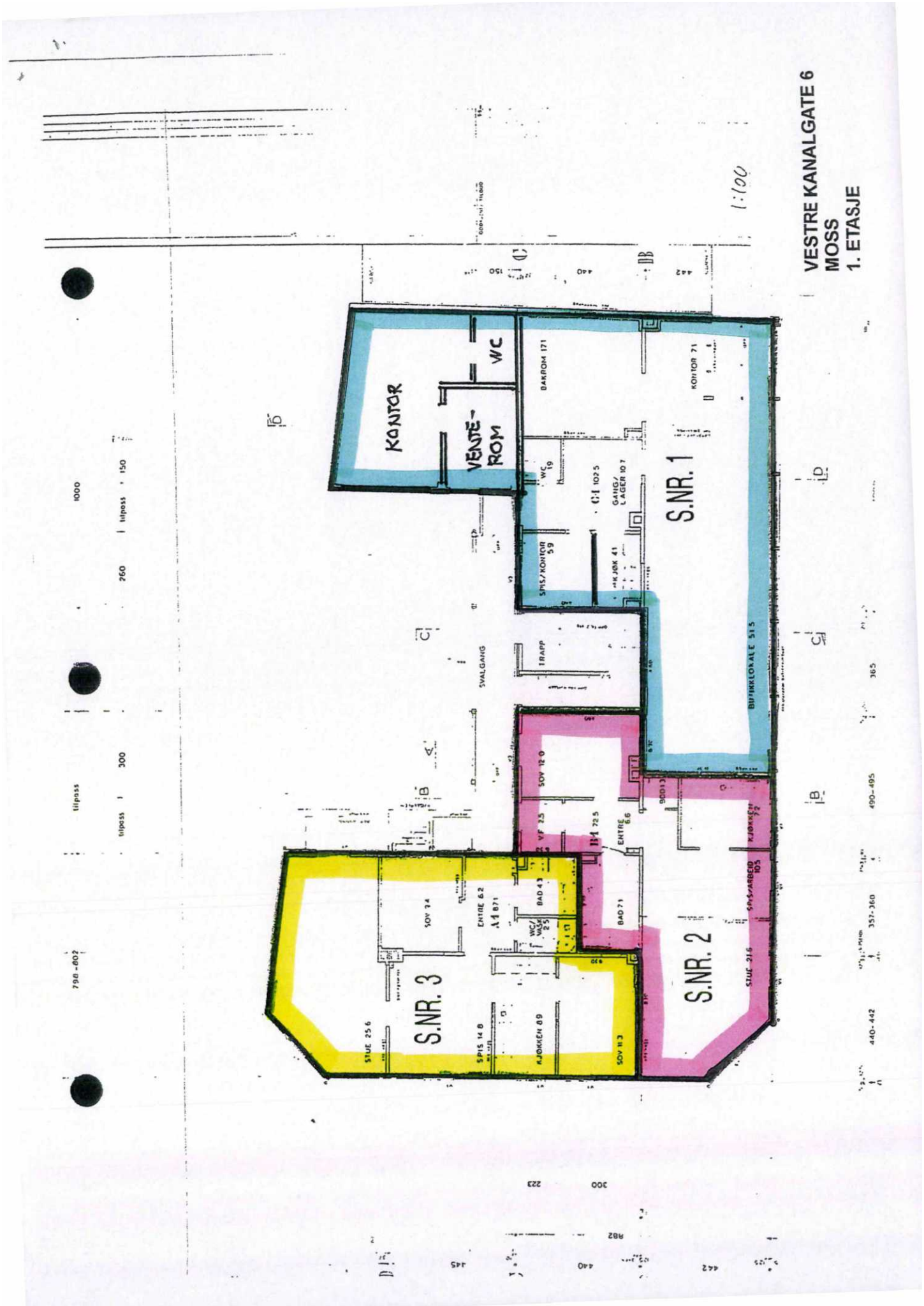
Eventuelle spørmål kan rettes til undertegnede, gjerne på telefon 9704 0588.

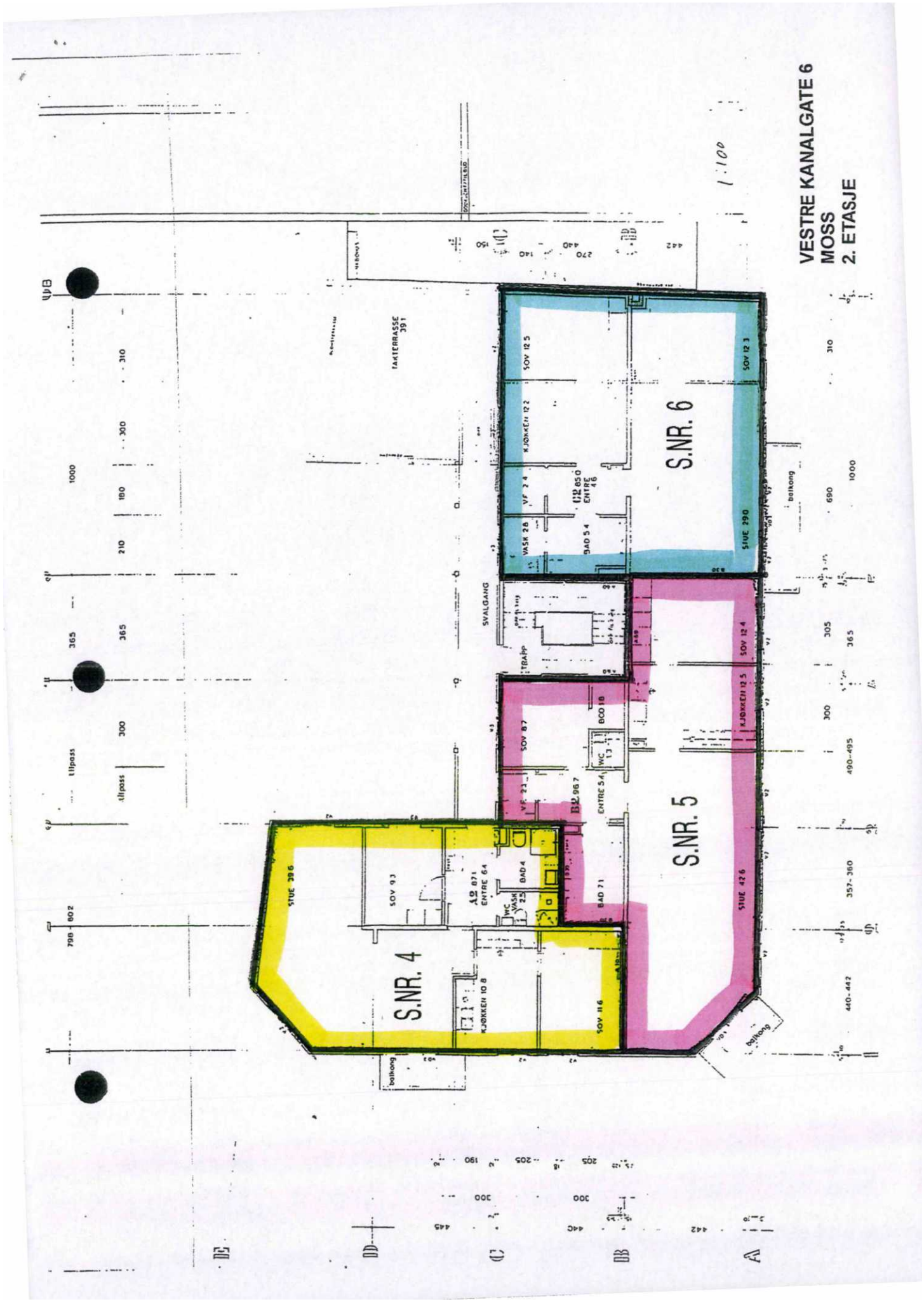
Med vennlig hilsen
For Frosterød Eiendom As

