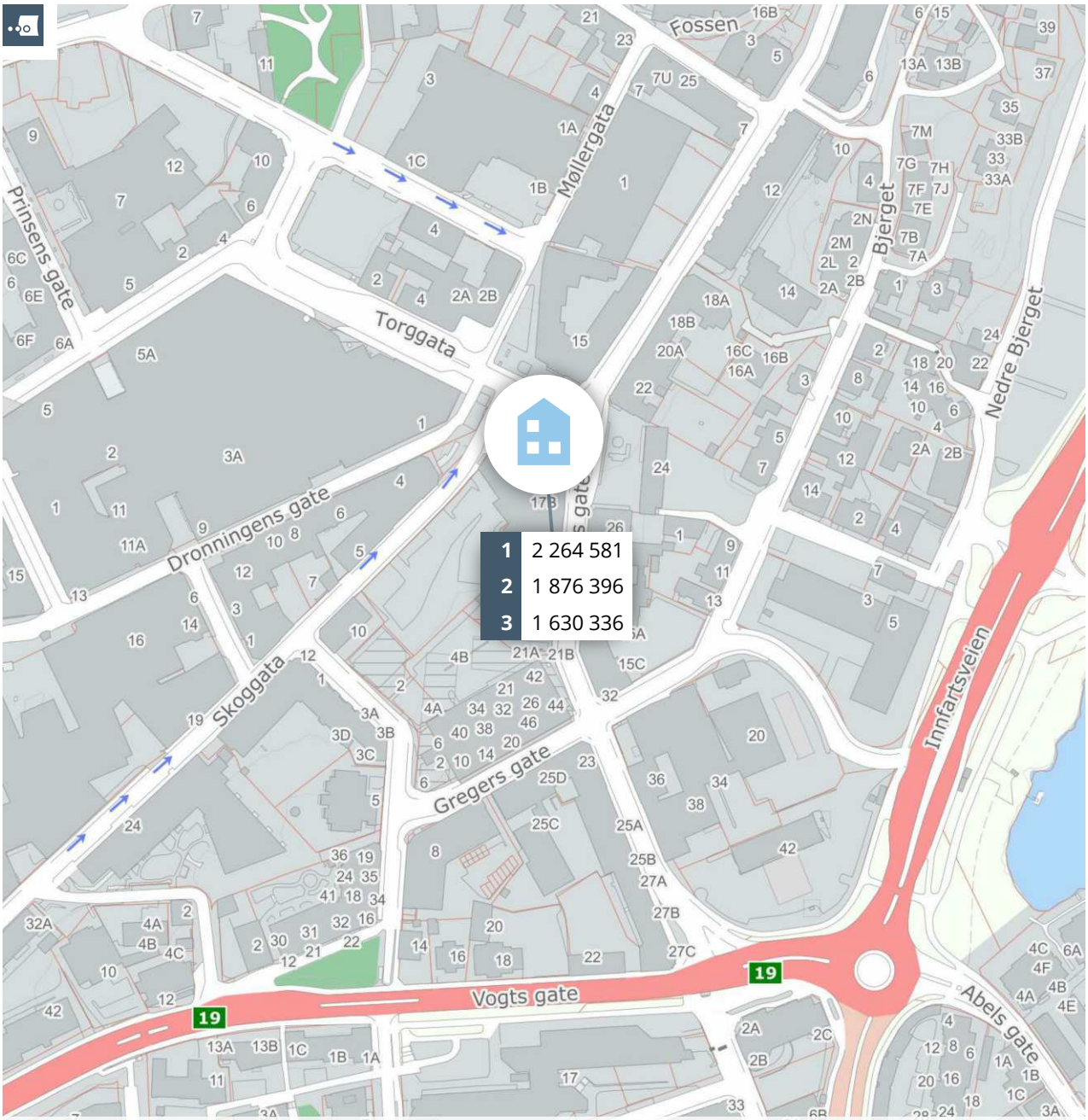
PRIVATMEGLEREN
MOSS

# SKOGGATA 2




# Meglers verdivurdering

# SKOGGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.05.2026

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Skoggata 2, 1530 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 2 BNR 1825 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

# 1 350 000

| 597 295 | 1 947 295 | 57 273 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 34 m² | 6 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1985 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 969 |
| Formue | 13 112 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |

Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skoggata 2<br>38 m² | 1985 | 3. etg | 1 sov | 09.04.2026 | 1 730 000 | **1 600 000** | 664 581 | 2 264 581 | **59 594** |
| 2 | Skoggata 2<br>35 m² | 1985 | 4. etg | 1 sov | 16.03.2026 | 1 490 000 | **1 350 000** | 526 396 | 1 876 396 | **53 611** |
| 3 | Skoggata 2<br>34 m² | 1985 | 3. etg | 1 sov | 07.10.2024 | 990 000 | **990 000** | 640 336 | 1 630 336 | **47 951** |

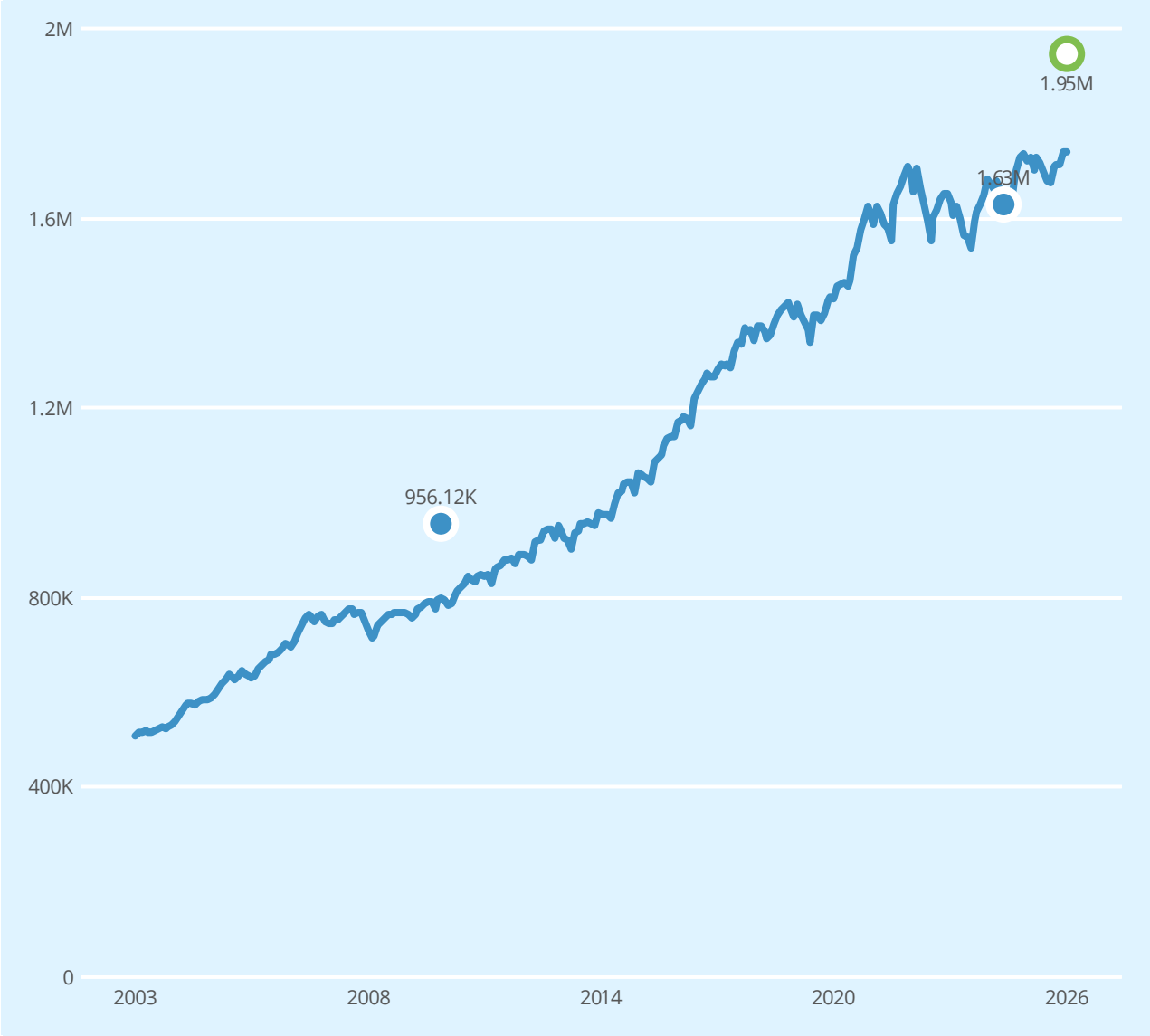
eiligheten ble oppført i 2006 og er pusset opp av nåværende eier i i 2024/2025, med unntak av badet som fikk ny servantskap i 2026.
Her har du en flott 2- roms innflytningsklar leiligheten med god og moderne standard.
I Skoggata 2 vil du bo midt i Moss sentrum, med tilgang til alle byens fasiliteter. Bussen stopper like ved, og det er ca. 10 minutters gange til togstasjonen.
Leiligheten har en praktisk planløsning som passer både for førstegangskjøpere, single, par, pendlere eller for deg som bare ønsker å bo i sentrum, i en leilighet med enkel adkomst.

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

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

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

# Historiske omsetninger




1

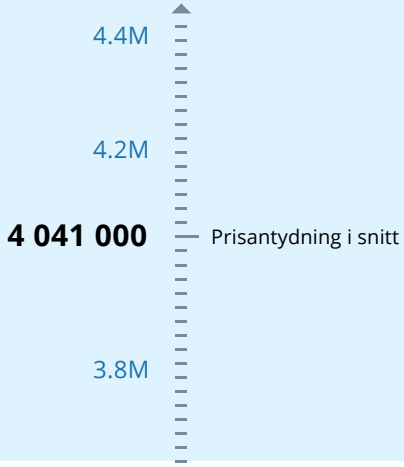
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.07.2024 | 07.10.2024 | 17.10.2024 | 990 000 | 990 000 | 640 336 | 1 630 336 | 2 |
| 09.10.2014 | 01.09.2014 | 09.10.2014 | - | 142 500 | 843 675 | 986 175 | 3 |
| 02.09.2010 | | 02.09.2010 | - | 100 000 | 856 121 | 956 121 | |

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

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

## Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

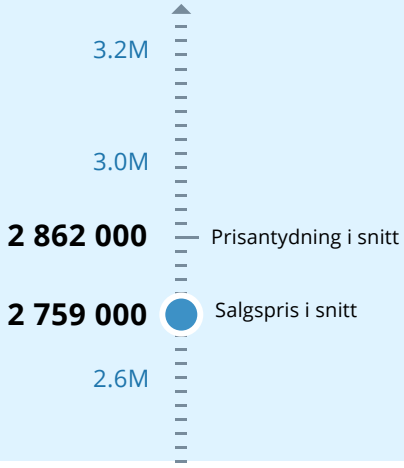
22
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

## Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 3 mnd

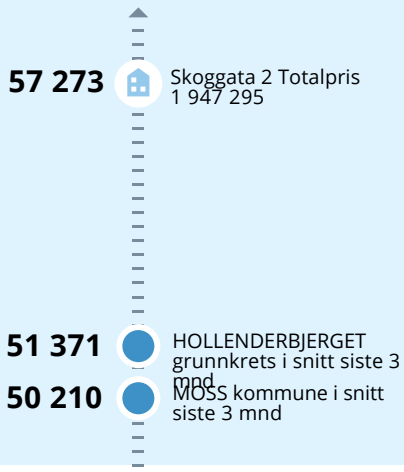
10
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 4.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Moss | Oppdragsnr. | 116260107 |
| Addresse | Skoggata 2 | | |
| Postnr. | 1530 | Sted | MOSS |
| Selgers navn | Kimberly Kruse-Madsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Kjøpte i oktober 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1,5år ca

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige Innboforsikring

**Polise/avtalenr.:**

94562632

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Satt inn vaskemaskin og byttet servantskap.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Fått hjelp av familiemedlemmer.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Borettslaget fikset.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Kontakt borettslaget

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet mitt vindu

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Kontakt borettslaget

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kontakt borettslaget

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Kimberly Kruse-Madsen*

Initialer selger:
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Skoggata 2, 1530 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1825, snr. 2
Andelsnummer 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 34 m²**



**Befaringsdato:** 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4679 **Eiendomsverdi ref nr:** TH5022

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 andelsleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk.
God og innholdsrik planløsning.
Bygget er opprinnelig oppført i 1985 og ble rehabilitert og omgjort til leiligheter i 2006.

