PRIVATMEGLEREN
MOSS

KONGENS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

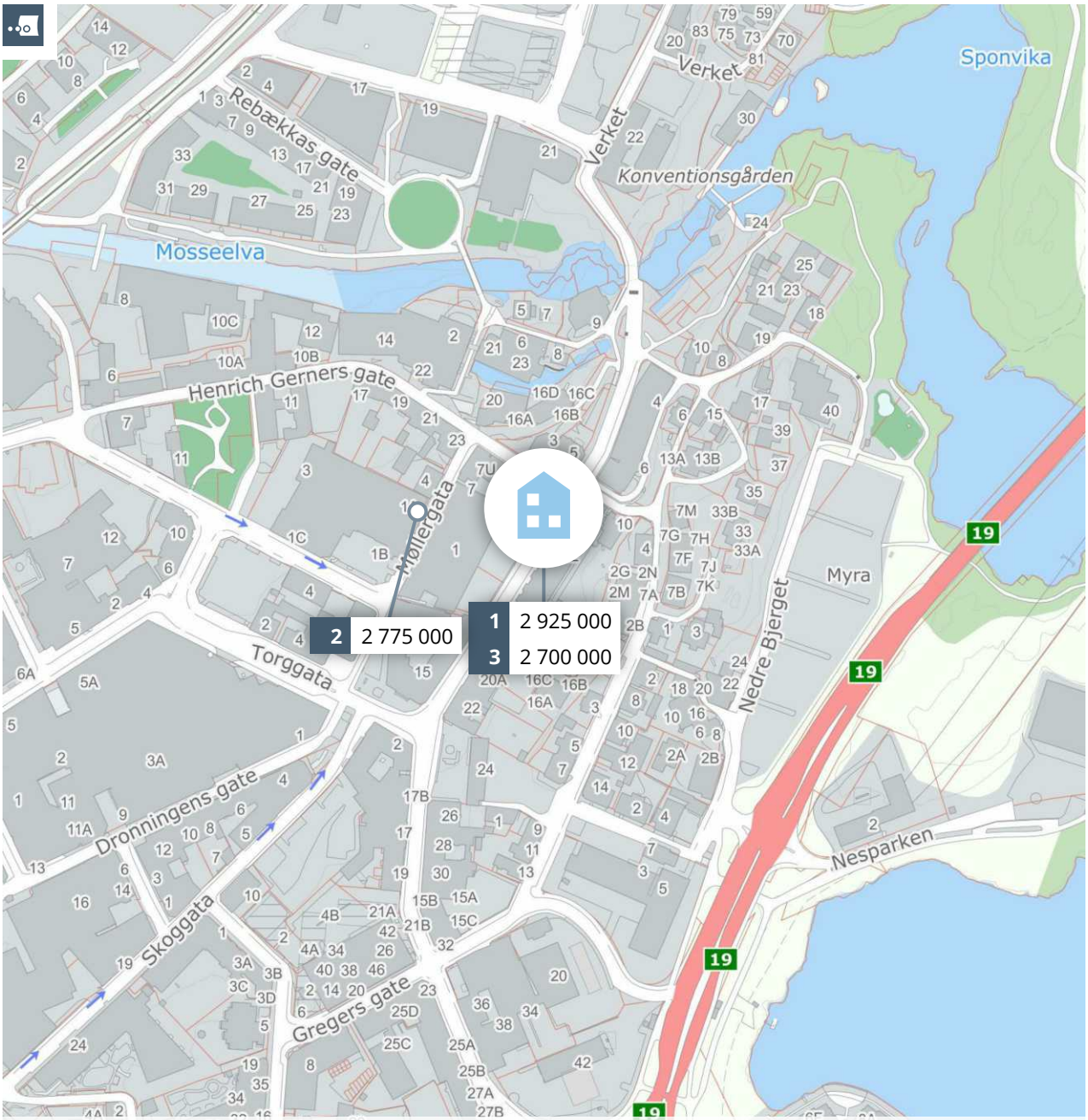
Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGENS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 16.04.2026

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: Pernille Sollie Hoff.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kongens gate 7, 1530 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 2 BNR 1405 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MØLLENE

Verdivurdert til

2 700 000

0	2 700 000	56 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 745
Formue	23 690
Soverom	1
Etasje	1

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 7 41 m² 2008	4. etg	1 sov	16.02.2026	2 950 000	**2 925 000**	0	2 925 000	**71 341**
2	Gudes gate 1 A 52 m² 1986	3. etg	1 sov	23.08.2024	2 800 000	**2 775 000**	0	2 775 000	**53 365**
3	Kongens gate 7 41 m² 2008	3. etg	1 sov	06.06.2024	2 700 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**65 854**

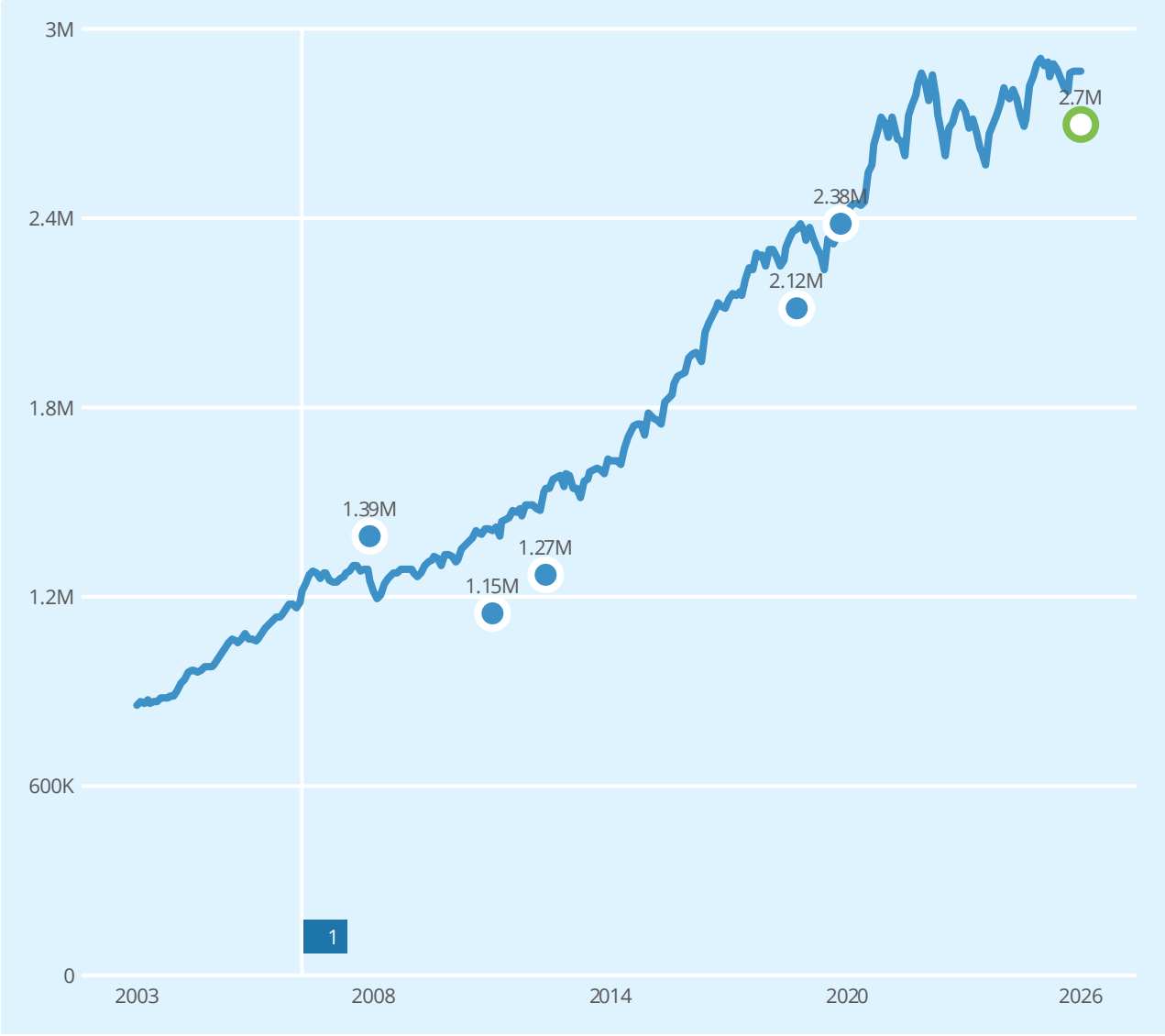
Urban 2-roms selveier i hjertet av Moss sentrum. Vannbåren gulvvarme. Perfekt førstegangskjøp.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.05.2020	14.05.2020	05.08.2020	2 300 000	2 385 000	0	2 385 000	2
24.02.2019	18.04.2019	31.05.2019	2 190 000	2 115 000	0	2 115 000	
07.02.2013	15.02.2013	12.03.2013	1 290 000	1 270 000	0	1 270 000	
13.06.2011	25.10.2011	07.12.2011	1 190 000	1 150 000	0	1 150 000	
09.10.2008		09.10.2008	-	1 390 000	-	1 390 000	