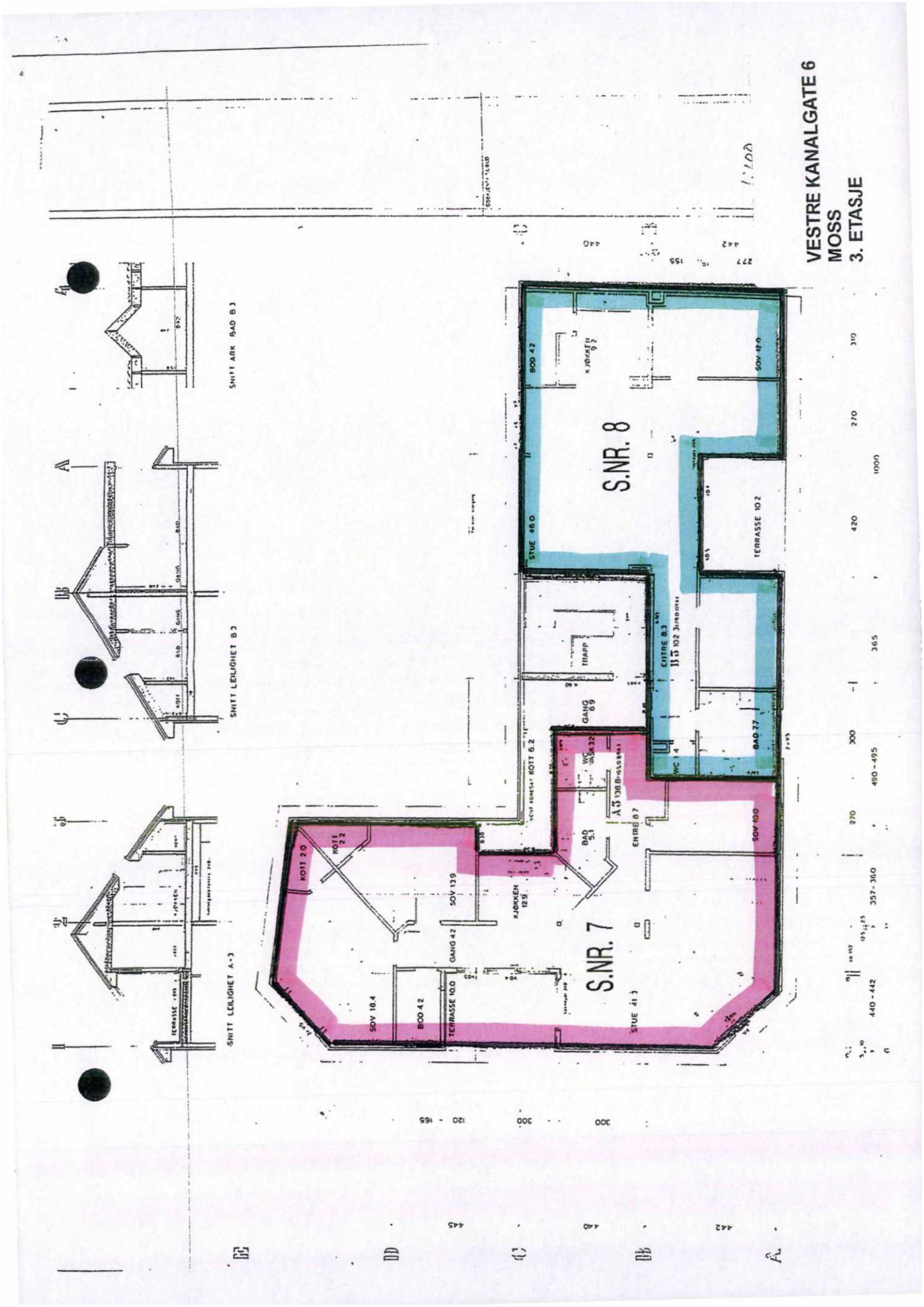
Ståle Frosterød

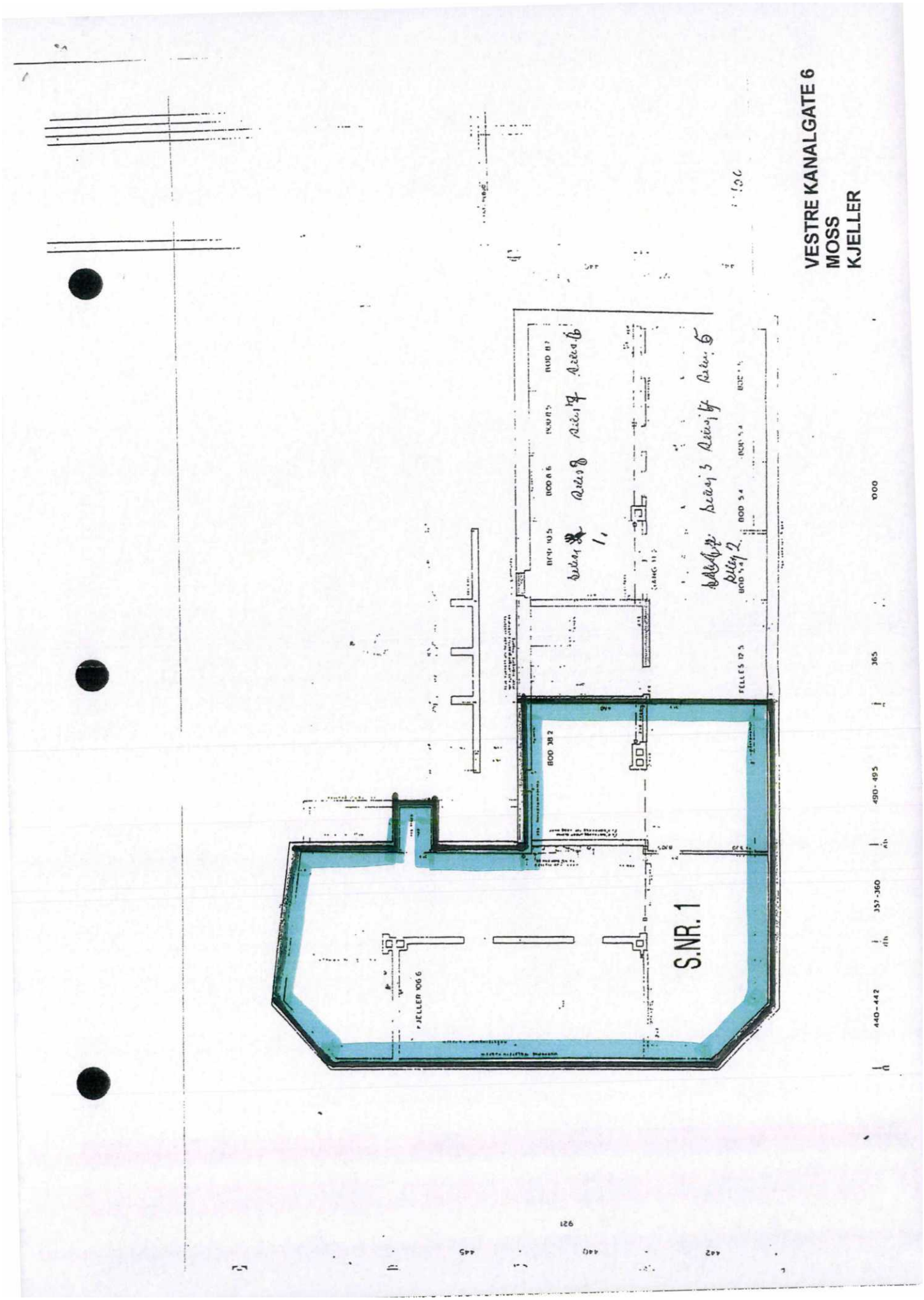
Vedlegg.

REG. I FORETAKSREG.: 920 657 516 MVA
ADRESSE: VESTRE KANALGT. 6, 15167 MOSS
TLF.: + 47 9704 0588 (M)
E-POST: staale@takstmannen.no


VESTRE KANALGATE 6
MOSS
1. ETASJE
1:100
S.NR. 1
S.NR. 2
S.NR. 3
KONTOR
VENTE-ROM
WC
BUTIKKLOKALE 515
SVALGANG
TRAPP
GANG/ LAGER 107
BAD 43
BAD 71
ENTRE 6.6
ENTRE 6.2
SOV 12.0
SOV 9.4
SOV 11.3
KJØKKEN 8.9
SPIS 14.8
STUE 25.6
STUE 21.6
SPISEARBEID 8.5
KONTOR 7.1
BAKROM 17.1
SPIS/KONTOR 5.9
WC 1.9


VESTRE KANALGATE 6
MOSS
2. ETASJE
1:100
S.NR. 6
S.NR. 5
S.NR. 4
SVALGANG
TAKTERRASSE
balkong


VESTRE KANALGATE 6
MOSS
3. ETASJE
S.NR. 8
S.NR. 7
STUE 46.0
BOD 4.2
SOV 12.0
TERRASSE 10.2
ENTRE 8.3
TRAPP
GANG 6.9
WC 1.4
BAD 2.7
SOV 10.0
ENTRE 8.7
BAD 5.1
WC 0.8
KOTT 6.2
KJØKKEN 9.2
KOTT 2.0
KOTT 2.2
SOV 13.9
KJØKKEN 12.9
GANG 4.2
SOV 18.4
BOD 4.2
TERRASSE 10.0
STUE 41.3
SNITT ARK BAD B.3
SNITT LEILIGHET B.3