Andelen disponerer en kjellerbod på antatt 6 kvm.

Standarden er normal.

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 borettslag 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 borettslag hvor borettslaget 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:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1985

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra antatt 2006. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør), forniklet kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern (stammerør). Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.

Sikringsskap med automatsikringer.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

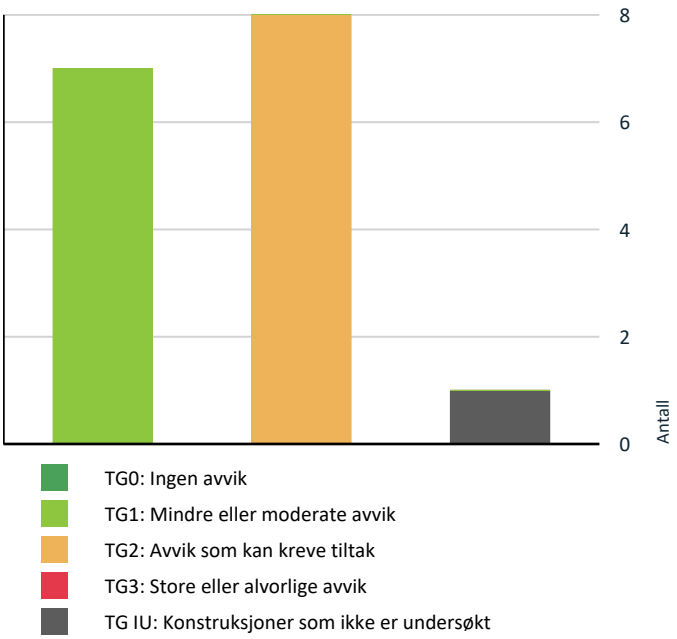
**Andelsleilighet**

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

Det foreligger antatt byggetegninger 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.

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Dører** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1985

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2006 | Ombygging | Ombygget fra kontor til leiligheter. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2006.
Ett vindu er skiftet i nyere tid i regi av borettslaget.



### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre fra antatt 2006.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Sår/merker/skader på dørblad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

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

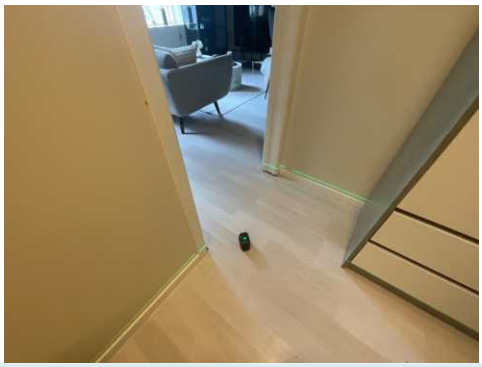
### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

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

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

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra antatt 2006.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegger og slettmalt tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en veggflis ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Sprekken er kun av kosmetisk karakter.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 70 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Forrige eier opplyste at varmekablene var defekte, men nåværende eier opplyser at de fungerer. Ansvar for funksjon og tilstand ligger hos eier, og ikke hos takstmann.

**Vurdering av avvik:**

• Svertesopp er registrert

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Lokal utbedring.





## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk fra antatt 2006.

Fuktmåler viser normale verdier, men stedvis høye verdier som er normalt da membranen er underliggende med påstøp.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Et våtrom har begrenset med levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• 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 må gjøres nærmere undersøkelser.
• 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.

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

# Tilstandsrapport






3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I tillegg er det utenpåliggende rør.



## KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

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



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

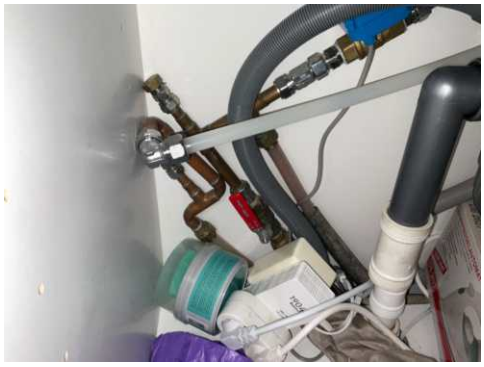
Blanding av nyere og eldre vannrør.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern (stammerør).

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder kun de eldste rør.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen ventileres naturlig.
Kun tilluft via åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**

• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Waterguard er korrekt montert iht. forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

**Konsekvens/tiltak**

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

I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer. 5 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

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.
   **Ukjent.**

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

# Tilstandsrapport

**Ukjent Eier har kort botid.**

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

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?
   **Ukjent**

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 Nåværende eier har kort botid. Det anbefales 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 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**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant
Det er ikke avdekket øvrige avvik knyttet til HMS-punkter.

# 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

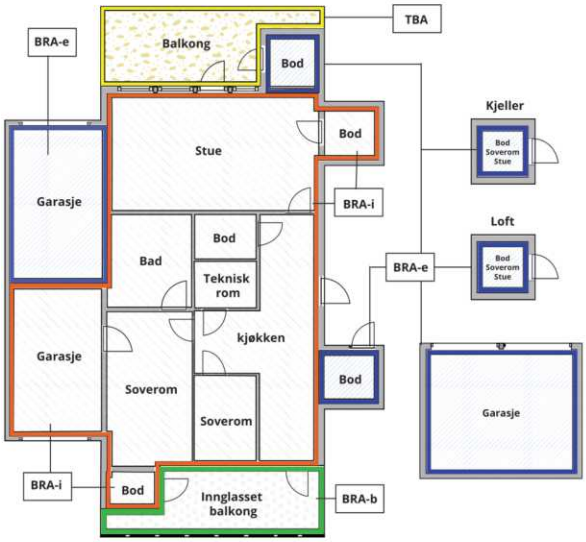
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 34 | | | 34 | |
| Bod i fellesareal | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **34** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **40** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | | |
| Bod i fellesareal | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger antatt byggetegninger 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ifm med oppgradering av kjøkken.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.5.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 2 | 1825 | | 2 | 1304 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

**Adresse**
Skoggata 2

**Hjemmelshaver**
Torvterrassen Moss Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Torvterrassen Moss Borettslag | 990658854 | | Vansjø Boligbyggelag | Kimberly Kruse-Madsen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
6

**Kommentar**
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral og svært attraktiv beliggenhet midt i Moss sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til offentlig kommunikasjon via buss, og det få minutters gange bort til Moss stasjon hvor toget bruker ca. 35 minutter til Oslo. I nærområdet finner du kino, koselige kafeer, attraktive spisesteder, gågata og Amfi Moss. En liten spasertur unna finner du Sjøbadet badestrand og turområder langs kyststien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomten består stort sett av bebyggelse. Bakgården består av biloppstillingsplasser og gangarealer, med terrakottafargede fliser som dekke.

**Byggemåte**

Bygningen er hovedsakelig bestående av tre og betong konstruksjoner. Etasjeskillere oppført i betong. Yttervegger antas bestående av mur, innvendig vegger antas i trekonstruksjoner med isolering. Vegger mellom seksjonene i bærende utførelse, antas oppført i betong eller tre. Deler av leiligheten med skråtak. Takkonstruksjoner antas oppført i trekonstruksjoner med utvendig tekking av korrugerte stålplater. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 07.05.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 13.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 13.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.05.2026 | |

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 ren 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/TH5022

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

**Eiendomsmegler Moss AS**

13/5-26

**AD. DERES REF: 116260107 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.:**6** i borettslaget **Torvterrassen Moss** tilknyttet leilighet: **Skoggata 2**
Andelseier(e): **Kimberly Kruse-Madsen.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**990 658 854**.
Byggeår: **2006**. Gnr:**2**. Bnr:**1825** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse følgende:

**Panteheftelser etc.**
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik. Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

☐ Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Fellesobligasjon og forsikring.**
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 9370251 **.**

**Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.**
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.543,-, utgifter kr 36.017,- og annen formue: kr 13.112,-. Gjeld pr d.d. er på kr 597.295,-. Opprinnelig innskudd kr: 366.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr *13/5 kr 597.295,-.*

Merk: Borettslagets 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.

**Felleskostnader/lån/lånebetingelser.**
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **7.969,-,** hvorav kr 3.515,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets 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.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 5,8 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 4.454,-, hvorav renter utgjør kr.2.793,- og avdrag utgjør kr.1.661,-.
Lånets løpetid: **2043**.
Lånenr. 95377000022. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

☒ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☐ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☐ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

**Forkjøpsrett.**
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget har IKKE forkjøpsrett til andelen.

**Styrets godkjennelse.**
☒ Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre, og søknad om godkjennelse av ny andelseier skal oversendes Vansjø BBL sammen med melding om eierskifte.

☐ Kjøper skal ikke godkjennes av borettslagets styre, men melding om eierskifte må oversendes Vansjø BBL.

**Boligbyggelagets gebyr** i forbindelse med overdragelsen er p.t. for denne type overdragelse kr 5.995,- (inkl.moms )

**Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.**
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

**Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll** vedlegges.
**Borettslagets styreleder** er for tiden Anna Sandbakken.
Epost styret: torvterrassenmoss.brl@mittvbbl.no

**Garasje**
☐ I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
☒ Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

**Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.**

☒ For å bli andelseier er kjøper(e) av leiligheten forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL. **Kjøper(e) må være innmeldt før overtakelsen.**

☐ Kjøper(e) er ikke forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL.

**Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- kontingent) og bes i riktig tilfelle, innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside**
https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

# VEDTEKTER

For Torvterrassen Moss Borettslag tilknyttet Vansjø boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. september 2006

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Torvterrassen Moss borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare Personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerusstander er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Andeleiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks p sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andeleierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-2 borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svaret til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

# 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med en vararepresentant.
Tillegg: Det skal velges 1 styremedlem til Sameiet Skoggata 2 m /1 vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene

**7-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står medlemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# 8. Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

**8-3 Varsel om innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist to innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**9-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**9-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 10. vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**10-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**10-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Ordensregler
# for Torvterrassen Moss borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

**Alminnelige bestemmelser.**

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert . Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Ballspill må bare finne sted på anviste plasser.
4. Om natten – regnet fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Sang – og musikkøvelser er ikke tillatt i tiden mellom kl. 1600 og kl. 1800 – og ikke etter kl 2000. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.
6. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker etc. i trappeoppganger eller kjellerganger. Disse skal plasseres på de steder som blir anvist.