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

Leiligheter til salgs i MØLLENE grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 580 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i MØLLENE grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

2.7M
2.6M
2 447 000 Prisantydning i snitt
2 350 000 Salgspris i snitt
2.2M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 956 MØLLENE grunnkrets i snitt siste 9 mnd

56 250 Kongens gate 7 Totalpris 2 700 000

51 095 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kongens gate 7, 1530 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1405, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4571 **Eiendomsverdi ref nr:** JP4929

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 takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2008.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 3 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2008

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom
Øvrige rom varmes opp via vannbåren gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Det er montert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

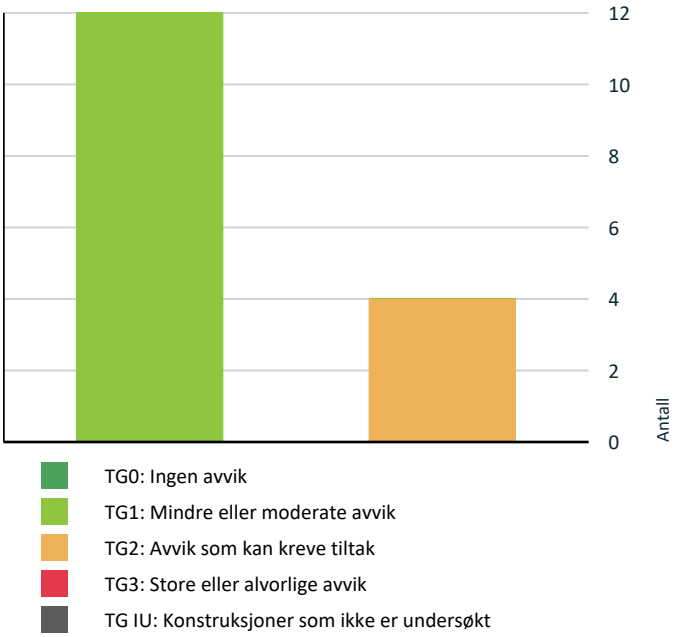
Selveierleilighet

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

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.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre fra byggeår.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 26 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Noe kalkutslag. Omfanget er lite og påvirker ikke den totale tilstandsgraden.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

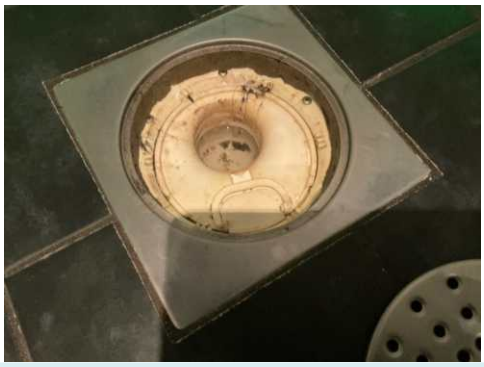
Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

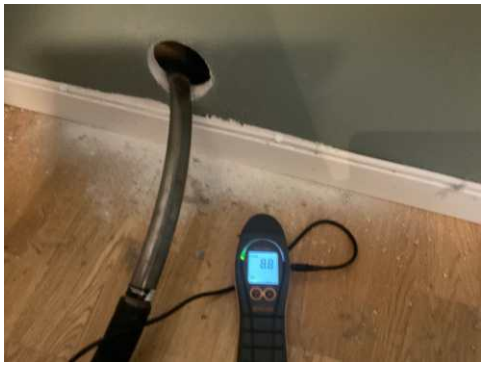
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Det er montert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



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.

Beskrivelse

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.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifm oppføring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

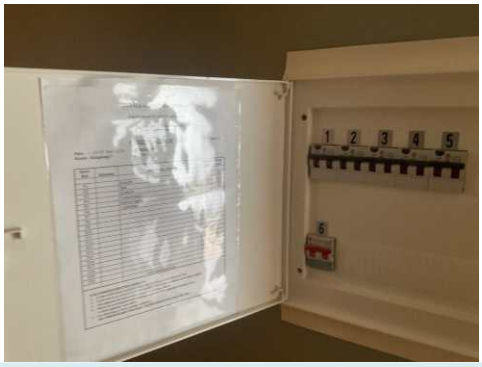
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

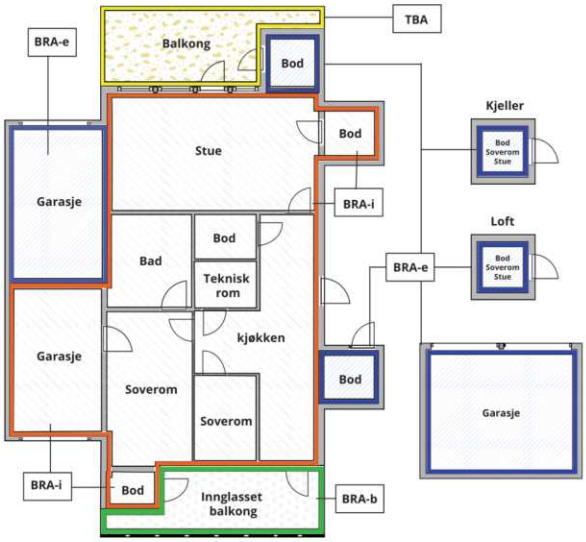
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	48			48	
Bod fellesarealer		3		3	
SUM	**48**	**3**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Bod fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ann Helen Myrekrok	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1405		18	1353 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Kongens gate 7

Hjemmelshaver
Lise Lotte Hauge Halvorsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral beliggenhet i Møllebyen, midt i Moss sentrum. Få skritt unna finner man blant annet populære Café Riis, kino, bibliotek og utesteder. Gangavstand til et stort utvalg forretninger samt kjøpesenter, jernbanestasjon, bussterminal og caféer med uteservering. Alt lett tilgjengelig innenfor få minutters gange.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt som i all hovedsak er bebygget. Ubebygde arealer består av asfaltert og stenbelagt fortau. Felles lekeplass og sittegrupper på tomten. Store felles takterrasser, meget gode solforhold samt utsiktsforhold. Tomten til sameiet gir et meget godt inntrykk.

Byggemåte

Blokka er antatt fundamentert til fjell og faste masser. Bærekonstruksjon i stål og mur/betong. Yttervegger i mur/betong samt innfelt bindingsverk. Yttervegger i bindingsverk er antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Betong/mur er forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med banemembran. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/JP4929

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.
116260070

Selger 1 navn
Lise L Hauge Halvorsen

Gateadresse
Kongens gate 7

Poststed	Postnr
MOSS	1530

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260070

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260070

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Lotte Halvorsen	8f317ace441f5d080059c0 2fdf437255823a9012	28.03.2026 19:25:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260070

- 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

PrivatMegleren Moss
v/Pernille Sollie Hoff

Deres ref.: 116260070 Vår ref.:151/18 Moss 31.03.2026

Vedrørende: Kongens gate 7 i Kongens gate 7 Boligsameie - Moss i Moss Kommune
Organisasjonsnummer: 993 056 448
Seksjonsnummer: 18
Hjemmelshaver: Lise Lotte Hauge Halvorsen

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 89764298. Gjensidige Forsikring ASA.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.3 745
Restanser felleskostnader p.t: kr.0

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 878, utgifter kr 0 og annen formue: kr 23 690. Gjeld pr d.d. er på kr 0.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr dd kr 0.

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: John Morten Lillemyr
Styrets e-postadresse: kongensgate7moss.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5 995,- (inkl. moms)(4R) innbetales til konto: 6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Mandag 16.03.2026
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Dato: Mandag 16.03.2026
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedlikehold av ventilasjonssystemet - Styret informerer

Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes. Styret informerer.

5.2 Informasjon fra styret om utskifting av vannmålere

Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere. Moss Kommune skifter ut alle analoge vannmålere med digitale. Det skal i tillegg installeres en stengekran foran og etter hver vannmålerkonsoll. Dette blir en kostnad for boligsameiet. Styret informerer.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Vaktmester tjeneste

Ønsker vaktmester tjeneste noen timer i måneden for å sjekke dører og porter, bytte batterier og Pærer ,og holde trappene ute fine på vinterstid.

Forslag til vedtak: Vaktmester tjeneste for vedlikehold 5 til 8 timer i måneden.