SNITT LEILIGHET A.3
TERRASSE


VESTRE KANALGATE 6
MOSS
KJELLER
S.NR. 1

Løk.nr. 1764 Dagbokført 16/3 1973
MOSS SORENSKRIVEREMBETE B.jr.28/68.

E R K L Æ R I N G .

VESTRE KANALGATE 6 - OMGJØRING FOR INNREDNING AV BUTIKK OG VERKSTED.

I anledning av at Moss Bygningsråd har tillatt bruksendring i forbindelse med omgjøring av en del av bygningen til butikk og verksted, erklærer undertegnede eier av eiendommen at den merverdi som dette måtte medføre, ikke skal medføre økt erstatningskrav overfor Moss kommune ved en evtl. ekspropriasjon.
Denne erklæring blir å tinglyse for min regning som bindende også for denere eiere av eiendommen.

Moss, den 13. mars 1973.

Karl Edquist (sign.)

Rett kopi bekreftes
Adolf Aurø

B.jr.28/68.
VESTRE KANALGATE 6 - ERKLÆRING I FORBINDELSE MED INNREDNING AV BUTIKK OG VERKSTED.

Sendes Moss Sorenskriverembete for tinglysing, og retur hit.
Vedlagt gebyr kr. 30,00.

De Tekniske Etater i Moss, 16.mars 1973.

kontorsjef.