**Vask , tørking og lufting.**

7. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass. Vaske- og tørkerom må bare benyttes i tidsrom fastsatt i laget. Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes.
8. Det er ikke tillatt å henge ut , riste , lufte eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer eller utlufting av leiligheten via trappeoppganger.
9. Andelseierne plikter å utføre trappevask så ofte det er nødvendig – minst to ganger i uka. Til trappevask hører også dører, vinduer og trappe-oppgangsvegger i brystningshøyde. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enige om rengjøringens fordeling. Ved manglende enighet mellom beboerne, blir fordelingen på bindende måte å fastsette av styret. Hovedrengjøring av trappeoppganger og andre fellesrom skal foretas minst en gang hvert år og utføres av andelseierne i fellesskap eller beskostes av disse.

**Fellesrom**

10. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

**Husdyrhold**

11. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

**Bruk av motorkjøretøy innen området.**

11. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
12. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
13. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
14. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

**Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.**

15. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.

15 . Oppsetting av Parabolantenner eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

**Øvrige bestemmelser.**

16. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
17. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Torvterassen Moss borettslag

Moss, 7. juli 2009

**Informasjon fra styret**

Saker:

1. Ved utleie av andelsleiligheter *skal* det sendes skriftlig søknad til styret om godkjenning av leietaker, jfr. Burettslagslova § 5-3.

2. Ved klagesaker bes disse sendes skriftlig til styret. Dersom klagene skal føre fram, må de dokumenteres skriftlig. Klagene vil bli behandlet anonymt, og administreres av Vansjø Boligbyggelag.

På vegne av styret i Torvterassen Moss borettslag

Mari Holm Endresen

Styreleder



# Innkalling

# til

# Ordinær generalforsamling

# i

# Torvterrassen Moss Borettslag

## Mandag 13.04.2026

## Klokken: 18:30

## Sted: Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

# Innkalling 2026

## Velkommen til ordinær generalforsamling i Torvterrassen Moss Borettslag

**Dato: Mandag 13.04.2026**
**Klokken: 18:30**
**Sted: Varnaveien 34**

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøteregistrering

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av referent

### 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 1.5 Godkjenning av innkalling

### 1.6 Godkjenning av saksliste

## 2. Styrets årsmelding 2025

## 3. Årsoppgjøret for 2025

## 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

# 5. Valg

## 5.1 Valg av styreleder for 2 år

## 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år

## 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

## 5.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

# Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

**Moss, 27.03.2026**

**Torvterrassen Moss Borettslag**

# Årsmelding Torvterrassen Moss Borettslag for 2025

## Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Anna Sandbakken, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Didrik Markussen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Veronica Rymoen Minne, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

## Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Ann Kristin Brevik Pettersen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

## Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 07.04.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

## Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Anna Sandbakken
- Styremedlem, Didrik Markussen
- Styremedlem, Veronica Rymoen Minne
- Varamedlem, Ann Kristin Brevik Pettersen

## Andre komiteer

## Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 1

Antall behandlede saker i perioden: 6

## Andre møter som er avholdt

## Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 990658854, og ligger i Moss kommune.

Torvterrassen Moss Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Torvterrassen Moss Borettslag er forsikret gjennom Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Torvterrassen Moss Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

**Ansatte i selskapet:**

Antall faste ansatte i Torvterrassen Moss Borettslag i 2025:

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

Antall andre personer i Torvterrassen Moss Borettslag som har mottatt lønn i 2025:

**Lekeplass:**

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

## 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 ekstraordinær generalforsamling.

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

Siden generalforsamlingen mandag 07.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen mandag 07.04.2025 har Torvterrassen Moss Borettslag utført følgende vedlikehold:

## Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Torvterrassen Moss Borettslag i 2026:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Torvterrassen Moss Borettslag 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:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

**Styret i Torvterrassen Moss Borettslag**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# RESULTATREGNSKAP 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Felleskostnader | | 1 082 364 | 1 504 956 | 1 504 945 | 659 735 |
| Innkrevde kapitalkostnader/renter | | 419 118 | 0 | 0 | 824 340 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 501 482** | **1 504 956** | **1 504 945** | **1 484 075** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Styrehonorar | | 60 000 | 40 000 | 40 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 8 460 | 5 640 | 5 640 | 8 460 |
| Renhold | | 31 650 | 31 650 | 0 | 33 000 |
| Vedlikehold bygg | | 519 722 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold elektro | | 11 125 | 54 957 | 0 | 15 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 9 500 | 9 000 | 10 000 | 9 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 51 636 | 49 650 | 51 637 | 52 540 |
| Årsavgift TV/Internett | | 69 480 | 63 003 | 64 900 | 74 500 |
| Kontingent boligbyggelag | | 4 200 | 4 200 | 4 200 | 4 200 |
| Forsikringer | | 1 129 | 1 129 | 1 250 | 1 250 |
| Kommunale avgifter | | 159 531 | 152 991 | 153 000 | 168 000 |
| Andel felleskostnader | | 174 314 | 167 628 | 173 600 | 180 000 |
| Andre driftskostnader | | 6 093 | 4 866 | 5 699 | 7 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 106 840** | **584 713** | **559 926** | **663 450** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **394 642** | **920 243** | **945 019** | **820 625** |
| **FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.** | | | | | |
| Renteinntekter | | 23 798 | 25 379 | 15 055 | 8 750 |
| Rentekostnader | | 555 954 | 603 471 | 569 620 | 516 972 |
| **RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.** | | **-532 156** | **-578 091** | **-554 565** | **-508 222** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-137 513** | **342 152** | **390 454** | **312 403** |
| **OVERFØRINGER OG DISPONERINGER** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -137 513 | 342 152 | 390 454 | 312 403 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-137 513** | **342 152** | **390 454** | **312 403** |

# BALANSE 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **VARIGE DRIFTSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 2 | 18 865 250 | 18 865 250 |
| **FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **18 865 250** | **18 865 250** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| Andre fordringer | | 47 871 | 47 175 |
| **BANKINNSKUDD OG KONTANTER** | | | |
| Bank | | 429 760 | 666 378 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **477 631** | **713 553** |
| **SUM EIENDELER** | | **19 342 881** | **19 578 803** |

# BALANSE 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Andelskapital | | 70 000 | 70 000 |
| Annen egenkapital | | 4 220 504 | 4 220 504 |
| Årets resultat | | -137 513 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **4 152 990** | **4 290 504** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pantegjeld | 3 | 9 296 844 | 9 600 599 |
| Borettsinnskudd | 1 | 5 659 575 | 5 659 575 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **14 956 419** | **15 260 174** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 7 483 |
| Leverandørgjeld | | 233 472 | 20 642 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **233 472** | **28 125** |
| **SUM GJELD** | | **15 189 891** | **15 288 299** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **19 342 881** | **19 578 803** |
| **Pantestillelser** | | **14 956 419** | **15 260 174** |

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Anna Sandbakken<br>Styreleder | Didrik Markussen<br>Styremedlem | Veronica Rymoen Minne<br>Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **685 428** | **620 118** |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | -137 513 | 342 152 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -303 755 | -276 842 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-441 268** | **65 310** |
| **C. Disponible midler UB** | **244 159** | **685 428** |

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

## Note 1 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 2250 BORETTSINNSKUDD | 5 659 575 | 5 659 575 |
| **Sum** | **-5 659 575** | **-5 659 575** |

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

## Note 2 - Bygninger

.

| **Anskaffet år** | |
|---|---|
| Kostpris 2007 | 18 865 250 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **18 865 250** |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr  vedlikehold.

## Note 3 - Pantegjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Handelsbanken Moss** |
| **Lånenummer:** | **95377000022** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2008 |
| Rentesats: | 5.50 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 13 206 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 9 600 599 |
| Avdrag i perioden: | 303 755 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **9 296 844** |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377000022 | 1 | 1 009 260 | 1 009 260 |
| | 1 | 976 735 | 976 735 |
| | 1 | 687 460 | 687 460 |
| | 1 | 679 082 | 679 082 |
| | 1 | 658 877 | 658 877 |
| | 1 | 651 978 | 651 978 |
| | 1 | 641 629 | 641 629 |
| | 1 | 621 917 | 621 917 |
| | 1 | 619 946 | 619 946 |
| | 1 | 607 626 | 607 626 |
| | 1 | 602 698 | 602 698 |
| | 1 | 528 777 | 528 777 |
| | 1 | 521 878 | 521 878 |
| | 1 | 488 983 | 488 983 |

## Pantegjeld

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Torvterrassen Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torvterrassen Moss Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Anna Sandbakken (sign.) | 18.03.2026 |
| Styremedlem | Didrik Markussen (sign.) | 13.03.2026 |
| Styremedlem | Veronica Rymoen Minne (sign.) | 13.03.2026 |

Til generalforsamlingen i Torvterrassen Moss Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Torvterrassen Moss Borettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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, 27. 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:

2026-03-27 13:51:32 UTC+01:00

**Jon Audun Feldt Hansen**

bankID

NO BankID - 4958ad5a-cea6-4232-b066-f398e649a11a

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

# F U L L M A K T

**Undertegnede** _____
**(andelseiers navn og adresse)**

**som er andelseier i Torvterrassen Moss Borettslag,**
**har med dette gitt** _____
**(fullmektigens navn og adresse)**

**fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 13.04.2026.**

**Moss, den** _____

_____
**(andelseiers underskrift)**



**Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.**
**Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Torvterrassen Moss Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 18:30 - Varnaveien 34.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøteregistrering

**Vedtak:**
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 5

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

**Totalt antall stemmeberettigede: 5**

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

### 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Anna Sandbakken

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten godkjennes

## 2. Styrets årsmelding 2025

**Vedtak:**
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

## 3. Årsoppgjøret for 2025

**Vedtak:**
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

## 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

**Vedtak:**
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 60000

Styret foretar selv intern fordeling.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

**Vedtak:**
Valgt ble: Det ble ikke foretatt noen valg på generalforsamlingen. Styret fortsetter frem til en ekstraordinær generalforsamling

Styrets E-post: **torvterrassenmoss.brl@mittvbbl.no**

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år

**Vedtak:**
Valgt ble: Det ble ikke foretatt noen valg på generalforsamlingen. Styret fortsetter frem til en ekstraordinær generalforsamling

### 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

**Vedtak:**
Valgt ble: Det ble ikke foretatt noen valg på generalforsamlingen. Styret fortsetter frem til en ekstraordinær generalforsamling

## 5.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

**Vedtak:**

Valg av delegat: Det ble ikke foretatt noen valg på generalforsamlingen. Styret fortsetter frem til en ekstraordinær generalforsamling

Gunnar Lie Gundersen
Møteleder/sekretær

Anna Sandbakken
Protokollvitne

KOMMUNE

**Moss kommune**

# FERDIGATTEST

| Saksnr | Løpenr |
|---|---|
| 06/2760 | 13/4526 |

Eiendom/byggested: Skoggata 2

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 2 | 1825 | | |

| **Ansvarlig søker:** | **Tiltakshaver:** |
|---|---|
| Jansen Arkitekter AS<br>Dronningen gate 30<br>1530 Moss | Søylen Eiendom Moss<br>Fritjof Nansens vei 12<br>0369 Oslo |

**Spesifikasjon**

Tiltaket/byggets art

Bruksendring og ombygging av kontorer til boliger i 3. og 4. etasje, arkivref. 2006/000474

Tillatelsen omfatter

Hele tiltaket

| Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget | Vedtak dato | Saks nr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 31.05.2006 | 029/06 |

Merknader

Ferdigattesten gis med bakgrunn i innsendte kontrollerklæringer mottatt 19.03.07, samt kopi av tinglyst erklæring om parkeringsrettigheter, brev mottatt 30.01.2013.
Det foreligger ferdigmelding på sanitærarbeidene.