6.2 Saker til årsmøtet.

Først vil jeg bare takke for god mottagelse her i blokka!

gleder meg til å bli bedre kjent med dere og til å delta på dugnader og felles prosjekter.

Så til sakene: Jeg har et par ønsker.

sak 1: en vanlig stikkontakt til lading av sykkel enten i garasje, fellesområde eller sykkelrom. Det hadde vært fantastisk!

Det har kommet meg for øre at vi får nytt nøkkelsystem til sykkelboden. Applaus!

Sak 2: Jeg ser det gjøres masse flott arbeid av enkeltpersoner i blokka. Ber om at de som utfører tjenester for styret i sameiet blir kompensert økonomisk.
tenker da spesielt på Bjørn Vegar og Ann Cathrin.

Det var det hele!

Tusen takk til styret for jobben dere gjør.

Mvh Johanna Andrea Podhorny

Forslag til vedtak: Lademulighet for sykkel/ evt også mulighet for de som har bil til å bruke støvsuger, powertools etc.

Kompensere ildsjeler i sameiet en liten smule økonomisk.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er:

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 05.03.2026

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Årsmelding Kongensgate 7 Boligsameie - Moss for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, John Morten Lillemyr, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Erik Pedersen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Amtall Khawaja, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Katerina Medbøe Eriksen, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 17.03.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, John Morten Lillemyr
- Styremedlem, Erik Pedersen
- Styremedlem, Amtall Khawaja
- Varamedlem, Katerina Medbøe Eriksen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 8

Antall behandlede saker i perioden: 0

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 41 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 993056448, og ligger i Moss kommune.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Antall faste ansatte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2025: 0.

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss som har mottatt lønn i 2025:

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet mandag 17.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Innhentet tilbud på vedlikeholdsarbeid
- Det er arbeidet med trappen til heishuset

Siden årsmøtet mandag 17.03.2025 har Kongensgate 7 Boligsameie - Moss utført følgende vedlikehold:

- Det er skiftet ut dører og vinduer i sameiet av firmaet DF Pro As
- Det er montert Steplock Portelefon av firmaet Certego

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2026:

- Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes.
- Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2026:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 684 692	1 684 692	1 684 694	1 684 694
Andre driftsinntekter	2	51 600	51 600	51 600	51 600
SUM INNTEKTER		**1 736 292**	**1 736 292**	**1 736 294**	**1 736 294**
KOSTNADER					
Lønn	1	87 360	87 360	100 000	80 000
Styrehonorar		59 000	26 000	71 000	59 000
Arbeidsgiveravgift	1	20 637	15 984	24 111	19 599
Strøm		45 962	32 822	50 000	40 000
Vedlikehold bygg		1 122 696	161 010	700 000	500 000
Vedlikehold VVS		69 684	43 863	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		98 996	148 565	80 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg		6 295	780	0	0
Revisjonshonorar	0	12 500	12 000	15 000	12 500
Forretningsførerhonorar		102 036	98 112	102 034	103 819
Telefon		0	0	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		184 050	169 655	181 000	175 000
Forsikringer		93 165	88 679	80 000	97 000
Kommunale avgifter		383 408	350 055	293 000	430 000
Andre driftskostnader		18 411	20 698	12 000	12 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		312 927	300 806	350 000	320 000
SUM KOSTNADER		**2 617 126**	**1 556 388**	**2 082 145**	**1 932 918**
DRIFTSRESULTAT		**-880 834**	**179 904**	**-345 851**	**-196 624**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		33 904	56 114	55 000	54 000
Utbytte Gjensidige		0	8 630	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**33 904**	**64 744**	**55 000**	**54 000**
ÅRSRESULTAT		**-846 930**	**244 649**	**-290 851**	**-142 624**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	244 649	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-846 930**	**244 649**	**-290 851**	**-142 624**

BALANSE 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	57	7 509
Andre restanser	35	-35
Andre fordringer	54 435	78 928
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	266 816	367 731
Høyrentekonto	717 692	1 419 889
Skattetrekk	0	682
SUM OMLØPSMIDLER	**1 039 034**	**1 874 704**
SUM EIENDELER	**1 039 034**	**1 874 704**

BALANSE 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 762 208	1 762 208
Årets resultat	-846 930	0
SUM EGENKAPITAL	**915 278**	**1 762 208**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	10 554	4 696
Leverandørgjeld	100 720	94 646
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	9 360	9 360
Offentlige avgifter	3 122	3 794
SUM KORTSIKTIG GJELD	**123 756**	**112 496**
SUM GJELD	**123 756**	**112 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 039 034**	**1 874 704**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

John Morten Lillemyr
Styreleder

Amtall Khawaja
Styremedlem

Katerina Medbøe Eriksen
Varamedlem med all tilgang

Erik Pedersen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**1 762 208**	**1 517 560**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-846 930	244 649
B. Årets endring disponible midler	**-846 930**	**244 649**
C. Disponible midler UB	**915 278**	**1 762 208**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person i selskapet.

	2025	2024
5100 LØNN	78 000	78 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	9 360	9 360
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 317	14 664
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	1 320	1 320
Sum	**107 997**	**103 344**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	51 600	51 600
Sum	**-51 600**	**-51 600**

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Styreleder	John Morten Lillemyr (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Katerina Medbøe Eriksen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Erik Pedersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Amtall Khawaja (sign.)	04.03.2026

Til årsmøtet i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-05 12:46:05 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9ed975c3-012e-4613-9663-7d0f81f26108

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 16.03.2026.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss mandag 16.03.2026 kl. 17:00 - Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 4

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 4

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Zakariassen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2025 er: Godtgjørelse til ekstern styreleder er kr 45 000, styremedlemmene godtgjøres med kr 8 000 hver, til sammen kr 16 000, varamedlem godtgjøres med kr 3 000. Til sammen kr 64 000

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedlikehold av ventilasjonssystemet - Styret informerer

Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes. Styret informerer.

Vedtak:

Informasjonen tas til etterretning. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utbedre ventilasjonssystemet og undersøke hvilke muligheter som finnes. Vedtatt med 4 av 4 stemmer.

5.2 Informasjon fra styret om utskifting av vannmålere

Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere. Moss Kommune skifter ut alle analoge vannmålere med digitale. Det skal i tillegg installeres en stengekran foran og etter hver vannmålerkonsoll. Dette blir en kostnad for boligsameiet. Styret informerer.

Vedtak:

Informasjonen tas til etterretning.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Vaktmester tjeneste

Ønsker vaktmester tjeneste noen timer i måneden for å sjekke dører og porter, bytte batterier og Pærer ,og holde trappene ute fine på vinterstid.

Vedtak:

Årsmøtet bestemte at man foreløpig avslår forslaget og at man avventer innføring av vaktmestertjenester.

6.2 Saker til årsmøtet.

Først vil jeg bare takke for god mottagelse her i blokka!

gleder meg til å bli bedre kjent med dere og til å delta på dugnader og felles prosjekter.

Så til sakene: Jeg har et par ønsker.

sak 1: en vanlig stikkontakt til lading av sykkel enten i garasje, fellesområde eller sykkelrom. Det hadde vært fantastisk!

Det har kommet meg for øre at vi får nytt nøkkelsystem til sykkelboden. Applaus!

Sak 2: Jeg ser det gjøres masse flott arbeid av enkeltpersoner i blokka. Ber om at de som utfører tjenester for styret i sameiet blir kompensert økonomisk.
tenker da spesielt på Bjørn Vegar og Ann Cathrin.

Det var det hele!

Tusen takk til styret for jobben dere gjør.

Mvh Johanna Andrea Podhorny

Vedtak:
Årsmøtet beslutter at styret utreder lademulighet for sykkel videre.

Det er allerede kompensert ildsjeler i sameiet økonomisk og dette er en ordning som videreføres.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: John Morten Lillemyr

Styrets E-post: **kongensgate7moss.bs@mittvbbl.no**

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Amtall Khawaja velges for 1 år, Katerina Medbøe Eriksen velges for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Johanna Andrea Podhorny

Protokoll for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Live M. Svarstad (sign.)	16.03.2026
Protokollvitne	Bjørn Zakariassen (sign.)	16.03.2026

VEDTEKTER
FOR
KONGENSGATE 7 BOLIGSAMEIE - MOSS
Sist endret 20.03.23

§ 1 Navn og opprettelse.
Sameiets navn er Kongensgate 7 boligsameie - Moss. Sameiet består av 41 leiligheter, 1 næringsseksjon (som benyttes til parkering) og fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen i.h.t. disse vedtektene.

§ 2 Eiendommen.
Bebyggelsen og tomten gnr 2, bnr 1405 i Moss kommune ligger i sameie mellom de 42 seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens areal (med unntak av næringsseksjonen der brøken representerer antall parkeringsplasser).