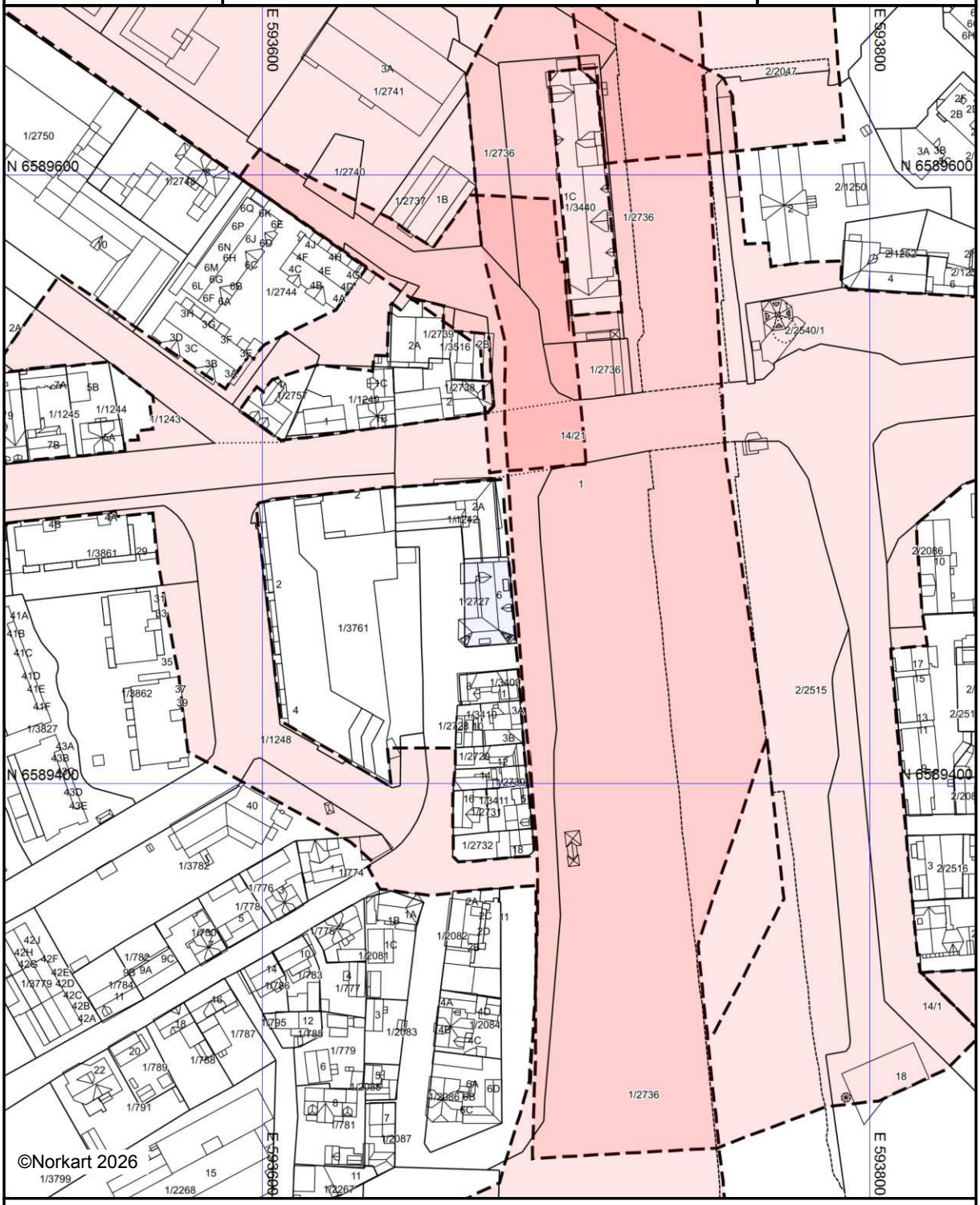
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/2727/0/8
Adresse: Vestre Kanalgate 6
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2727	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Vestre Kanalgate 6, 1516 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 454 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** B&A
	Delareal 454 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	427 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	28 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Id	363	
Navn	Sentrumsplan Moss	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.06.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf	
Delarealer	**Delareal**	454 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_8

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363	
Navn	Sentrumsplan Moss	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.06.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf	
Delarealer	**Delareal**	8 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	o_V
	Delareal	454 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_8
	Delareal	446 m^2
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Områdenavn	K29

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	294
Navn	Glassverket
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/86/best294.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 445 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** A2

Id	366
Navn	Glassverket
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/763/Planbestemmelser%20Glassverket_20.06.16_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV05

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	473
Navn	Fv. 317 Helgerødgata - Kanalbrua
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Moss kommune
Planbestemmelser for:

Gnr. 1 Bnr. 1241, 1248, 3761
Reguleringsplan for Glassverket A1 og del av B2
Saksnummer: 52/16
Sist revidert: 30.05.2016
Vedtatt: 20.06.16.

Planbestemmelser for gnr 1, bnr 1241, 1248, 3761. Glassverket A1 og del av B2, Moss kommune (pbl § 12-7)

Formålet med planframlegget er å regulere området til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og parkering med tilhørende infrastruktur og uteareal.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 06.04.2016

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bolig bebyggelse og anlegg
   (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
   - Energianlegg
   - Kommunaltekniske anlegg
   - Bolig / Forretninger/ Tjenesteyting / Kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   (Pbl § 12-5,ledd nr 2)
   - Kjøreveg
   - Fortau
   - Sykkelfelt
   - Gatetun
   - Annen veggrunn -grøntareal
   - Parkeringsplasser

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Byggeområde

2.1.1. Nye bygg skal plasseres innenfor formålsgrensen.

§ 2.2 Rekkefølgekrav

2.2.1 Lekeplass, skal være ferdig tilrettelagt før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor BKB01.

2.2.2 Uteoppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet i henhold til detaljert utomhusplan før det blir gitt brukstillatelse for BKB01.

2.2.3 Samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til detaljert plan for samferdselsanlegg før det blir gitt brukstillatelse for BKB01 og BKB02.

2.2.4 Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at støynivå for leilighetene innenfor planområdet er i henhold til tabell 3 i T-1442/2012. Der hvor kravene i tabell 3 i T-1442/2012 ikke kan oppfylles skal tiltakene under følges;
Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minimum ett soverom skal ligge mot stille side. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon. Altaner/private uteoppholdsareal med støynivå mellom Lden 55dB og 60 dB skal sikres etablert med nødvendige støydempende tiltak, som f.eks. tett rekkverk og lydabsorberende himling for å oppnå tilfredsstillende støynivå.
Altaner med støynivå Lden mellom 60 dB og 70 dB må vurderes spesielt. Dersom det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå ved hjelp av tett rekkverk og lydabsorberende himling skal disse glasses inn. Det skal ikke etableres uteplasser på fasader hvor støynivå er større enn Lden 70 dB.