Ansvarlig UTF og KUT:
B. Christiansen Bygg AS
Moss rørleggerservice AS
Gade ElektroData AS

**Underskrift**

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Moss | 01.02.2013 | Nils Ellefsen<br>Byarkitekt |

MOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling
plan, miljø og teknisk

| Kommunens saksnr | Side |
|---|---|
| | av |

# Ferdigmelding

## Gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1825 | | | | |

| Adresse | Postnr | Poststed |
|---|---|---|
| Skoggata 2 | 1530 | Moss |

## Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

| Oppvarming | Energikilde | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) | ☒ Elektrisitet | ☐ Varmepumpe | ☐ Ikke relevant |
| ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel | ☐ Gass | |
| ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) | ☐ Fjernvarme | |
| | ☐ Solenergi | ☐ Annen | |

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen | D | - | ☑ |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E | - | ☑ |
| Kontrollerklæringer | G | 2 - 5 | ☐ |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter | I | - | ☑ |
| Andre vedlegg | J | - | ☑ |

## Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver: JANSEN ARKITEKTER AS

| Dato | Underskrift |
|---|---|
| 15.03.07 | |

Gjentas med blokkbokstaver: JAN JANSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/~~REKSEKSJONERING~~

S 10/07

62-1502

Ref. nr. 1000

S. Brunc
Rett kopi bekreftes:

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen som begjæres seksjonert

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0104 | Moss | 2 | 1825 | | |

## Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| 958 600 674 | Torvterrassen ANS | | 1/1 |

Doknr 925177 Tinglyst 13.11.2007
STATENS KARTVERK

## 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

| 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 | SK | 3289 | B | 11 | | | | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | SK | 216 | B | 12 | | | | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | | | | 13 | | | | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | | | | 14 | | | | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | | | | 15 | | | | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | | | | 16 | | | | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | | | | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | | | | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | | | | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | | | | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | 3505 | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 3505 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

## 4. Supplerende tekst [7]

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

## Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av tese ark, kreves imidlertid signering også her.

Hans Petter Krohnstad

Carl Erik Krefting

Runar Vatne



© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/~~RESEKSJONERING~~

62-1502

## 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 bruksenhetene i bygningen. |
| c) | ☒ | inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | ☒ | bruksenhetenes 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. |
| 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 (Jfr. ESL § 28) |

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

## 6. Tegningsvedlegg

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Underskrift [8] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| Oslo 16/2 -07 | | Hans Petter Krohnstad | |
| Oslo 16/2 -07 | | Carl Erik Krefting | |
| Oslo 16/2 -07 | | Runar Vatne | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

STATENS



© Etterlrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/~~RESEKSJONERING~~

62-1502

## 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [1] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Moss kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

| Gårdsnr. | Bruksnr | Festenr | Seksjonsnr | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 1825 | | | **i Moss kommune** |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 15. mai 2007 | Tolge Gjerik | MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen |

## Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

## Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Hans Petter Krohnstad  Carl Erik Krefting  Runar Vatne

KARTVERK STATENS



© Eftertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Vedlegg 1 av 6
2/1041
2A
2/1413
15
22
24
2/670
2
2/1825
2/1415
17
4
2/1827
26
2/1426
28
2/1428
30
2/1430
19
2/1417
Målestokk 1:500
Dato:15/5/2007
Kartblad: CN034-05-45-3