Tomten og alle deler av bygget som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, terrassefronter, tak, trapperom, ganger og andre fellesrom for boligseksjonen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap og innstøpte varmeledninger i gulv er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rettslig råderett.
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse eller bortleie av seksjon må meldes skriftlig, med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer, til styret.

Når det gjelder seksjonsnummer 1 (garasjeanlegget) kan andel av denne kun selges til eiere av boligseksjonser i sameiet. Ved evt utleie av sin andel i garasjeanlegget (garasjeplassen), kan denne kun leies ut til eiere av boligseksjonser i sameiet.

§ 4 Bruk av bruksenheter og fellesarealer.
Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet (i h.t. formålet) og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjoner eller bærekonstruksjoner. Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen for øvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt for å sikre ro, orden og gode naboforhold. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Næringsseksjonen skal kun benyttes til parkering.

§ 5 Vedlikehold og påkostninger.
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameier har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger og el-kabler fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og røropplegg i bruksenheten. Sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap.
Eierne av boligseksjonene har plikt til å vedlikeholde boligdelen med tilhørende fellesareal og utvendige areal og plasser på samme måte som næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten på sin del. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 (to tredjedels) flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløp innkreves sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnader.

§ 6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad
De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, vann- og avløpsavgifter (hvis dette betales samlet), renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til inn-/utvendig vedlikehold av fellesareal samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter som bare vedkommer boligseksjonene fordeles i henhold til disse seksjonenes sameiebrøk.
Utgifter som bare vedkommer næringsseksjonen dekkes av næringsseksjonen selv.
Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle, eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge valgkomité til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8 Styret.

8.1 Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

8.2 Valg av styre.

Styret skal bestå av minimum 3 og maksimum 5 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

8.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 9 Mislighold.

9.1 Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Der vedtektene ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om Eierseksjoner av 23.mai 1997. nr 31.

§ 7 Sameiermøter.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

7.1 Berammelse og innkalling.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned, med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 (en tiendedel) av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

7.2 Ledelse og protokoll.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på sameiermøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 (to tredjedels) flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Vedtektsendring,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameieres bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

HUSORDENSREGLER

KONGENS GATE 7 BOLIGSAMEIET MOSS

Husordensregler er et supplement til vedtektene og må sees i sammenheng med disse. Vi ber om at alle i hovedsak benytter seg av ordinær folkeskikk og viser hensyn til sine naboer. Man har lov til å si ifra til vedkommende eller styret om regler ikke blir overholdt. Dette dokumentet er i stadig utvikling og vil bli oppdatert.

1. Boligen må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes. Bruk sunn fornuft og rydd alltid opp etter deg når du har brukt fellesarealer.

2. Det skal være ro i leiligheten og i bygningen for øvrig, fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og til kl. 08.00 i helg og på helligdager.

3. Radio/musikk og TV dempes ned i samme tidsrom som over slik at naboer ikke forstyrres.

4. Musikkøving må bare foregå på hverdager i tidsrommet 08.00-20.00, og i helger fra 08.00-18.00. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med øvrige beboere i bygningen.

5. Dersom du skal ha fest i leiligheten er det fint å gi ut nabovarsel til berørte naboer, og sett opp en lapp på fellestavlen i entreen.

6. Det skal ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgang, korridorer, fellesrom eller garasje (f.eks. søppelposer, hyller o.l.). Ingen løse gjenstander – som tilhengere, sykler, barnevogner, leker, ski, møbler osv. skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at gjenstandene blir fjernet. Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det ikke oppbevares brennbart materiell/væske som bryter mot gjeldene brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Som fellesarealer regnes vestibyler, heiser, trappeoppgang, korridorer, takterrasse og hele garasjeanlegget.

7. Vask av korridorer, trapper og pussing av vinduer i korridorene utføres av sameiets renholdspersonell. Det arrangeres fasadevask årlig der man trenger lift og lignende.

8. Container for restavfall, papp, plast, glass og metall må brukes forskriftsmessig. Kast riktig avfall i riktig beholder. Bruk pose på ditt restavfall, slik at det ikke blir unødvendig søl. Møblement og elektroniske artikler kan ikke kastes/legges i søppelrommet. Er du usikker på hvor det skal kastes, se informasjon på veggen i søppelrom.

9. Etter søknad kan det tillates dyrehold i den grad at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Er ditt dyr sammen med deg på takterrasse eller i gårdsplassen skal bånd brukes. Skulle det skje et uhell, tørk opp etter dyret! Ved passasje til og fra leilighet skal dyr være i bånd.

10. Det er kun lov å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkonger/verandaer og takterrasser. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noen steder i sameiet, da dette er brannfarlig og forårsaker røyk/lukt.

11. Alle utvendige installasjoner som markiser, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende, skal godkjennes av styret. Ved ønsker kan det sendes søknad til styret som står på kontaktinfo i entreen.

12. Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

13. Kveldsarbeid og helgearbeid som oppussing skal kun skje på hverdager fra 08:00-20:00 og lørdager til kl. 18:00. På søndager og alle bevegelige helligdager skal kun ordinært husarbeid foregå.

14. Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje på veranda- og/eller balkongrekkverk. Tørking og lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen. Tørking og lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager eller bevegelige helligdager. Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på veranda/balkong. Feiing, spyling eller snømåking på veranda/balkong må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

15. Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, MC og sykler, samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkeringen skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Sameier/leietaker må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldene brannforskrifter og forsikringsvilkår. Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering, uten samtykke fra sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner av bil, er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask og støvsuging av bil kan skje på en slik måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Styret vil påtale overtredelser på parkeringsbestemmelsene. Om påtale ikke hjelper, har styret fullmakt til å få bilen og andre gjenstander fjernet for eiers regning. Før dette skjer, skal sameier/leietaker bli skriftlig varslet om dette, med en frist på tre dager til å fjerne gjenstandene. I de tilfeller leiligheten leies ut, vil sameier bli gjort ansvarlig for ureglementert bruk av parkeringsplassen.

16. Dører og porter som er på fellesareal skal alltid være låst og lukket. Unntak er kun ved av/på lessing, renholdsarbeid eller annet service arbeid.

Moss kommune

Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres ref.: Vår ref.: 10/40103/TMI Dato: 19.10.2010

Henrich Gerners gate (Kongens gate 7) - 2/1405 - Boligblokk - Ferdigattest

2/1405 Kongens gate 7, Seksjon 1-42

Sak nr.	:	07/602
Tiltakets art	:	Ny boligblokk med utomhusanlegg
Antall boenheter	:	41
Antall piper	:	-
Tiltakshaver	:	Solid Prosjekt AS, postboks 65, 1662 ROLVSØY
Kontrollansvar	:	Solid Entreprenør AS, Nor Element AS, Skalles Mek. Verksted, Lett-Tak Systemer AS, Leif Grimsrud AS, Borge Rør AS, Kone AS

Attestasjon gis på grunnlag av :

- anmodning om ferdigattest mottatt 2.9.2010,
- kopi av tidligere innsendte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen mottatt 1.10.2010,
- ny kontrollerklæring fra Solid Entreprenør AS for de seneste godkjente arbeider mottatt 1.10.2010.

(Jfr tidligere plan- og bygningslov § 99).

Ferdigmeldingsskjema og kontrollerklæring fra rørlegger med avkrysning for både innvendige og utvendige sanitærarbeider tas som bekreftelse på at sanitærarbeidene er ferdigstilt i samsvar med søknader og godkjenningsbetingelser.

Med hilsen

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tor Midtvåge
Saksbehandler (tlf 69 24 81 39)

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

000729

§ 1. Planens begrensning og formål.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 24.2.86, godkjent av Moss bystyre 24. juni 1986

Hovedformålet med reguleringen er å søke å bevare mølleområdets eksisterende bebyggelse og anlegg på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier, samt å videreutvikle området innenfor denne rammen.

§ 2. Arealbruk.

Området er regulert til spesialområde med verneverdige bygninger og anlegg.

Arealene kan som angitt i planen nyttes til boligformål, næringsformål, parkeringsformål, trafikkformål og vannanlegg innenfor rammen av disse reguleringsbestemmelsene.

a. Areal for boligformål.

Bebyggelse skal nyttes til boligformål, dog kan inntil 50 % av en eiendoms samlede gulvflate nyttes til næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omboende.

Samlet gulvflate kan ikke overstige 50 % av tomtearealet, og bebyggelsen kan ikke overstige 2 etasjer.

Det skal avsettes minst en bilplass pr. bolig og evt. pr. 50 m2 næringsareal, på egen grunn.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

b. Areal for næringsformål.