2.2.5 Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det dokumenteres tilfredsstillende forhold i forhold til evt. forurenset grunn.

2.2.6 Det skal være ferdigstilt gode sykkeltraseer fra rundkjøringen ved Glassverkgata til kanalbrua før brukstillatelse for BKB01 gis.

2.2.7 Før brukstillatelse kan gis skal det lages en plan for belysning. Design på lysmastene og armatur skal tilpasses det som allerede er i Glassverket.

2.2.8 Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveg 313 før tiltakene igangsettes.

2.2.9 Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal følgende vurderes ved avvik fra bestemmelsene i rød sone, forurensingsforskriften kap. 7, T-1520;
Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealene får så god luftkvalitet som mulig innen sonen. De skal skjermes fra forurensningskilden så godt det lar seg gjøre. Det skal legges vekt på et godt inneklima for å redusere den totale eksponeringen. For å sikre best mulig

inneklima i boligene skal inntak til ventilasjon vendes bort fra fylkesveg 312 Helgerødgata.

§ 2.3 Krav til utforming

2.3.1 Ny utbygging innenfor BKB01 skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, følge Moss kommunes estetiske retningslinjer for sentrum, tilpasses Moss Glassverks allerede etablerte estetikk, og ta hensyn til tilliggende verneverdige bebyggelse.

2.3.2 Ved utarbeiding av byggeplaner skal det legges vekt på miljømessige kvaliteter i valg av materialer, vegetasjon og belysning.

2.3.3 Fargebruk på fasade og tak skal tilpasses bylandskapet.

2.3.4 Utformingen av BKB01 med hensyn til volumutbygging, modellering, materialvalg o.l. skal ta hensyn til tilgrensende verneverdig bebyggelse og tilpasses denne på best mulig måte.

2.3.5 Utbyggingen innenfor BKB02 skal tilpasses allerede utbygde tilgrensende områder.

§ 2.4 Automatisk freda kulturminne

2.4.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskonservator underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd og merknad fra Østfold Fylkeskommune.

§ 2.5 Fjernvarme

2.5.1 Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger, eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være likeverdig eller bedre ut fra et miljømessig hensyn.

§ 2.6 Utomhusplan

2.6.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende trær som skal bevares, beplantning, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser, gangveier, interne gangveier / kjørbare gangveier med snuareal, parkering for sykkel, overvannstiltak, stigningsforhold, og gjesteparkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, og spesielt vise skjermingstiltak mot eksisterende verneverdige bebyggelse. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 2.7 Utomhusplan for samferdselsanlegg

2.7.1 Det skal utarbeides utomhusplan i stor målestokk for regulerte samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau, sykkelfelt, gatetun og annen veggrunn grøntareal) som i detalj viser arealbruk, materialbruk, teknisk utrustning og beplantning mv. samt grenselinjer mellom offentlige og private arealer. Planen skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Moss kommune. Om utbygging av BKB01 og BKB02 skjer til forskjellig tid vil hvert område ha ansvar for samferdselsarealene tilgrensende sin tomt.

§ 2.8 Overvannshåndtering

2.8.1 Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 2.9 Universell utforming

2.9.1 Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 2.10 Bygge- og anleggsstøy

2.10.1 For støy i bygge- og anleggsfasen skal retningslinjen T-1442/kap.4 legges til grunn.

§ 2.11 Vareleveranse/parkering

2.11.1 Vareleveranser/parkering m.v. skal planlegges og utformes slik at det ikke påfører naboer unødig helsemessig ulempe eller forstyrrelse av nattesøvn.

§ 2.12 Belysning/skilting

2.12.1 Belysning/skilting m.v. skal planlegges og utformes slik at det ikke medfører unødig helsemessig ulempe eller forstyrrelse av nattesøvn.

§ 2.13 Illustrasjonsplan

2.13.1 Illustrasjonsplan datert 04.04.2016 vil være retningsgivende for detaljerte planer for uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg.

§ 2.14 Løsninger i anleggsperioden

2.14.1 Alle løsninger for gående og syklende langs fylkesveg 313 skal være tilgjengelige gjennom anleggsperioden. Om det blir behov for å bruke disse arealene i anleggsfasen, skal dette avtales med statens vegvesen og det skal etableres midlertidige anlegg som er godt skiltet og som tilfredsstiller kravene til universell utforming.

§ 3 BOLIG BEBYGGELSE OG ANLEGG
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1. Energianlegg

3.1.1 BE01 er eksisterende nettstasjon sør i planområdet.

§ 3.2. Kommunaltekniske anlegg

3.2.1 f_KTA01 er område for deponering av avfall for BKB01.

§ 3.3 Bolig / Forretninger/ Tjenesteyting / Kontor - BKB01

3.3.1 I området BKB01 tillates bolig, forretningsvirksomhet, detaljhandel, tjenesteyting, kontor, tilkomstveier, trappeoppganger, og annen infrastruktur knyttet til disse.

3.3.2 Forretning, tjenesteyting og kontor tillates kun i byggets 1. og 2. etasje.

3.3.3 Maksimal utnyttelse for BKB01 inkludert parkering er 180 % BRA.

3.3.4 Det tillates utstikk, karnapper, balkonger på inntil 2 meter dybde og 4 meter bredde ut over formålsgrensen på deler av fasaden, med unntak av ut mot Helgerødgata. Dette tillates også utenfor bestemmelsesområdene. Fri høyde under utkragningene skal være minimum 3,5 meter.

3.3.5 Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for BKB01 fremgår av plankartet.

3.3.6 Parkering for BKB01 skal skje i parkeringsgarasje i byggets kjelleretasje og i deler av byggets første etasje.

3.3.7 De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensing skal følges.

3.3.8 Ved beregning av BRA skal en for kjeller-/underetasje bare regne med areal som omfatter 10 meter inn fra fasadeliv som er i tråd med reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003.