Tilleggsdel snr 1

— " — snr 2

/// snr 1



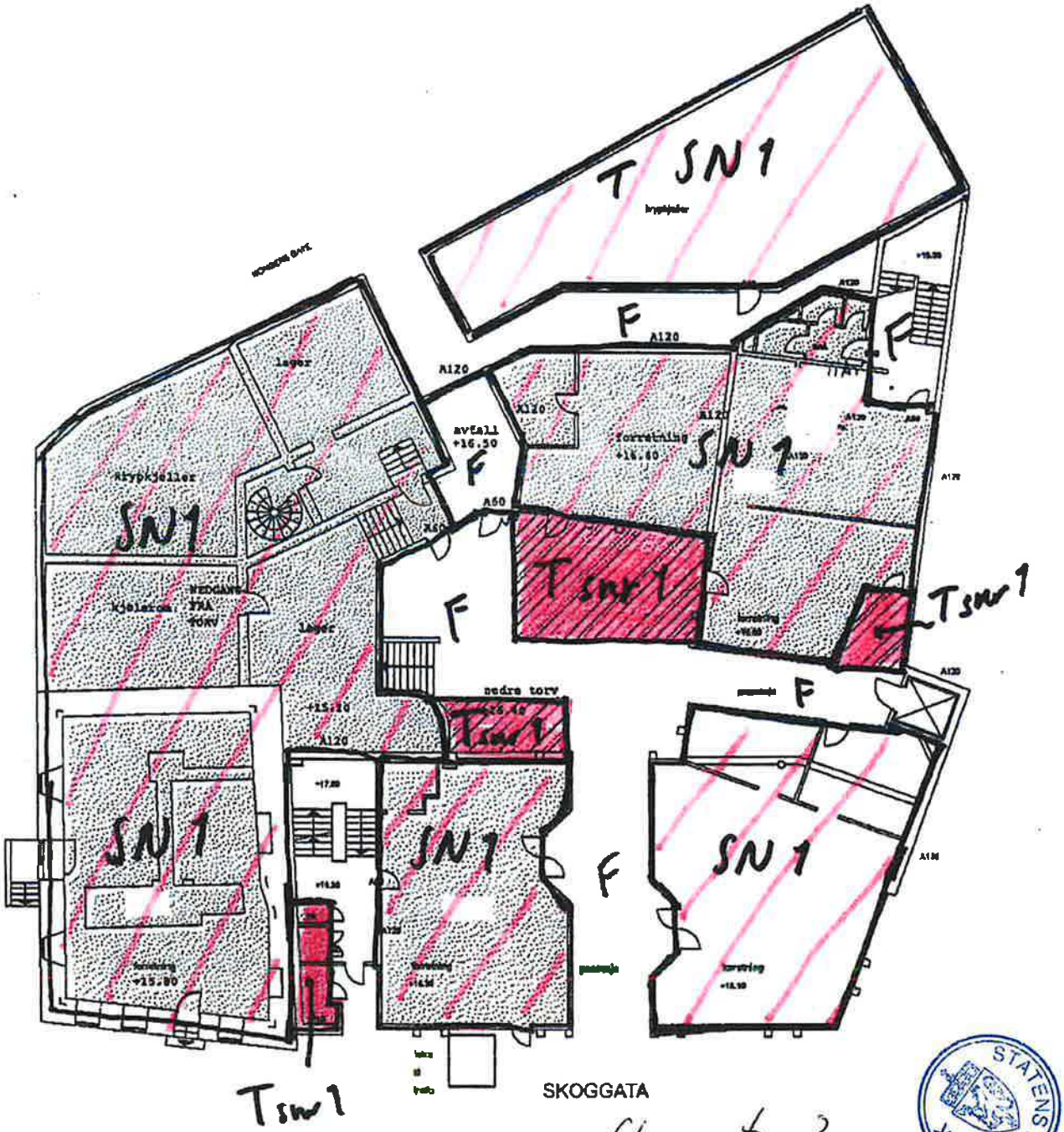

STATENS KARTVERK

Skoggata 2
Gnr 2 Bnr 1825
Moss
Plan: Kjeller

Vedlegg 3 av 6

Tilleggsdel snr 1

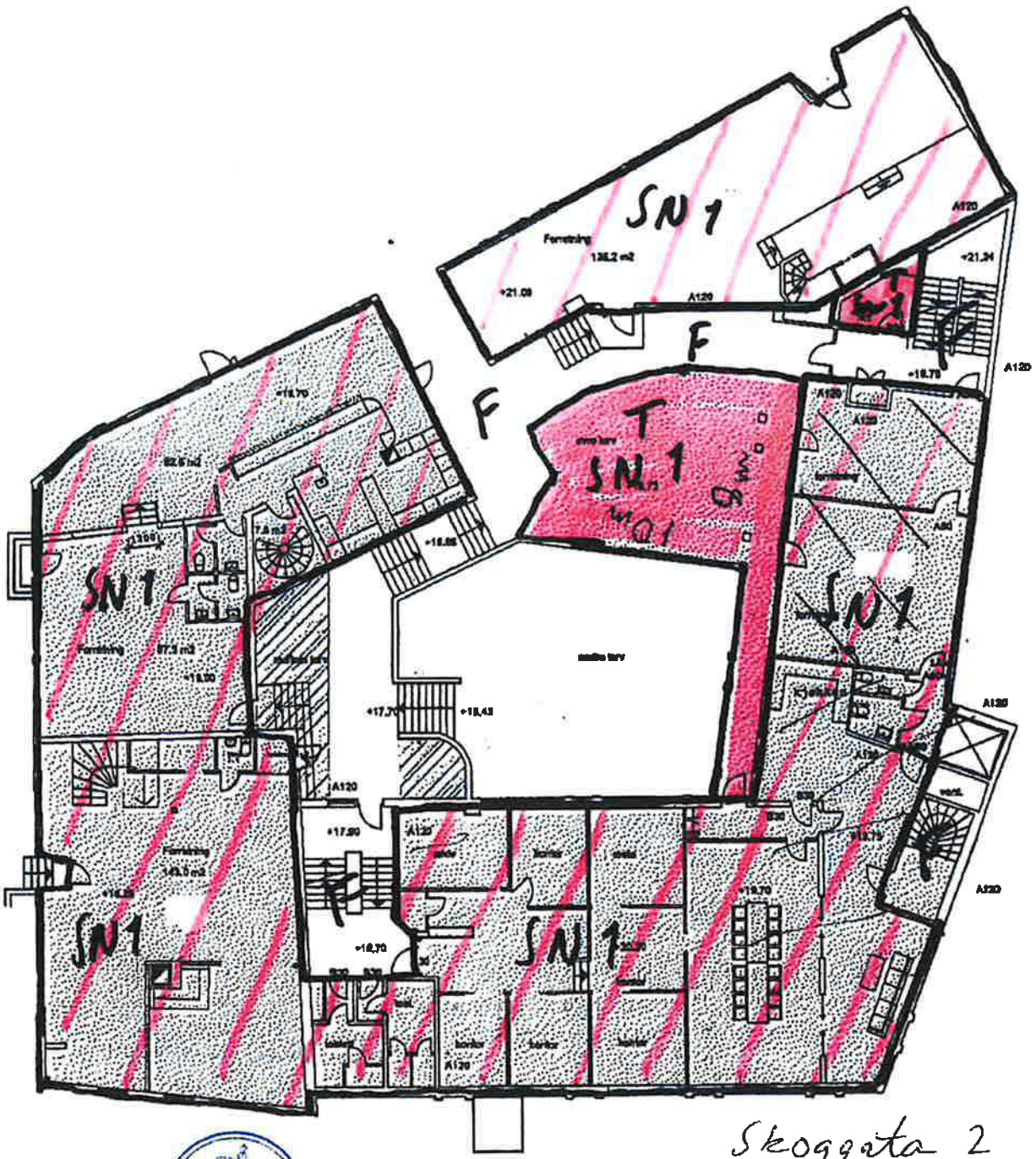
Snr 1




Skoggata 2
Gnr 2 bnr 1825
Moss
Plan: 1. etg

Tilleggsdel snr 1

Snr 1

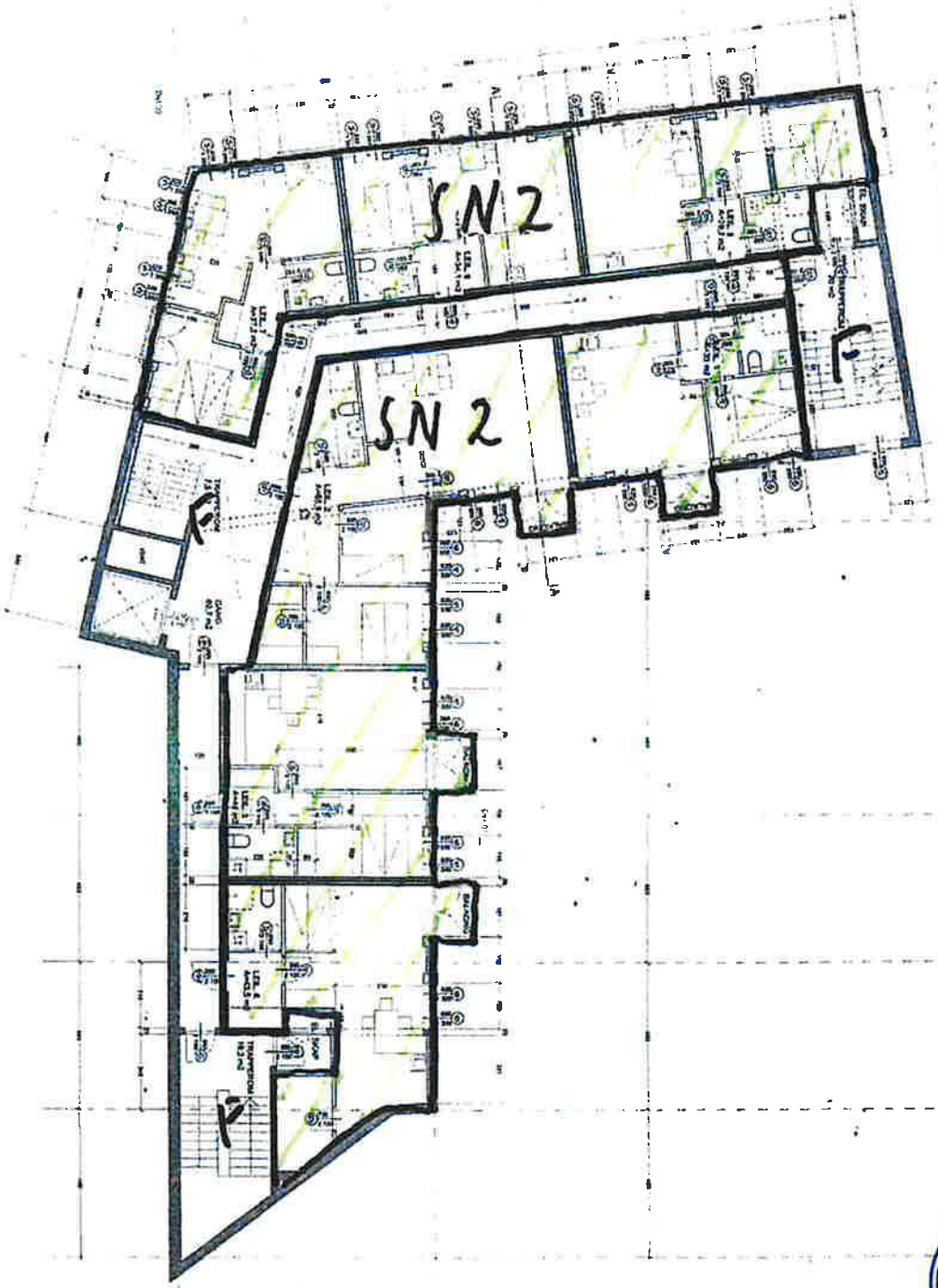



STATENS KARTVERK

Skoggata 2
Gnr 2 Bnr 1825
Moss

Vedlegg 5 av 6

Snr 2




STATENS KARTVERK

Skoggata 2
Gnr 2 Bnr 1825
Moss

Plan 3. etg

Vedlegg 6 av 6

Sone 2




JANSEN ARKITEKTER AS

PLAN 4 ETG

STATENS KARTVERK

Skoggata 2
Gnr 2 Bnr 1825
MOSS
Plan: 4. etg

DnB NOR

MOSS KOMMUNE
HOVEDARKIVET
Mottatt: 01 NOV 2007
Saksbeh.: HES
Saksnr.: 07/1301
Dok.nr.:
Kopi:
Arkivkode
Emnekode:
Objektkode:

Moss Kommune
Rådhuset
Fleischers gate 7
1500 MOSS

Deres Ref: Helge Sjøvik

DnB NOR Bank ASA samtykker med dette til seksjonering av eiendommen

**Torvterrassen, gnr.2 bnr.1825 i Moss Kommune.**

Hjemmelshaver er Torvterrassen ANS, org.nr. 958 600 674

Øvrige betingelser er uendret.

Moss 30/10- 2007

For DnB NOR Bank ASA

.....

Gjentas med blokkbokstaver / stempel

I flg. fullmakt
JAN FREDRIK SUJORP
AB 10435

LARS GUNNAR ANDERSEN

...nkreftes

STATENS KARTVERK

Handelsbanken
Postboks 223
1501 Moss

DeReSe Konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

Handelsbanken samtykker med dette til seksjonering av eiendommen:
**Torvterrassen, gnr.2 bnr.1825 i Moss kommune.**

Hjemmelshaver er Torvterrassen ANS, org.nr. 958 600 674

Øvrige betingelser er uendret.

Moss 16 / 2 - 2007

For Handelsbanken **Handelsbanken** Moss

gjentas med blokkbokstaver/ stempel

JAN T FOGT H STEINAR O. SØRENSEN

Rett kopi bekreftes
th

STATENS KARTVERK

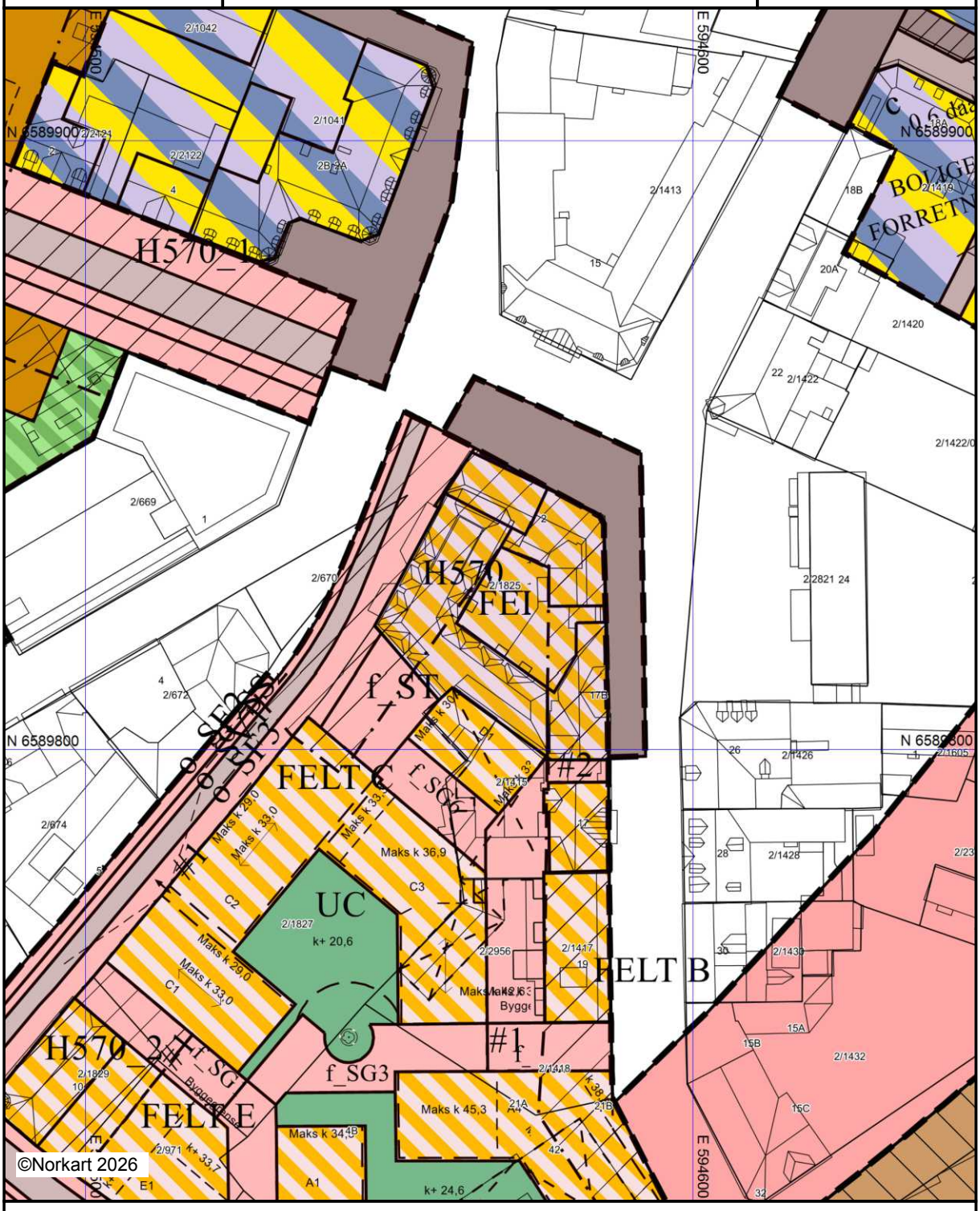
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1825/0/2
Adresse: Skoggata 2
Dato: 07.05.2026
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



Forslag til

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STERUDKVARTALET, KONGENS GATE 17 M.FL., MOSS KOMMUNE

Gnr. 2 / bnr. 1829, 971, 974, 1421, 1418, 1417, 1415, 1825, 1827 samt del av 2540 og 670.