Bebyggelsen kan nyttes til ulike næringsformål som forretning, kontor, lager, verksted, bevertningssted og herberge, samt til forsamlings- og møtelokaler.

Ubebygd areal skal ikke nyttes til lagring. Mindre deler av arealet kan nyttes til parkering dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for offentlig ferdsel i området. Øvrige arealer skal gis parkmessig behandling med innpassing av treplanting.

For parkering gjelder bestemmelsene i bygningsvedtektene for Moss, men for de verneverdige bygningene er kravet halvert.

000730

Antall parkeringsplasser som etter ovenstående ikke kan avsettes på egen grunn skal frikjøpes.

c. Areal for parkeringsformål.

På arealet kan oppføres parkeringshus som utvidelse av godkjent prosjekt på naboarealet med tilpassede høyder og utforming.

Parkeringshuset skal innrettes med forretningsareal på gateplan mot Møllergata og Henrik Gerners gate med unntak av areal for en inn- og utkjøring som kan anlegges på det etter bygningsrådets skjønn mest hensiktsmessige sted.

d. Areal for trafikkformål.

Innen regulert vegareal skal anlegges kjøreveg og fortau.

Innen regulert gangvegareal skal arealet opparbeides for fotgjengerferdsel og skiltes med forbud mot kjøring unntatt for av- og pålessing.

e. Areal for vannanlegg.

Innen dette tidligere elveløpet skal det etableres vannspeil ved hjelp av de vannmengder som etter konsesjonsvilkårene kan kreves tilført og bygging av terskler.

§ 3. Eksisterende bygninger og anlegg.

a. Bygninger som er særskilt angitt skal bevares og tillates ikke revet. Bygningenes eksteriør skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes evt. endres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand.

Alle utvendige arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og utførelser. Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

b. Eksisterende gatebelegg, kantstein, forstøtningsmurer, gjerder, beplantninger m.m. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet eller antikvarisk myndighet.

000731

§ 4. Ny bebyggelse og anlegg.

a. Innenfor avsatte byggegrenser eller ved gjen-oppbygging etter brann i bygning regulert for bevaring, tillates oppført nye bygninger som i utforming skal tilpasses eksisterende bebyggelse i dimensjon, utforming og materialbruk.

Ny bebyggelse i gatelinjen i Kongens gate kan oppføres i 2 etasjer.

Ny bebyggelse forøvrig skal ikke ha større høyde enn tidligere bevaringsverdig bebyggelse.

Byggemelding skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling i bygningsrådet.

b. Utendørsanlegg som faste dekker, forstøtnings-murer, gjerder, belysning, skilter o.l. i tilknytning til ny bebyggelse eller nye anlegg i tilknytning til eks. bebyggelse, skal utformes under hensyn til bevaringsområdets karakter, og detaljert plan for opparbeidelse skal godkjennes av bygningsrådet etter å ha vært forelagt antikvarisk myndighet.

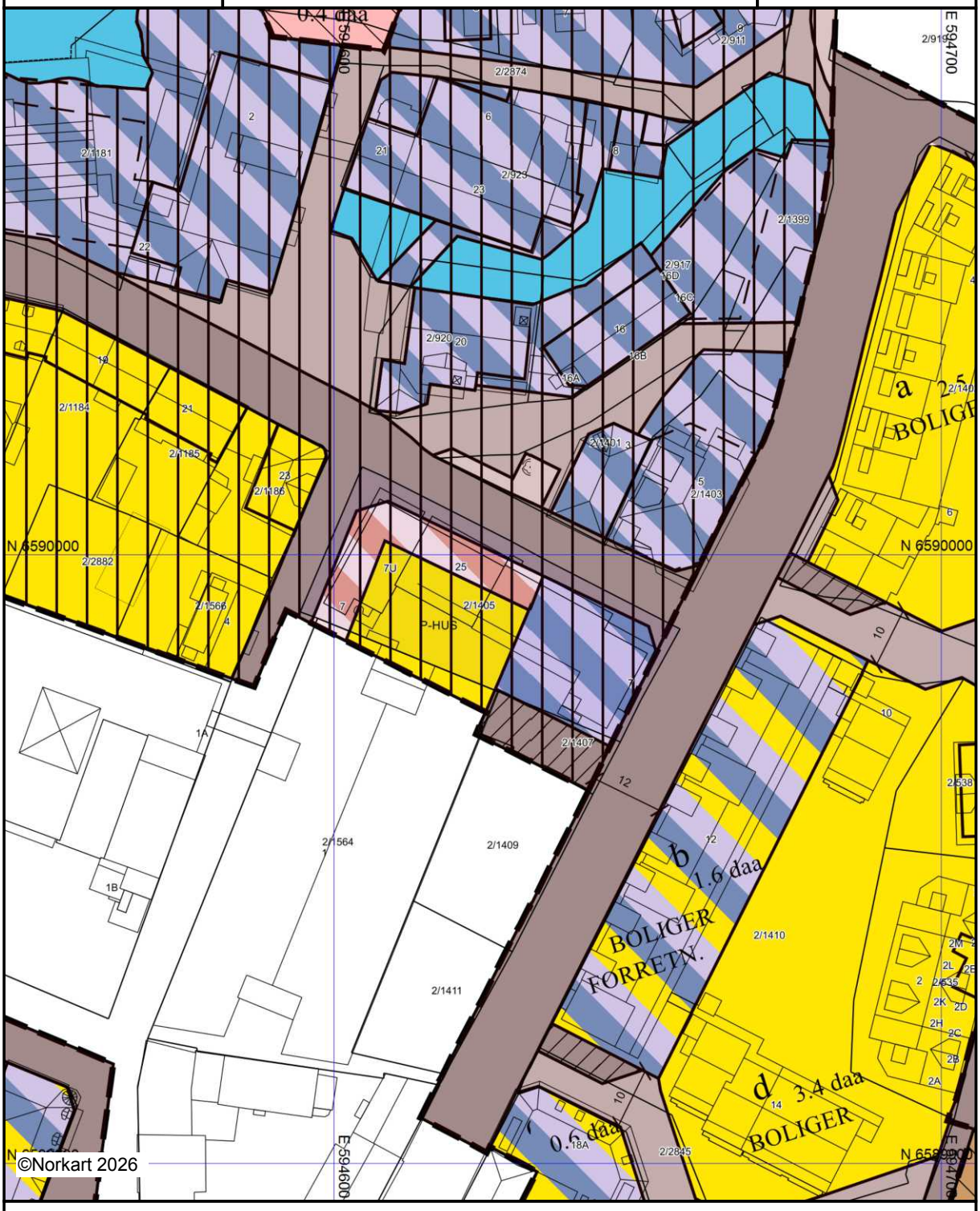
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1405/0/18
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET BJERGET/KONGENS GATE I MOSS
BJR.680/85

1 Fellesbestemmelser

A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 1.11.85.

B: Innenfor det viste byggeområdet kan bebyggelsen utnyttes til bolig- og forretningsbebyggelse med parkering.

C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområder med etasjetall/gesimshøyde som angitt i disse bestemmelser.
Bebyggelsen tillates oppført i grense for reguleringsformål.

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

Feltene b, d og e skal utbygges samtidig, da disse må sees i sammenheng hva garasjering og arealer for lek og rekreasjon angår.

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

F: For nybygg og ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg av eksisterende bygg skal fasadekledning og taktekking være i harmoni med de materialer man ellers finner i området. For nybygg skal tak ha en takvinkel på 27-45 grader. Ved arbeider i forbindelse med eksisterende bygg skal takvinkelen være i harmoni med eksisterende tak.

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

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

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

11.12.86

2 Område for boliger - felt a

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder, og gesimshøyden mot Kongens gate skal ikke overstige gesimshøyden på eksisterende bygning på Kongens gate 20.

B: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

3 Område for boliger - felt d og e

A: Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Der terrenget gjør det naturlig kan bygningsrådet tillate oppført underetasje. Bygningsrådet kan tillate at loftsetasje utnyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate at en mindre del av den enkelte boligs areal kan utnyttes til næringsvirksomhet av miljøskapende art, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for boligområdet.

B: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje på felt b med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

4 Område for boliger/forretning, kontor m.v. - felt b og c

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder, og gesimshøyden mot Kongens gate skal ikke overstige gesimshøyden på eksisterende bygning på Kongens gate 20.