§ 3.4 Bolig / Forretning/ Tjenesteyting/ Kontor - BKB02

3.4.1 I området BKB02 tillates boligbebyggelse med tilkomstveger, trappeoppganger, boder/oppbevaring, parkering og annen infrastruktur knyttet til disse.
Det tillates næringsvirksomhet i form av detaljhandel, tjenesteyting, kontor mv. med inntil 1000 m^2 BRA i underetasje mot gata Glassverket/Glassverktorvet, i tråd med reguleringsplan for Glassverket (2003).

3.4.2 Totalt samlet BRA for hele felt B2 (BKB02 samt resterende areal for B2 utenfor planområdet) er på BRA 160% som vil være innenfor reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003.

3.4.3 For bebyggelsen innenfor BKB02 tillates etablert takterrasser, som kan overdekkes med pergola eller andre solavskjermende konstruksjoner. Ved byggesøknad må det legges ved detaljerte planer for eventuelle takterrasser. Over angitt gesimshøyde tillates takoppbygg på maks 3 meter på inntil 15% av takarealet for nødvendig heisoppbygg, trappehus, teknisk installasjoner og servicerom for takterrasser. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles. Vertikale heis-, trapp- og terrassekonstruksjoner kan legges i eller utenfor fasadeliv og overskride angitt gesimshøyde.

3.4.4 Det tillates utstikk, karnapper, balkonger på inntil 2,2 meter dybde ut over formålsgrensen på deler av fasaden, med unntak av ut mot Helgerødgata. Dette tillates også utenfor bestemmelsesområdene. Fri høyde under utkragningene på østsiden av bygningskroppen skal være minimum 3,5 meter.

3.4.5 Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for BKB02 går fram av plankartet.

3.4.6 Arealberegningen for BKB02 er i henhold til arealberegningsregler godkjent ifm. med reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003.

3.4.7 Parkering skal ordnes på egen tomt eller i fellesanlegg med minimum 1 p-plass pr.boenhet. Parkering løses i underjordisk eller skjulte anlegg. Handicapparkering og gjesteparkering kan tillates lagt på bakkeplan. Parkering for forretning/tjenesteyting/kontor følger bestemmelser gitt i sentrumsplanen for Moss, vedtatt 15.06.2015.

3.4.8 De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensing skal følges.

3.4.9 Alle utearealer som ikke brukes til trafikkformål skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Utearealer til boligene skal følge kommunens gjeldende norm for boliger i Moss sentrum. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser, og balkonger og dessuten opparbeidet fellesareal.

3.4.10 Ved beregning av BRA skal en for kjeller-/underetasje bare regne med areal som omfatter 10 meter inn fra fasadeliv som er i tråd med reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

3.5.1 Krav til uteoppholdsareal skal for BKB01 følge bestemmelser gitt i sentrumsplanen for Moss vedtatt. 15.06.2015:
Innenfor områder avsatt til sentrumsformål er det krav til minimum 15 m^2 uteareal per boenhet. I øvrige områder er det krav til minimum 25 m^2 uteareal per boenhet. Ved bruksendring kan kra-vet reduseres til 15 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Utearealet kan ivaretas på balkong og takterrasse.
Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal bør ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget. I områder hvor kravet til uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal inngår i offentlige friområder som har nærhet til boligen.
For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m^2 pr. 25 boenheter. Kvartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 dekar. Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal. Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes.
Kun balkonger som er åpne eller innglassede med mulighet for åpning kan medregnes som uteoppholdsareal.

3.5.2 Krav til uteoppholdsareal skal for BKB02 følge bestemmelser gitt i reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003:
Alle utearealer som ikke brukes til trafikkformål skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Utearealer til boligene skal følge kommunens gjeldende norm for boliger i Moss sentrum. Deler av avsatt friareal kan medregnes som uteareal for boligene i felt B1-6 og A1-2. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger, og dessuten opparbeidet fellesareal.
Kun balkonger som er åpne eller innglassede med mulighet for åpning kan medregnes som uteoppholdsareal.

3.5.3 Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad. Tilstrekkelig uteoppholdsareal etter § 3.5.2 og kommuneplanens bestemmelser skal dokumenteres og framgå av bilag til detaljert utomhusplan ved rammesøknad for avsluttende utbyggingsetappe av B2 (BKB02).

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1

4.1 Kjøreveg

4.1.1. Vegen Glassverket, o_KV01, er offentlig og hovedtilkomst til planområdet.

4.1.2. f_KV02 er felles og gir tilkomst til f_KV04.

4.1.3. f_KV03 er felles for brukere av barnehagetomten sør for planområdet, del av gnr/bnr 1/1248. f_KV03 gir tilkomst til f_PP01.

4.1.4. f_KV04 er felles for brukere av BKB01 og gir tilgang til parkeringsanlegg på bakkeplan.

4.1.5. o_KV05 er offentlig vei, Vestre Kanalgate og kobler planområdet mot områder i øst og sørøst.

4.1.6. f_KV06 er felles for brukere av BKB01 og gir tilkomst til parkeringsgarasje i kjelleretasje og f_KTA01. f_KV06 inneholder område for varemottak.

§ 4.2 Fortau

4.2.1. Fortau o_FT01-o_FT05 er offentlige og går langs de offentlige veiene o_KV01, o_KV02 og o_KV05. Der o_FT02 og o_FT03 blir brutt av f_KV04 skal fortau være nedsenket og vises med avmerking i vegbanen over f_KV04.

§4.3 Gatetun

4.3.1. Gatetun o_GT01 er offentlig og strekker seg langs o_KV01 på vestsiden av BKB01. o_GT01 gir tilgang til planlagt rampe til uteoppholdsareal på BKB01 sitt 2. etasjenivå.

4.3.2 Gatetun o_GT02 er offentlig og ligger like sør for BKB01, delvis langs tilgrensende barnehage sør for planområdet.

4.3.3. o_GT03 er offentlig gatetun og ligger langs BKB01 sin sørøstlige side og gir tilgang til trapper opp til uteoppholdsområde i BKB01 sitt 2.etasjenivå.

4.3.4 GT04 er gatetun tilhørende BKB02 og ligger på den vestlige siden av o_KV01.

§ 4.4 Annen veggrunn - grøntareal

4.4.1 Annen veggrunn-grøntareal, o_AVG01-o_AVG08 er offentlig og del av veggrunnen langs kjørevegene i planområdet.

§ 4.5 Parkeringsplasser

4.5.1 f_PP01 er felles for brukere av barnehagen sør for planområdet og er tilknyttet f_KV03. Her kan det opparbeides ca. 7 parkeringsplasser.