Kartnummer/Plan-ID 3002_418

4. juni 2020 Revidert 19.09.2020, 21.12.2020, 08.04.2022, 10.5.2022, 27.5.2022, 01.08.2022, 20.09.2022

---

## PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig bebyggelse av Sterudkvartalet med blandet arealbruk. Planen sikrer et finmasket nettverk av forbindelser for gående og syklende gjennom kvartalet, via allment tilgjengelige uterom.

## 1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankartet, sist datert 15.9.2022.

## 2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

*Bebyggelse og anlegg*

| | |
|---|---|
| Kombinert bebyggelse- og anleggsformål<br>herunder bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting. | Felt A, B, C, D, E |
| Uteoppholdsareal | UA, UC |

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

| | |
|---|---|
| Kjøreveg | SV1, SV2 |
| Fortau | SF1-SF6 |
| Torg | ST |
| Gangforbindelse | SG1-SG6 |
| Sykkelfelt | SS1-SS3 |

*Hensynssone*

| | |
|---|---|
| Jernbanetunnel (sikringssone) | H 190 |
| Bevaring kulturmiljø | H 570_1 og 2 |

*Bestemmelsesområde*

| | |
|---|---|
| Underjordisk parkeringsanlegg | BG #1 |
| Overbygget forbindelse | BG #2 |

Innenfor offentlig og privat tjenesteyting tillates følgende underformål:
Undervisning, institusjon (omsorgsboliger), forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service, kino).

# 3 FELLESBESTEMMELSER

## 3.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Det skal dokumenteres at funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering. Blå-grønne løsninger skal benyttes.

Det skal innarbeides fordrøyningstiltak på tak, bl.a. som en integrert del av utearealene for boligene.

Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen. Valgte løsning skal vises i en samlet overvannsplan, men som også legger til rette for en trinnvis utbygging. Ved beregning av overvannsmengde skal klimafaktor 1,5 legges til grunn. Det skal fremkomme av planen at det er avsatt tilstrekkelig areal til fordrøyning og infiltrasjon, basert på beregning av vannmengder.

Det skal tilstrebes løsninger som ikke medfører påslipp av overvann på kommunalt nett. Dersom dette ikke kan unngås må prosjektert løsning sikre et maksimum påslipp på 5 l/s.

## 3.2 Universell utforming

Utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming der annet ikke er angitt i bestemmelsene.

Det skal etableres universelt utformede adkomstveier inn til, og gjennom senteret av storkvartalet fra Kongens gate og Svaebakken.

## 3.3 Uteoppholdsareal, lekeplasser og gangforbindelser

Det skal avsettes minst 15 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Uteareal kan delvis ivaretas på private balkonger og forhager, samt på felles og private takterrasser.

Min. 40 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng, eller lokk forbundet med naturlig terreng, innenfor felt UA, UC og SG3. Disse arealene skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet, med unntak av eksisterende boliger i Skoggata 2 og 10 samt Kongens gate 17B som skal ha uteoppholdsareal på egen eiendom. Gangveier og stier kan inngå i arealet

For bebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekearealer tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m2 pr 25 boenheter, og kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal. Lekearealene skal plasseres lett tilgjengelig for beboerne. En andel av lekearealet kan etableres på felles takterrasser begrenset oppad til 50 % av totalt lekeareal. Øvrig areal skal ligge på terreng, eller lokk forbundet med naturlig terreng innenfor felt UA og UC.

Boenheter, 3-roms eller større, skal ha privat uteplass på balkong eller tak (takhageparsell). Leiligheter med utgang til bakkenivå kan ha forhage mot gårdsrom, eller mot gate der dette er angitt under feltbestemmelsene. For små leiligheter (2-roms eller mindre) skal det som et minimum etableres fransk balkong, med tillegg som beskrevet i punkt 3.13 om støy.

Felles takterrasse innenfor felt C skal være felles for bygg C1 – C3. Felles takterrasse innenfor felt A skal være felles for bygg A1 – A4 og kan inkludere E1.

Areal brattere enn 1:3 kan regnes som leke- og uteoppholdsareal dersom det gis en egnet tilrettelegging (sklier, sitteplasser o.l.).

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Uterommene skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper, og invitere til variert bruk og utfoldelse.

Utearealene skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Minst 50 % av uteareal på lokk og flate tak skal ha minimum 50 cm jord- og drenslag, eller tilsvarende fordrøyende egenskaper, unntatt på tak over eksisterende bebyggelse som skal bevares, eller der annet er oppgitt i feltbestemmelsene. Der det planlegges større trær skal tykkelsen være minimum 1,0 meter. Variasjon i vekst- og drenslag skal fremgå av tegningsdokumentasjonen ved søknad om tiltak. Lekeelementer skal innpasses i landskapet. Elementene skal være utformet i holdbare materialer og oppmuntre til variert bruk. Der det er hensiktsmessig kan anordninger for lek integreres i andre utendørs delformål og funksjoner (som interne gangveier, sitteplasser, vannveier, blindvegger, trapper osv.). Hvor dette skjer må tydelig fremkomme av utomhusplanen som skal godkjennes av kommunen. Det må innpasses minst to lekeelementer i hvert av U-feltene som er egnet for små barn.

Uteoppholdsarealene skal ha pollinatorvennlige planter og humlekasser i tråd med Humleplan for Moss kommune.

I tillegg til uteoppholdsareal for boliger skal feltene SG1 – SG6 og ST opparbeides som allment tilgjengelige forbindelser for opphold, rekreasjon, lek og gange. Opparbeidelsen skal være variert og tilpasset ulike aldersgrupper. Se bestemmelse 5.4 og 5.5.

Når forbindelsene og torget SG1 – SG6 og ST er opparbeidet oppfyller arealet kommuneplanens krav til kvartalslekeplass for inntil 150 boliger (jf. pkt. 10.1 i bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2021-2032, vedtatt 23.03.2021). Ved mer enn 61 boliger innenfor felt B/C/D, og mer enn 89 boliger innenfor felt A/E, skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minst 10 m2 pr. boenheter. Eksisterende boliger som ikke endres, med uteoppholdsareal innenfor egen eiendom, skal ikke medregnes.

## 3.4 Utomhusplan

Ved første søknad om tiltak skal det utarbeides overordnet utomhusplan/landskapsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og bl.a. vise:

- Veier og forbindelser for gående, syklende og kjørende, inklusiv stigningsforhold
- eksisterende og nytt terreng
- ulike terrengoverflater som gress, steinbelegg osv.
- sykkelparkering på terreng
- beplantning, møblering og belysning
- overvannshåndtering
- lekearealer og felles uteområder
- renovasjonsløsninger med tilhørende biloppstillingsplass og vendehammer
- brannoppstillingsplass
- varelevering
- evt. frittliggende trafostasjon

Utomhusplanen skal bygge videre på prinsippene i «Illustrasjonsprosjekt – Livet i Sterudkvartalet», sist dat. 08.04.2022, som ligger som bilag til reguleringsplanen (gangforbindelser, variert romlig karakter, kvaliteter m.m.)

Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som bl.a. beskriver materialbruk og kvaliteter.

Utomhusplanen, eventuelt supplert med temaplaner, skal legges til grunn for videre planlegging og gjennomføring av uteområdene.

## 3.5 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Svaebakken og Skoggata, som vist med avkjøringspiler på plankartet. Avkjørsler til parkeringshus skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Det tillates atkomst fra Skoggata til maks. 3 overflateparkeringsplasser innenfor Skoggata 10.

Det tillates varelevering fra bakkeplan langsetter Skoggata ved Torg.

## 3.6 Parkering og sykkelparkering

Bilparkering for ny bebyggelse skal anlegges i henhold til følgende norm:

| Formål | Krav til bilparkering, inklusiv gjesteparkering |
|---|---|
| Bolig | |
| 3-roms leiligheter eller større | Maks. 0,8 plass pr. boenhet |
| 2-roms leiligheter | Maks. 0,8 plass pr. boenhet |
| 1-roms leiligheter | Maks. 0,5 plass pr. boenhet |
| Næring (forretning, kontor, tjenesteyting) | Maks 1 plass pr. 100 m2 BRA |

Sykkelparkering skal anlegges etter følgende norm:

| Formål | Krav til sykkelparkering |
|---|---|
| Bolig | Min. 2 plasser pr. 100 m2 BRA, hvorav en plass kan regnes inn i sportsbod |
| Næring (forretning, kontor, tjenesteyting) | Min. 1 plass pr. 100 m2 BRA |

All bilparkering kan plasseres i felles garasjeanlegg (BG #1).

I parkeringsanlegget med avkjøring fra Skoggata tillates inntil 70 biloppstillingsplasser. Anlegget skal ivareta parkering for felt C samt bygg D1.

I parkeringsanlegget med avkjøring fra Svaebakken tillates inntil 100 biloppstillingsplasser. Anlegget skal ivareta parkering for felt A, bygg E1 samt evt. Kongens gate 17B og 19.

Følgende krav gjelder for formålene innenfor planområdet:
Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser.

Sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig, med plassering i tilknytning til felles parkeringsanlegg, og ved innganger.
Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
Minimum 5 % skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker / avlåst.
Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

## 3.7 Renovasjon

Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres etter gjeldende norm for Moss kommune. Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere for kildesortert avfall for boliger. For husholdningsavfall skal det avsettes egne containere for restavfall, papp- og papiravfall, plastavfall samt glass- og metall. For næringsvirksomhet skal det avsettes egne beholdere for restavfall samt papp- og papiravfall.

## 3.8 Verneverdier, kulturmiljø og kulturminner

Sammensetningen av ulike bygninger i kvartalet, og det historiske tidsspennet mellom dem, skal ivaretas som et viktig karaktertrekk i den videre utviklingen.

Ny utbygging innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, følge Moss kommunes estetiske retningslinjer for sentrum, og ta hensyn til tilliggende verneverdige bebyggelse når det gjelder byggehøyder, siktlinjer, byrom og utforming. Bebyggelse mot Kongens gate, og omkring Skoggata 10, skal forelegges Byantikvaren/Fylkeskonservator for uttalelse.

Første etasje i bevaringsverdige bygninger langs Kongens gate og i Skoggata 2 bør tilbakeføres slik at bygningenes historiske lesbarhet forsterkes, i tråd med handlingsrommet som er oppgitt i tabellen i DIVE-analyse 1900606-KMR-001-2019.

Ny bebyggelse mot Skoggata skal forholde seg til eksisterende bebyggelse og hensynta den historiske bebyggelsen i plassering, volum og høyder, jf. føringer under pkt 4 og i plankart.

Eksisterende bebyggelse som er vist i plankartet skal bevares. De nye tiltakene skal bidra til å knytte området sammen samt bygge opp under kulturminnene og kvartalets særpreg.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), § 8.

## 3.9 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til, og underordne seg, områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og materialbruk. Det skal utarbeides en overordnet skiltplan for området som skal ligge grunn for skilting i det enkelte felt.

Det tillates ikke andre skilt over tak enn eksisterende neonskilt i Kongens gate 19.

## 3.10 Bevaring av tre

Før rammetillatelse kan gis, skal kommunens miljøavdeling godkjenne marksikringsplan for eksisterende bøketre som skal bevares (anvist på plankartet). Planen skal sikre at treet blir tilstrekkelig ivaretatt i anleggsfasen og gis gode vekstforhold etter utbyggingen.