B: For parkering opparbeides det 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet og 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 forretnings - kontorareal i dertil egnet underetasje med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

11.12.86

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

S16/08

Ref. 1000

Skjemaet returneres til:

Begjæring [1] om:

- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
104	Moss	2	1405		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	886700962	Solid Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	22		13	B	28	B	25	B	51	B	37	B	41	B	49			
2	B	44	B	14	B	28	B	26	B	25	B	38	B	66	B	50			
3	B	39	B	15	B	44	B	27	B	40	B	39	B	41	B	51			
4	B	28	B	16	B	31	B	28	B	27	B	40	B	41	B	52			
5	B	28	B	17	B	34	B	29	B	27	B	41	B	41	B	53			
6	B	44	B	18	B	48	B	30	B	34	B	42	B	41	B	54			
7	B	48	B	19	B	48	B	31	B	48	B	43				55			
8	B	48	B	20	B	48	B	32	B	48	B	44				56			
9	B	48	B	21	B	48	B	33	B	48	B	45				57			
10	B	48	B	22	B	48	B	34	B	48	B	46				58			
11	B	48	B	23	B	48	B	35	B	41	B	47				59			
12	B	39	B	24	B	48	B	36	B	41	B	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1734 = nevner: 1734

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 787111 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
25/5-08	Kim Johansen / John Johansen / Runar Oustorp

Rix Grafisk as 05.2005

Elektronisk utgave KIM JOHANSEN

Begjæring om oppdeling/reseksjonering RUNAR OUSTORP JOHN JOHANSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 25/5-09	for Solid Prosjekt AS Kim Johansen Kim André Johansen - daglig leder John Johansen JOHN JOHANSEN - styremedlem Samtykke i seksjonering som grunneier for Solid Eiendom A John Johansen John Ingvar Johansen - styrets leder Roger Østerp Roger Østerp - styremedlem.	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

Undertegnede erklærer at

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

- [X] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
- [X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
2	1405			Moss kommune

Sted og dato: Moss, 23. sept. 2008

Stempel og underskrift: Helge Sjøvik
MOSS KOMMUNE
Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift		
25/05-08	Kim Johansen KIM JOHANSEN	John Johansen JOHN JOHANSEN	Runar Oustorp RUNAR OUSTORP

Utskrift

Side 1 av 1

Vedlegg 1 av 8

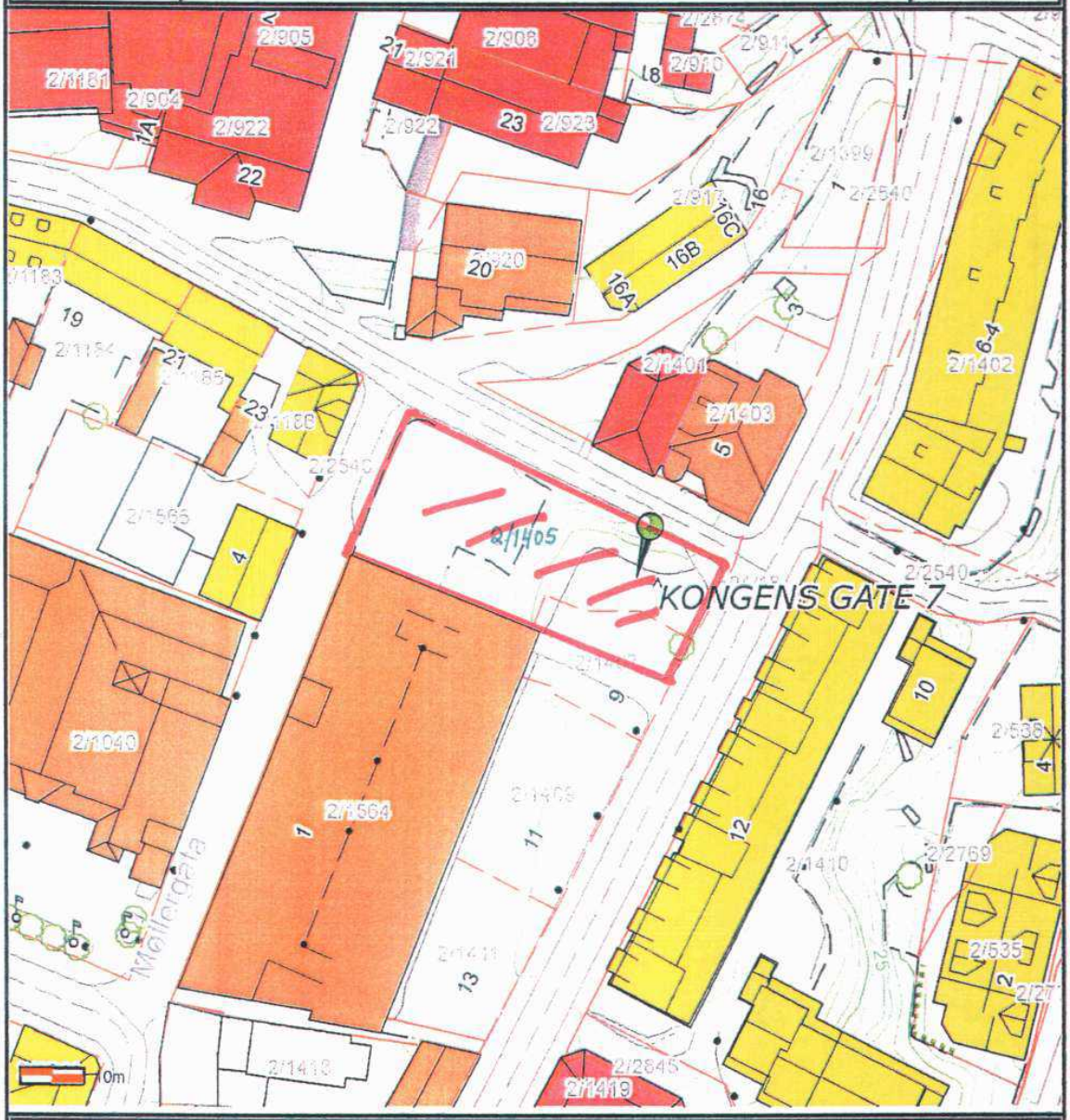
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1405	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				

MOSS KOMMUNE

Dato: 26/2-2008 Sign:

Målestokk 1:1000

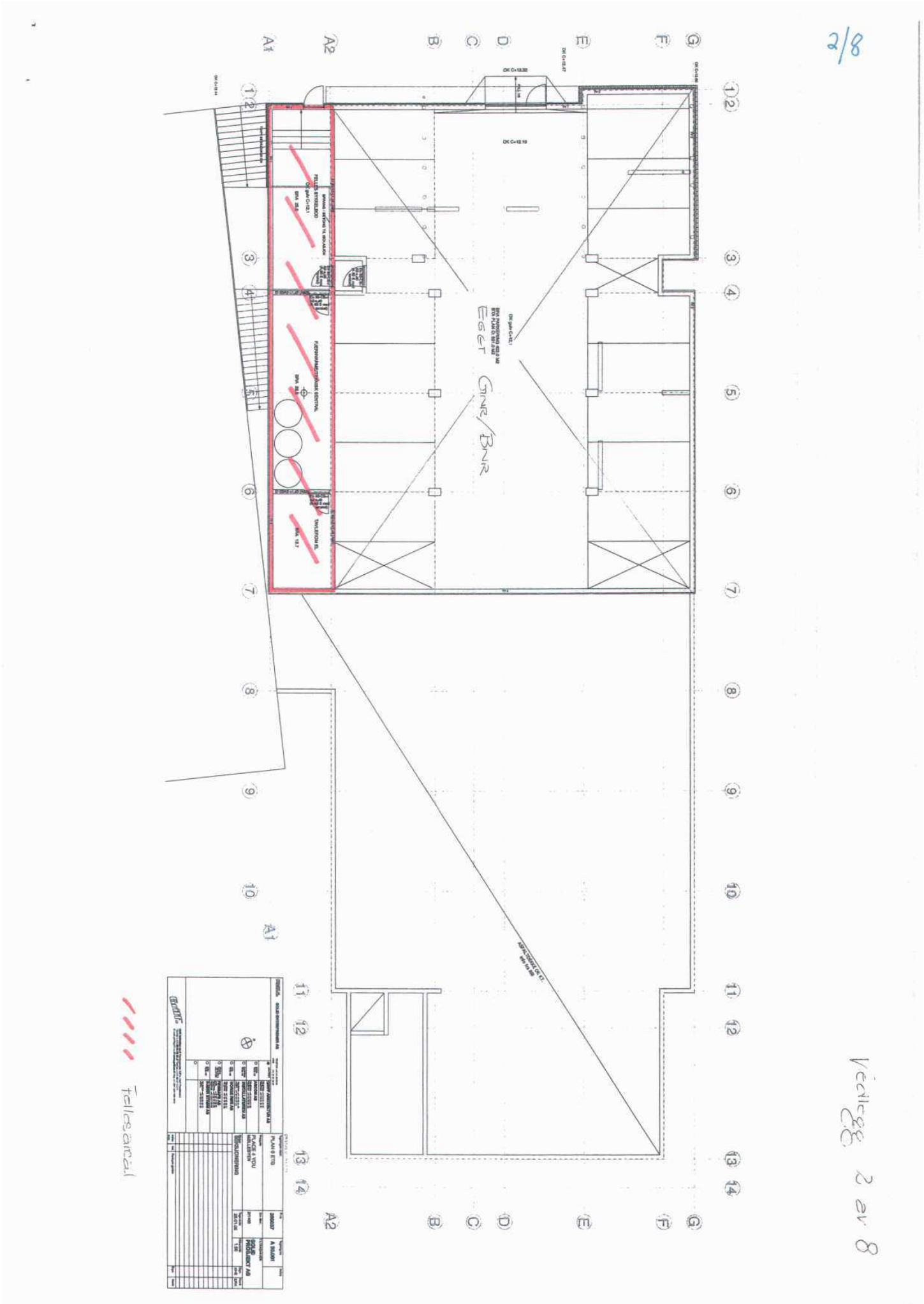


Tegnforklaring

Eiendomsgrenser

Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

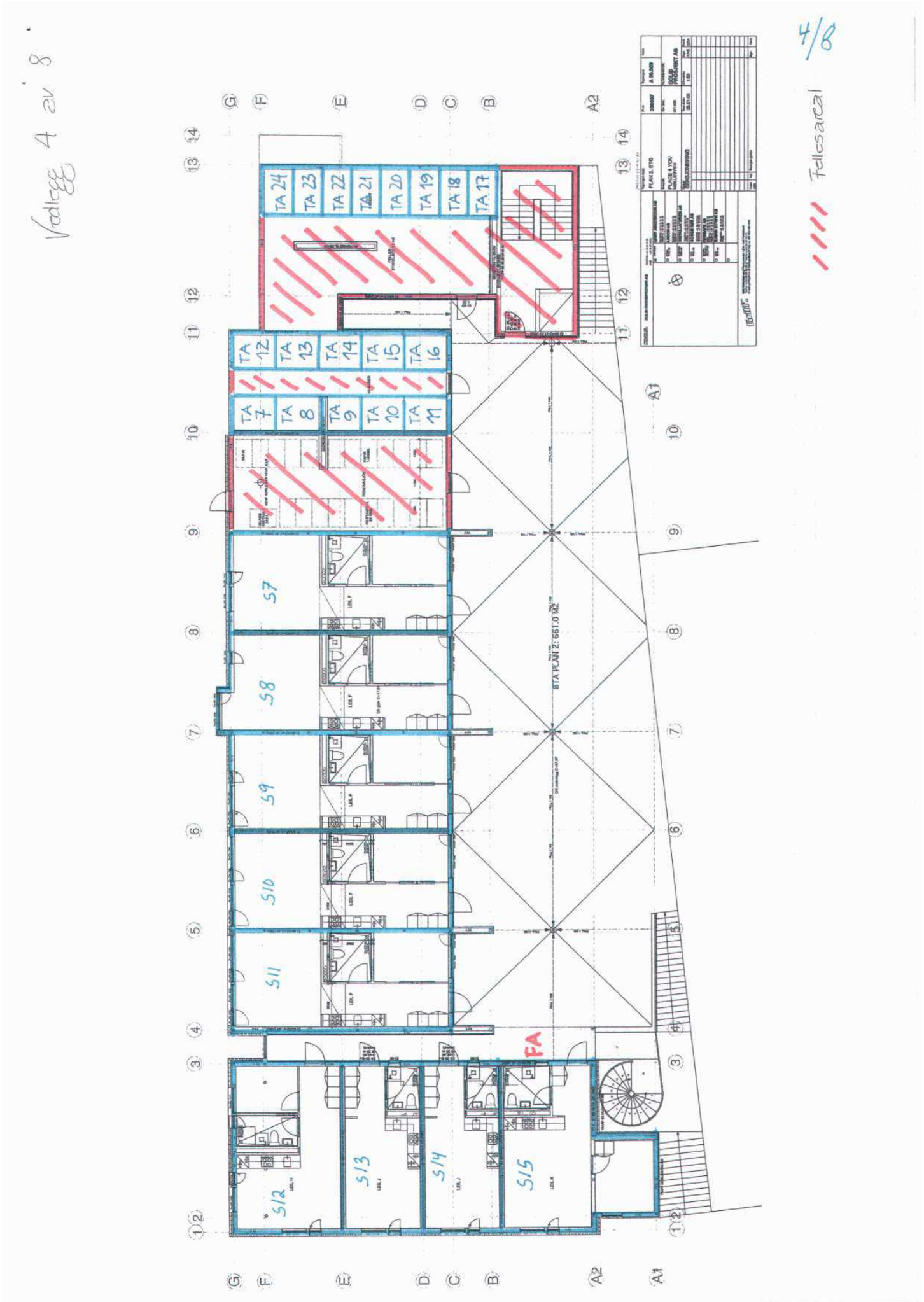

2/8
EGET GNR/BNR
Tellearcal
Vedlegg 2 av 8


Vedlegg 3 av 8
3/8
Tellesaal
S1
S2
S3
S4
S5
S6
TA 2
TA 3
TA 4
TA 5
TA 6
TA 25
TA 26
TA 27
TA 28
TA 29
TA 30
TA 31
TA 32
TA 33
TA 34
TA 35
TA 36
TA 37
TA 38
TA 40
TA 41
TA 42
6m
35m