4.5.2 o_PP02 er offentlig, og ligger i planområdets sørøstlige del. o_PP02 er sykkelparkering.

4.5.3 f_PP03 er felles for næringsdelen innenfor BKB02. f_PP03 ligger vest for o_KV01 og kan opparbeides med ca. 8 parkeringsplasser.

4.5.4 Antall parkeringsplasser for BKB01 skal opparbeides i tråd med bestemmelsene for sentrumsplanen for Moss, vedtatt 15.06.2015.
Innenfor BKB01 skal det avsettes min. 1,5 parkeringsplass for sykkel per boenhet, samt at det skal sikres sykkelparkering til kunder, besøkende og arbeidende. Areal til sykkelparkering for beboere og arbeidende skal ha mulighet for å kunne låses/avstenges. Sykkelparkering er hovedsakelig tenkt anlagt i parkeringskjeller og 1. etasje. Evt. sykkelparkering som anlegges utendørs skal overbygges.

4.5.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil bør utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier.

4.5.6 For boliger innenfor BKB01 stilles det krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg bør tilrettelegges for elbil. 20% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbil.

4.5.7 Bestemmelser for parkering for BKB02 følger bestemmelser gitt i reguleringsplanen for Glassverktomta vedtatt 29.04.2003.
20% av parkeringsplassene skal i tillegg tilrettelegges for elbil.

§ 5 HENSYNSSONE
(Pbl §12-65)

§ 5.1 Frisiktsone veg

5.1.1. I området med frisiktlinje og veg, frisiktsone H140, skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilgrensende veg sitt plan.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområder

6.1.1. Bestemmelsesområde # 1 gir en maksimal gesimshøyde på k+20,7 og maksimal mønehøyde på k+21,7 innenfor BKB02.

6.1.2 Bestemmelsesområde # 2 gir en maksimal gesimshøyde på k+23,5 og maksimal mønehøyde på k+24,5 innenfor BKB02.

6.1.3 Bestemmelsesområde # 3 gir en maksimal gesimshøyde på k+20,9 innenfor BKB02.

6.1.4 Bestemmelsesområde # 4 gir en maksimal gesimshøyde på k+26,0 og maksimal mønehøyde på k+27,0 innenfor BKB02.

6.1.5 Bestemmelsesområde # 5 gir en maksimal gesimshøyde på k+23,5 innenfor BKB02.

6.1.6 Bestemmelsesområde # 6 gir en maksimal gesimshøyde på k+22,5 og maksimal mønehøyde på k+23,5 innenfor BKB01.

6.1.7 Bestemmelsesområde # 7 gir en maksimal gesimshøyde på k+19 og maksimal mønehøyde på k+20,0 innenfor BKB01.

6.1.8 Bestemmelsesområde # 8 gir en maksimal gesimshøyde på k+15,5 innenfor BKB01.

6.1.9 Bestemmelsesområde # 9 gir en maksimal gesimshøyde på k+11-11,8 innenfor BKB01. #10 er privat uteoppholdsareal for beboerne innenfor BKB01.

6.1.10 Bestemmelsesområde # 10 gir en maksimal gesimshøyde på k+11 innenfor BKB01. #11 er allment tilgjengelig uteoppholdsareal.

6.1.11 Bestemmelsesområde # 11 gir en maksimal gesimshøyde på k+19,5 innenfor BKB01.

Vestre Kanalgate 6

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	16 min 1.2 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalparken Linje 205	1 min 0 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 14 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	2 min
Bunnpris Glassverket	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	12 min
Vitusapotek Jeløy	2 min
Moss Vinmonopol	12 min

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	16 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	9 min

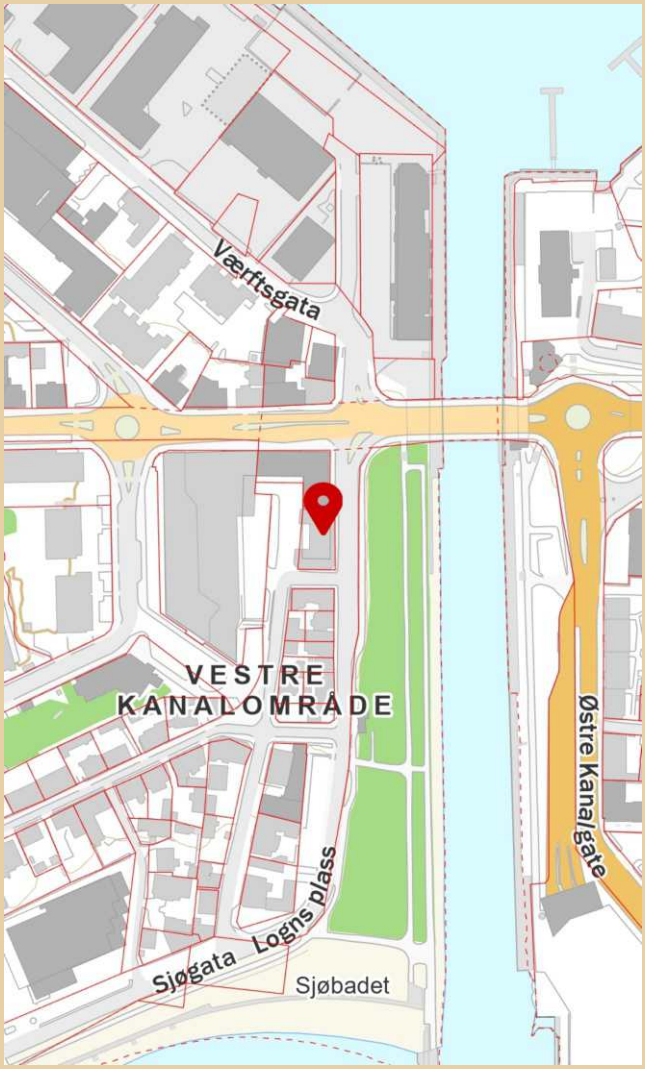
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vestre Kanalgate 6

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	16 min 1.2 km
Children's International School Mos... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalparken Linje 205	1 min 0 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