Tiltak foreslått i fagnotat «Arboricultural report, Kongens gate 21» fra Ekorn Trepleie, datert 5.12.2019 skal legges til grunn ved videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen.

I gjennomføringsfasen skal det etableres en tresikringssone (radius 13,62 meter fra senter stamme) som skal å forhindre bygge- og anleggsaktivitet i nærheten av treet. Arbeider innenfor denne sonen skal godkjennes eller ledsages av kvalifisert arborist.

## 3.11 Fremmede arter / miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det gjøres en registrering av hvilke deler av planområdet som eventuelt er infisert med fremmede arter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Det skal ikke benyttes fremmede arter i beplantning av utearealer.

## 3.12 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert av utbyggingsfeltene (A-E) skal det være gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse av utbyggingsområdet for å kartlegge mulig forurensning i grunn. Undersøkelser må være gjennomført iht. veilederen til Miljødirektoratets helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn.

Ved funn av forurensning i grunn gjelder følgende:
Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en tiltaksplan for graving i forurenset grunn basert på funnene i den miljøgeologiske undersøkelsen. Som et minstekrav skal punktene i forurensningsforskriften § 2-6 være oppfylt.

## 3.13 Støy

Støygrenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Boliger skal ha minimum én fasade som vender mot stille side (Lden ≤ 55 dB).
- For bygg på hjørner mot gater av bygg A4 og bygg A2, samt hjørnet av bygg E1 mot sørøst, gjelder ikke kravet til stille side. Her kan støynivå utenfor luftevindu under grenseverdi oppnås gjennom skjerming på eller ved fasade (dempet fasade).
- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha støynivå utenfor luftevindu under grenseverdi gitt i tabell 2 i T-1442/2021
- Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon.
- Det skal tilbys bruksmessige egnede private og/eller felles uteoppholdsareal, inkl. arealer for lek. Felles uteoppholdsarealer innenfor felt UA, UC, SG3 og på tak skal ha støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021.
- Alle løsninger skal være dokumentert i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Følgende kompenserende tiltak skal gjennomføres i situasjonene som unntas krav om stille side:

- Leilighetene skal ha to rom eller mer.
- For å oppnå dempet fasade kan tett balkongbrystning, absorbenter i balkongtak, delvis eller hel innglassing av balkong samt lokal skjerm foran luftevindu benyttes.
- Leiligheter uten balkong skal ha støyfri privat hageparsell på tak eller bakke.

Grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gitt i T-1442/2021, kapittel 6, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak. Før anleggsstart skal det foreligge en støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

## 3.14 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse gis.

## 3.15 Energi og varmetilknytning

Reguleringsområdet omfattes av tilknytningsplikt for fjernvarme.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være likeverdig eller bedre ut fra et miljømessig hensyn.

## 3.16 Klima og miljø

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved nybygg større enn 1.000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

## 3.17 Tekniske bygg og installasjoner

Eventuelle nye strømtrafostasjoner skal innpasses i ny bebyggelse, innenfor angitte byggegrenser, eller plasseres frittliggende innenfor kvartalet, iht. netteiers krav. Evt. frittliggende stasjon skal fremgå av utomhusplanen, jf. 3.4.

## 3.18 Anleggsvirksomhet og rystelser

NS 8141 skal legges til grunn for planleggingen av anleggsvirksomhet som kan medføre rystelser.

## 3.19 Jordskifte

Jordskifteretten kan, ved behov og for sikre planens fremdrift, fordele planskapt netto verdiøkning innenfor planområdet, jf. jordskifteloven § 3-30.

## 3.20 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon inngå:

- Visualisering av tiltakets virkning på omgivelsene. Det skal gis en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt og belysningsplan.
- Miljøoppfølgingsplan med særlig fokus på temaene trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden, støy i anleggs- og driftsperioden, forurenset grunn og evt. massehåndtering.
- Dokumentasjon fra supplerende grunnundersøkelser for kartlegging av løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstand.
- I supplerende grunnundersøkelse må det inngå en vurdering av om det planlagte prosjektet kan påvirke eksisterende jernbanes sikkerhet og/eller etablering av framtidig jernbanetunnel.
- Prinsipplan / overordnet plan for VA
- Prinsipplan / overordnet plan for overvann
- Tilbygg i bakgården i Kongens gate 17 skal dokumenteres før den rives.

## 3.21 Grunnforhold

Det må dokumenteres at tiltaket ikke påfører laster til terreng eller medfører inngrep som kan redusere områdestabiliteten. Geoteknisk notat av 13.09.21 forutsetter at tiltaket fundamenteres på spissbærende peler til berg eller fundamenteres kompensert. Lokal stabilitet i tiltaksområdet/byggegropa må dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i TEK17 kap. 10.

# BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

# 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

## 4.1 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting)

### 4.1.1 Utnyttelse

Innenfor hvert felt tillates følgende maksimale utnyttelse i prosent bebygd areal over planert terreng:

Felt A + UA: 72 % BYA
Felt B: 100 % BYA (eksisterende bebyggelse)
Felt C + UC: 93 % BYA (på bakkenivå fra Skoggata)
Felt D: 90 % BYA hvorav Nytt bygg D1 kan utgjøre maks 13 % BYA.
Felt E: 76 % BYA hvorav Nytt bygg E1 kan utgjøre maks 47 % BYA.

Innenfor felt C + UC kan hvert bygningsvolum over lokk utgjøre følgende utnyttelse:
Bygg C1 16,5 % BYA
Bygg C2 19,5 % BYA
Bygg C3 24,5 % BYA

Utnyttelsen skal beregnes på grunnlag av ny bebyggelse som er angitt med byggegrenser i plankartet, samt bebyggelse som skal bevares i planen. Bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over det planerte terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen skal medregnes.

Felles underjordisk anlegg med parkering, boder for boliger, varemottak og lager for næring m.m., trapperom samt tekniske rom skal ikke medregnes i % BYA.

Under planert terreng tillates inntil 2.000 m2 BRA næring/tjenesteyting innunder bestemmelsesområde BG #1 eller byggegrenser i plankartet. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Boligandelen skal utgjøre minimum 50%, og maksimum 85%, av den samlede utnyttelsen over planert terreng. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse.

### 4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser samt maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Langs gatene skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen, så sant annet ikke er angitt i feltbestemmelsene. For angitte terrenghøyder / høyder på lokk innenfor felt UA og UC tillates en margin på inntil 0,5 meter opp eller ned.
Mindre oppbygg for trapperom/heis for adkomst til takterrasser, bod tilknyttet takterrasse og tekniske installasjoner tillates inntil 3,2 meter over angitt maks. gesims- eller mønehøyde, så sant annet ikke er angitt i feltbestemmelsene. Kun over heissjakt tillates oppbygg inntil 4,2 m over angitt gesims / OK gulv takterrasse for bygg C1/C2. Tekniske installasjoner på tak skal, så langt det er teknisk mulig, være innebygget.

I tillegg tillates følgende løsninger over angitte byggehøyder, så sant annet ikke er angitt under feltbestemmelsene:

- Levegger, pergolaer o.l. for sonedeling av uteoppholdsareal på tak. Høyden skal nedtrappes mot rekkverkshøyden ut mot fasadeliv.
- Utvendige trapper mellom deler av takterrasse med ulik høyde.
- Innglassede og uklimatiserte konstruksjoner (drivhus) inntil 40 m2 pr. bygg, utformet som lette, transparente takoverdekninger og volumer.

Oppbygg og konstruksjoner over angitte byggehøyder skal til sammen maks utgjøre 20 % av takflaten pr. bygg dersom annet ikke er angitt i feltbestemmelsene. Pergola uten tak skal ikke medregnes.

Utkragede balkonger tillates ikke ut mot Kongens gate og Skoggata.

Utkragede balkonger, samt andre mindre deler av bebyggelsen, tillates inntil 1,5 meter ut fra bygge-grensen, unntatt mot offentlig gate, dersom annet ikke er angitt i feltbestemmelsene. Underkant skal ligge minst én etasje over terreng eller lokk.

Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper og åpne sykkeltak utenfor byggegrensene. Åpne sykkeltak skal ikke medregnes i arealutnyttelsen.

Parkeringsanlegg skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesgrense i plankartet, under bebyggelse og planert terreng.

### 4.1.3 Utforming

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i arkitektonisk uttrykk mellom fasadene i de enkelte felt. Innenfor det enkelte felt skal bebyggelsen oppdeles i flere delvolumer med varierende byggehøyder og med et variert uttrykk. Volum og fasader skal artikuleres slik at store monotone flater unngås. Det skal være variasjon i fasadefarger.

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for fleksibilitet, varierende arealbruk og mulig transformasjon over tid. Første etasje mot gate skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,5 meter, unntatt mot Svaebakken. I Gregers gate og for hjørnebygget Gregers gate/Svaebakken kan det innenfor høyden tillates mellomliggende dekker som kan fjernes over tid.

Særlig langs Kongens gate og Skoggata skal 1. etasje av bebyggelse mot gate tilrettelegges for variert publikumsrettet virksomhet, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. For ny bebyggelse gjelder følgende: Langs Kongens gate skal 80-100% av den samlede fasadelengden ha et utadrettet utrykk. Mot Skoggata skal minst 60-80 % ha et utadrettet uttrykk som gir et aktivt fasadeliv. Fasaden skal ha en variert utforming, med særlig aktivisering av bebyggelsens hjørner.

Forretning, bevertning og evt. hotell skal ha hovedinngang for publikum fra gate eller torg.

Det tillates utendørs aktiviteter og uteservering tilknyttet virksomheten. Dette må innpasses på egen grunn innenfor felt SG1, SG2, SG4, SG5, SG6 og ST. Eventuell utendørs aktivitet eller uteservering på fortau må skje etter tillatelse fra kommunen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Byggenes takterrasser tillates knyttet sammen med åpne gangbroer.

Minimum 50% av alle flate tak på ny bebyggelse skal opparbeides som grønne og/eller blå tak. Deler av jordlag må ha tilstrekkelig tykkelse til større busker/trær. Plantekasser til trær kan benyttes på nedsenkede tak.

På torg, i gangforbindelser og eventuelle arkader skal det benyttes varige materialer av høy kvalitet. Det skal være en sømløs overgang mellom arkader, torg, forbindelser og fortau.

Ny bebyggelse som ikke ligger mot gate tillates hevet fra bakken slik at landskapet fortsetter innunder bebyggelsen.

### 4.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være variert, med maksimalt 25 % av bruksareal for boligformål til ettromsleiligheter. Det tillates ikke ensidige, nordvendte leiligheter. Mot gater tillates det ikke boliger i 1. etasje andre steder enn langs Svaebakken og Gregers gate.

Minste tillatte leilighetsstørrelse er 35 m2 BRA, eksklusiv areal til sportsbod. Unntak kan gis for spesielle bokonsepter og boliger med ekstra takhøyde som muliggjør mesanin/hems.

## 4.2 Feltbestemmelser

### 4.2.1 Felt A

Bebyggelse langs Svaebakken og Gregers gate tillates plassert inntil 2,0 meter tilbaketrukket fra fortau, for å gi plass til forhager til boliger.