Vedlegg 4 av 8

4/8

Fellesareal



Vedlegg 5 av 8

5/8

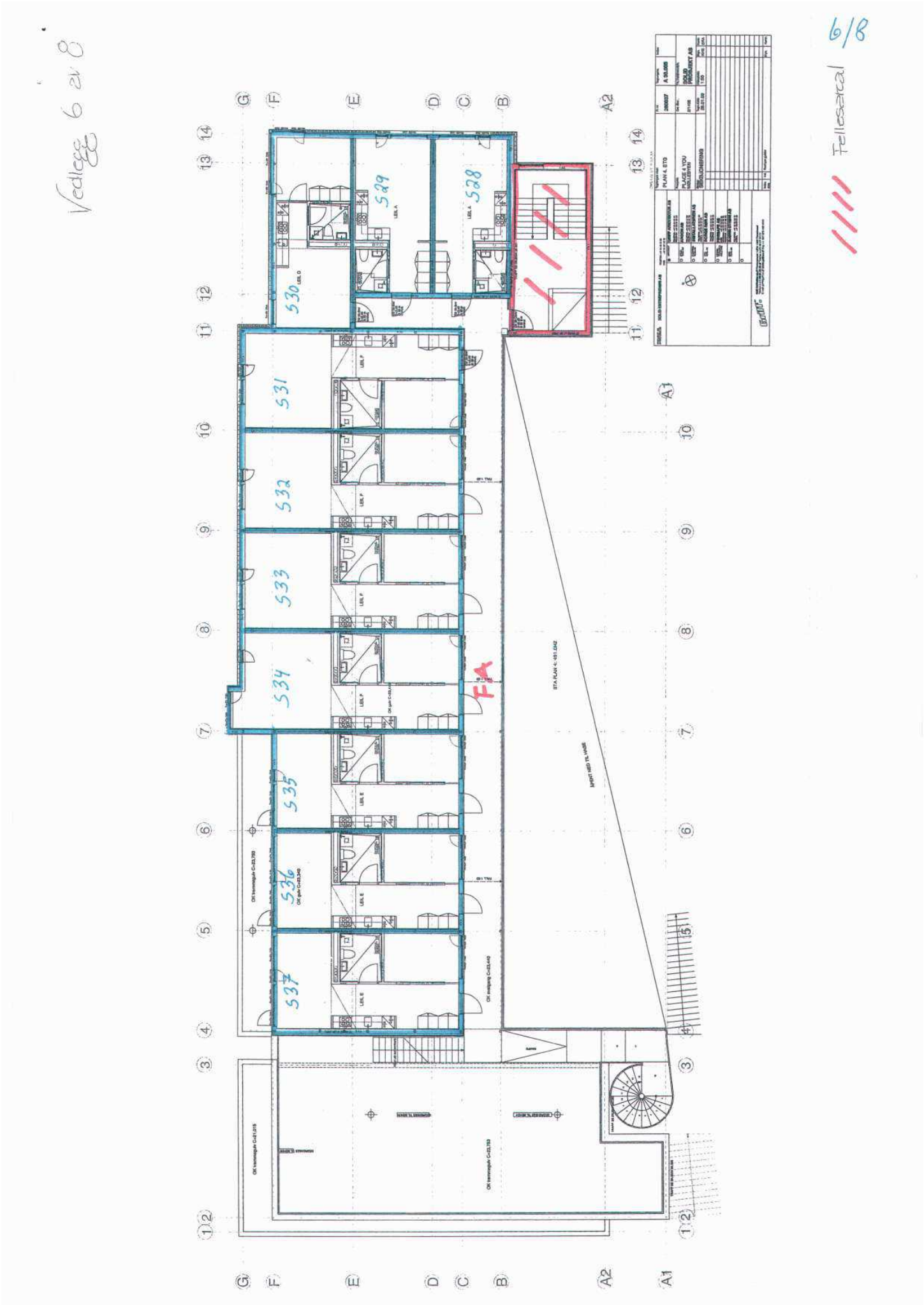
Fellesareal



Vedlegg 6 av 8

6/8

Fellesareal



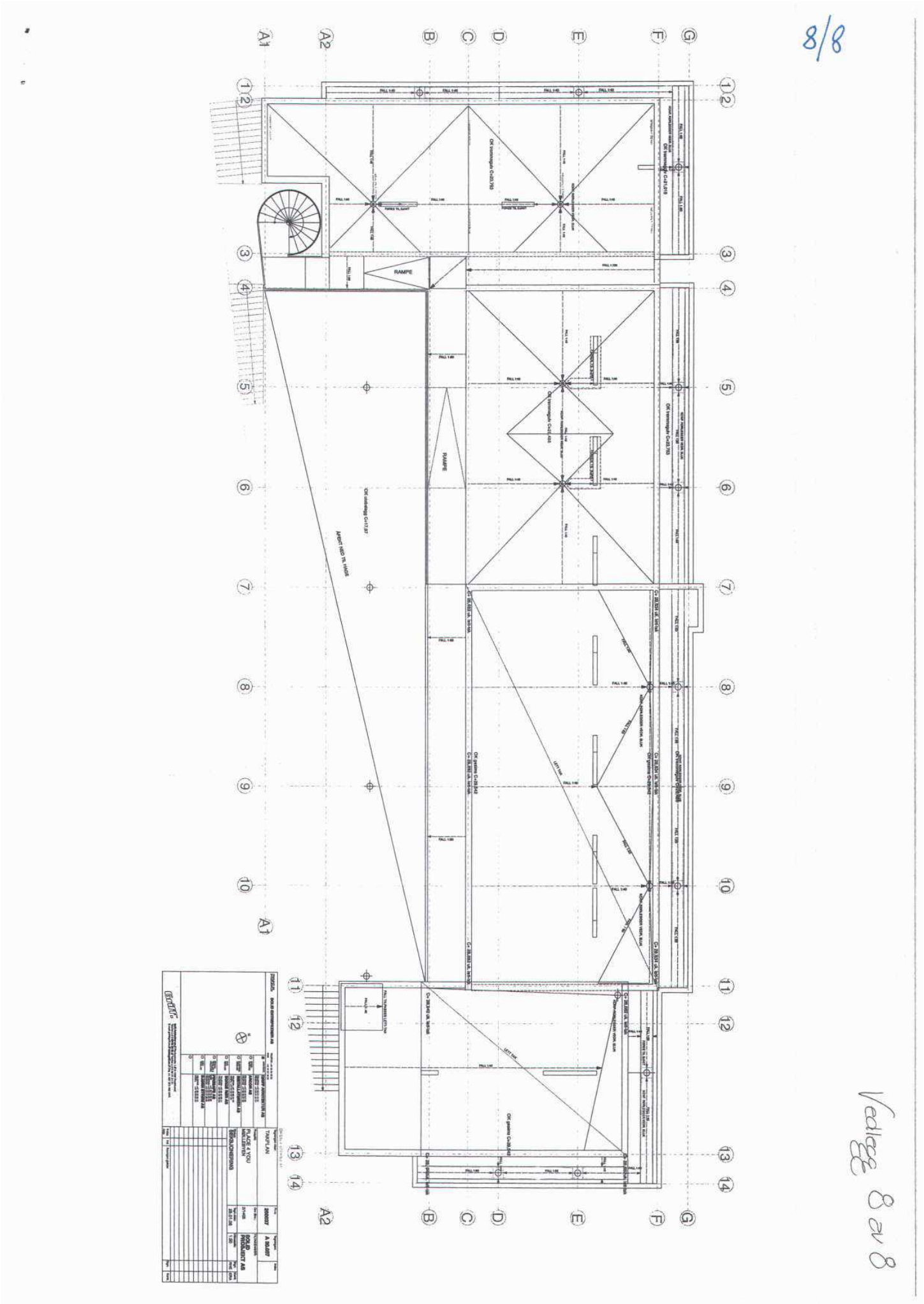
Vedlegg 7 av 8

7/8

Fellesareal



8/8



Vedlegg 8 av 8

Moss kommune

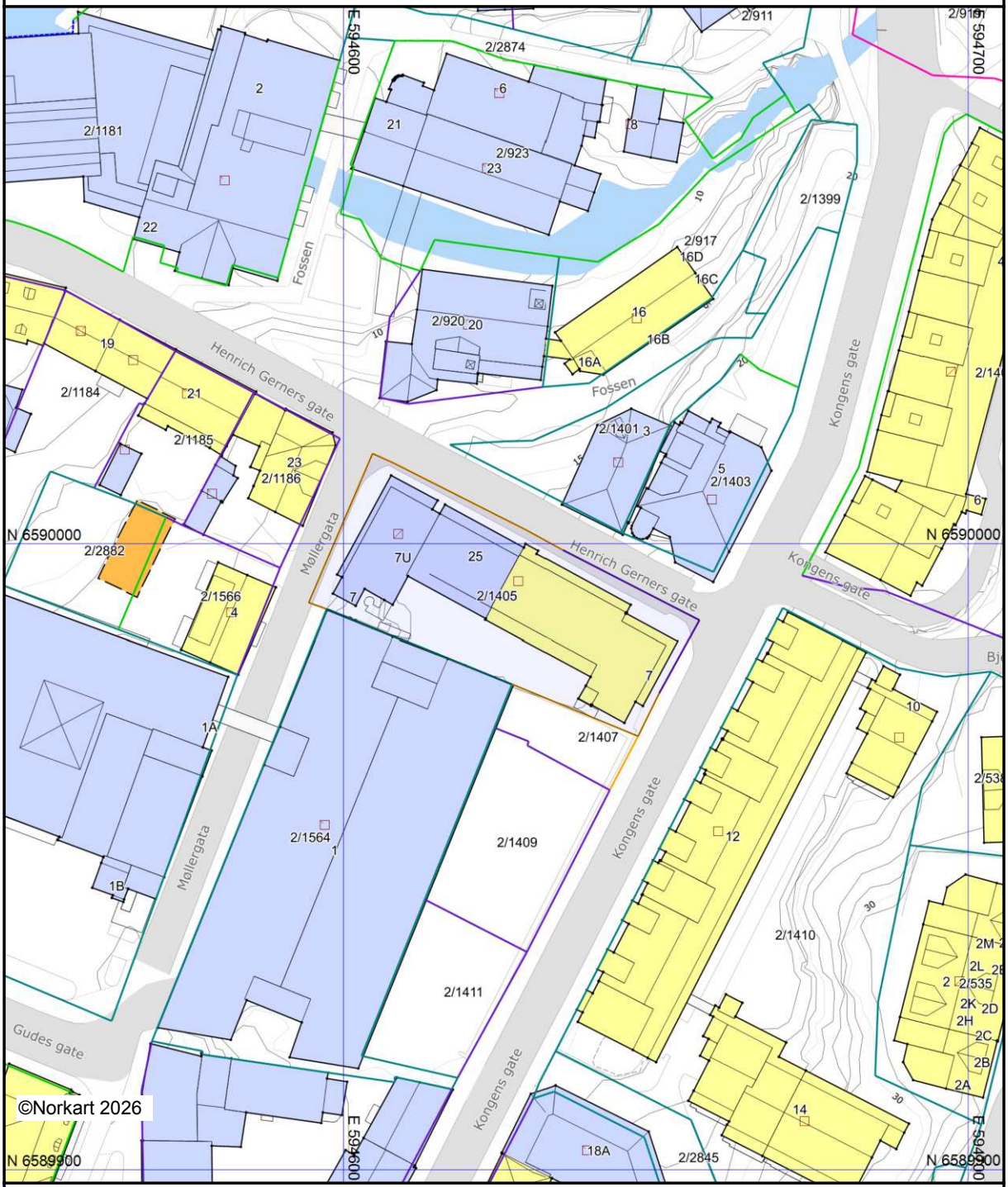
Grunnkart

Eiendom: 2/1405/0/18
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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:
Kongens gate 7, 1530 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1405, Snr. 18, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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