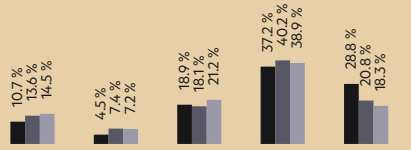
BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 ... 14 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	2 min
Bunnpris Glassverket	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Vest	1 921	1 172
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	16 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	9 min

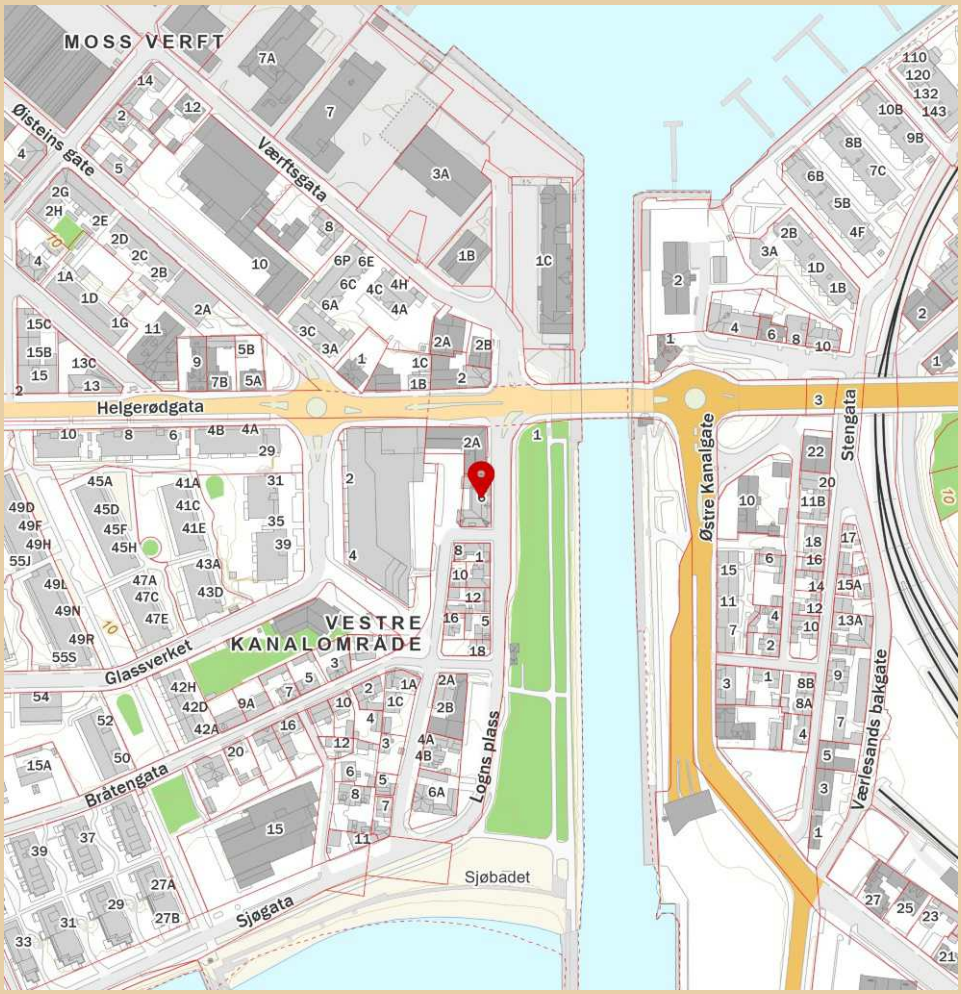
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vestre Kanalgate 6

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	16 min 1.2 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalparken Linje 205	1 min 0 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 14 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	2 min
Bunnpris Glassverket	2 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	12 min
Vitusapotek Jeløy	2 min
Moss Vinmonopol	12 min

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	16 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	9 min

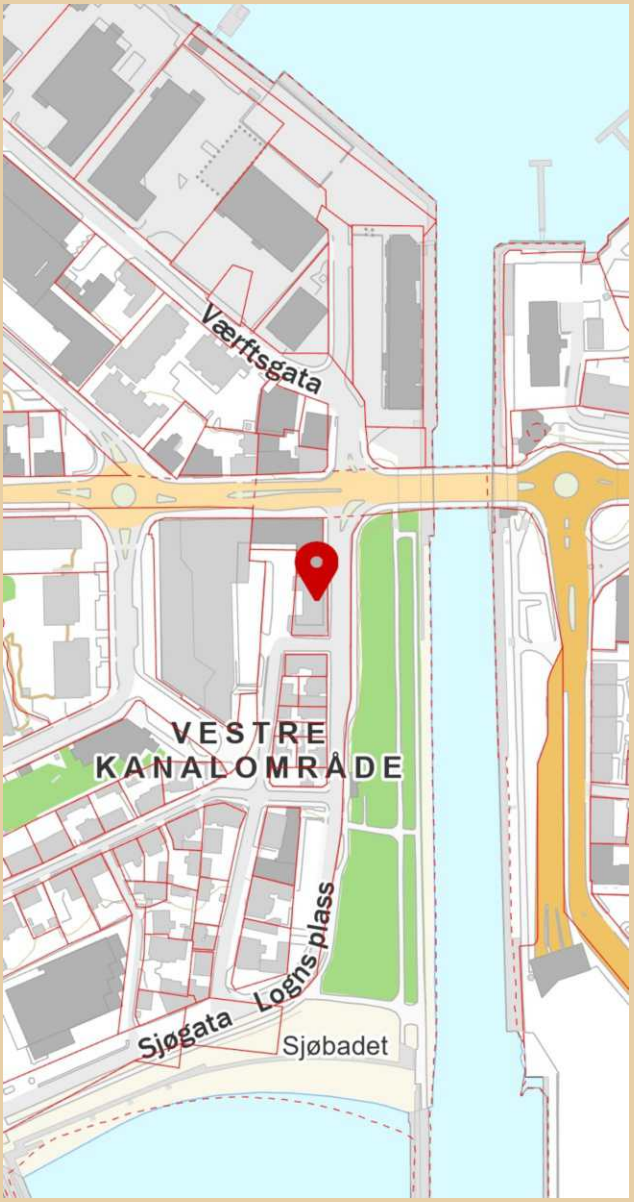
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Kanalgate 6, 1516 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2727, Snr. 8, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss
Saksbehandler: Andreas Karlsson
Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640
E-post: andreas.karlsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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