Overgangene (byggegrensene) mellom A1 – A4 kan justeres inntil 3,0 m i hver retning.

Bygg A1 skal underdeles i minimum to volumer, med etasjevis høydeavtrapping fra sør til nord. Underdelingen skal artikuleres i fasaden gjennom sprang, materialskille, relieff e.l. Øverste etasje i høyeste volum mot sør skal maks utgjøre 40 % av underliggende grunnflate av bygg A1 og plasseres inn mot bygg A2. Min. 13 m av det laveste volumet mot nord, målt fra gavlvegg og sørover, skal ligge innenfor maks. høyde i plankartet.

Mot hjørnet Svaebakken/Gregers gate skal bygg A2 tilrettelegges for at det kan etableres utadrettet virksomhet i første etasje.

For bygg A1 og A2 tillates utkragede balkonger og mindre deler av bebyggelsen inntil 1,5 meter ut over fortau langs Svaebakken. Underkant skal ligge minst 4,5 meter over fortau.

Bygg A3: Eksisterende bebyggelse (Kongens gate 21, hoveddel av Sparebankbygget) tillates bevart og ombygd til ny bruk, eller erstattet med ny bebyggelse. Ved bevaring av eksisterende bygg gjelder ikke krav til vekstlag på tak. Eventuell ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen mot fortau, eller delvis tilbaketrukket fra denne. Bebyggelsen innenfor angitt gesimshøyde skal ha maks. fem etasjer.

Over angitt maks. gesimshøyde for A3 tillates inntil to oppbygg for trapp/heis (for å gi tilgang til takterrasse) og fellesrom. Oppbyggene skal ikke være større enn 60 m2 pr. enhet og plasseres minimum 5,0 meter tilbaketrukket fra hovedfasadeliv mot Gregers gate.

Bygg A4, på hjørnet av Kongens gate/Gregers gate, skal utformes som et hjørnebygg med maks. fem etasjer innenfor maks. gesimshøyde. Mot Kongens gate skal bebyggelsen, inkl. utkragede deler, plasseres innenfor byggegrensen og utformes med et rolig fasadeuttrykk som visuelt underordner seg Sterudgården, Kongens gate 19. Mot nordøst, på hjørnet mot Kongens gate 19, skal fasadelivet i 1. etasje trekkes tilbake, i fortsettelsen av hovedfasaden i sørøst frem til SG4, og med utkragning over.

*Innenfor bygg A4 tillates en opptrapping i høyde innover i kvartalet, innenfor angitte høyde og plassering i plankartet. Høydespranget skal markeres i underliggende fasade. Øverste etasje skal trekkes min. 4,0 meter tilbake fra gavlfasaden i vest.*

Over angitt maks. gesimshøyde mot Kongens gate tillates kun ett samlet, klimatisert oppbygg for trapp/heis for å gi tilgang til takterrasse. Oppbygget skal ikke være større enn 40 m2 og plasseres utenfor hensynssone H570_1 slik at synlighet fra gate minimeres. For maks høyder, se 4.1.2.

Øvrige synlige konstruksjoner på tak innenfor bygg A3 og A4 skal være åpne eller uklimatiserte, og plasseres tilbaketrukket fra gesims mot gate iht. føringer over.

Innenfor hensynssone bevaring (H570_1) skal rekkverk på hovedtaket plasseres min. 1,0 m tilbaketrukket fra fasadene mot gate. Unntak er nedsenket trekantvolum mot SG4/Kongens gate. Rekkverk på tak skal gis en åpen eller transparent utforming.

Sammen med søknad om tiltak skal synlighet av taklandskap sett fra Kongensgate visualiseres.

Det skal etableres gangpassasje fra det indre gårdsrommet gjennom bygg A3 eller A4 til Gregers gate. Passasjen skal ha en bredde eller høyde på minimum 4,0 meter.

Overganger mellom lokk og naturlig terreng skal landskapsmessig bearbeides slik at områdene flyter sømløst over hverandre. Det tillates mindre høydeoverganger for å markere skiller mellom allment tilgjengelige forbindelser og uterom for beboerne. Dette kan være mindre konstruksjoner som trapper eller ramper der hvor det er nødvendig for fremkommelighet.

### 4.2.2 Felt C

Bygg C1 og C2 tillates utformet med et enhetlig fasadeuttrykk. Bebyggelsen skal utformes med skråtak over angitt gesimshøyde. Møneretning og -høyder fremgår av plankartet. Skråflater skal utformes som en fortsettelse av underliggende fasade og kan inkludere vinduer og inntrukne balkonger. Det tillates nedsenket takterrasse i bebyggelsens møneretning, med bredde inntil 6,0 meter.

Bygg C1, C2 og C3 tillates sammenbygget i 1. etasje. Mot Skoggata tillates 1. etasje trukket inn min. 3,0 meter inn fra formålsgrensen og overliggende fasadeliv, som en arkade.

Over 1. etasje skal det sikres en avstand mellom de tre byggene på hhv 3,0 (C2-C3) og 5,0 meter (C1-C2). Byggene tillates sammenbygget, med lette, åpne gangbroer. Fri høyde under gangbroer må være minst 2,7 meter. Gangbroer medregnes ikke i % BYA. Forbindelser mellom bygg C1 og C2 skal ligge minst 5,0 m tilbaketrukket fra formålsgrensen mot Skoggata.

Innunder lokk mellom bygg C1, C2 og C3, med fasade delvis ut mot Skoggata, tillates næringslokaler innenfor angitte byggegrense i plankartet. I bakre del tillates også parkering, bodanlegg o.l. Bebyggelsen skal ikke ha eksponert fasade mot sør/sørøst. Lokket skal tildekkes med jord og overgangen landskapsmessig bearbeides slik at det flyter sømløst over mot naturlig terreng.

Det skal etableres gangpassasje fra felt UC gjennom bygg C3 til felt SG5.

Nordvestre del av bygg C3 skal utformes med flatt tak, med nedtrapping i høyde mot bygg C2.
Østre del av bygg C3, bygningsvolum bak Sterudbygget, skal ha en bredde på maksimalt 12,5 meter. Bebyggelsen skal ha skråtak over angitt gesimshøyde. Møneretning og -høyde fremgår av plankartet. Skråflatene skal utformes som en fortsettelse av underliggende fasade og kan inkludere vinduer og inntrukne balkonger. I skråflate mot vest tillates inntil tre takoppbygg/arker, enten i liv med underliggende fasade eller inntrukket på tak. Takoppbyggene skal ha lik utforming og til sammen ikke utgjøre mer enn 40% av den underliggende, samlede fasadelengden.

### 4.2.3 Felt D

Bygg D1 skal utformes med avtrapninger i byggehøyde, med laveste volum mot nordvest. Den øverste etasjen skal maks utgjøre 55 % av byggets grunnflate.

### 4.2.4 Felt E

Bygg E1 tillates plassert inntil 2,0 meter tilbaketrukket fra fortau, for å gi plass til forhager til boliger.

Bygg E1 skal gradvis avtrappes i høyde mot nordvest og vest, ned mot Skoggata 10. Høyeste volum skal maks utgjøre 35 % av byggets grunnflate. Mot nordvest, innunder maks gesimshøyde i plankartet, skal de to øvre etasjene av fasaden skrå innover med en vinkel på maks. 70 grader. Innenfor skråflaten tillates takoppbygg/arker i liv med underliggende fasade. Takoppbyggene skal ha lik utforming, ha en bredde på maks. 1,8 m pr. enhet og til sammen ikke utgjøre mer enn 25 % av den samlede fasadelengden.

Krav til jord- og drenslag på flate tak av bygg E1 (jf. 3.3) kan helt eller delvis ivaretas innenfor, og beregnes felles med, ny bebyggelse innenfor felt A

Fasadeutformingen mot nordvest og sørvest skal harmonere med, og delvis underordne seg, Skoggata 10, bl.a. gjennom å ta opp formater fra den bevaringsverdige bebyggelsen. Her tillates det kun inntrukne, eller delvis inntrukne balkonger, samt franske balkonger. Delvis inntrukne balkonger kan stikke ut maks 0,6 meter utenfor fasadeliv.

### 4.2.5 Uteoppholdsareal, UA og UC

Uteoppholdsarealet UA og UC skal være felles for nye boliger innenfor alle felt i planområdet samt Kongens gate 19. Arealene skal opparbeides i henhold til føringer angitt under 3.3 samt overordnet utomhusplan, jf. 3.4.

# 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

## 5.1 Fellesbestemmelser for offentlige samferdselsanlegg

Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, fotgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet og helhetlig utforming.

Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming skal legges til grunn for utformingen, inkludert krav til frisikt.

## 5.2 Kjøreveg, SV2

Vegen skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

Det kan benyttes asfalt i kjørefeltene i kjøreveg.

## 5.3 Fortau, SF1, SF4, SF5 og SF6

Fortauene skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Kantstein skal være gjennomgående, med nedsenkning ved avkjørsler over fortauet.

## 5.4 Torg, ST

Torget skal være allment tilgjengelig og opparbeides med beplantning, møblering og sykkelparkering mot bebyggelsen. Det skal sikres gode overganger mot tilgrensende fortau og plassrom på motstående side av Skoggata samt gangforbindelse SG6. Belegningen skal koordineres med plassrommet i nordøstre ende av Dronningens gate, samt nordre del av Skoggata, slik at områdene oppleves som deler av samme plassdannelse.

Torget skal inneholde minst to lekbare elementer egnet for barn (f.eks. tiltak integrert i dekke som hoppebane, sjakk/ludo o.l.)

Torget skal utformes med integrerte overvannstiltak som permeabelt dekke, vannelementer og/eller regnbed som samler opp, forsinker og filtrerer regnvann.

Det tillates å etablere nedgravde avfallscontainere på torget.

Torget skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet.

## 5.5 Gangforbindelse, SG1, SG2, SG3, SG4, SG5 og SG6

Innenfor felt SG1- SG6 skal det opparbeides sammenhengende og allment tilgjengelige gangpassasjer med variert utforming og gangbredde. Arealer utenfor gangsonene skal park- eller plassmessig opparbeides og ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Uteservering tillates.

Hvert felt skal inneholde minst ett lekbart element egnet for barn, og til sammen min. åtte lekeelementer innenfor alle SG-feltene (som klatrevegg/klatrenett/andre klatreelementer, sklie, vannanlegg, huske, lekebord, turnstang, balansestolper, motorikkbane over flere SG-felt, spill/hoppebane integrert i dekke m.m.). Plassering av lekeelementene skal fremgå av utomhusplan, jf. 3.4.

Det skal etableres både skjermede og eksponerte sitteelementer integrert i/tilpasset gangarealenes utforming

Innenfor felt SG3 skal det etableres en gangsti mellom felt SG2 og SG4, med en bredde på 2 - 2,5 meter. Stien skal utformes som et estetisk element i landskapet og ikke skade eksisterende bøketre. Feltet skal planlegges med naturlige overganger mot felt UA og UC. Stien kan avsluttes mellom bygg C3 og A4 der det tillates annet dekke ved avfallshåndtering.

Forbindelsene skal utformes med integrerte overvannstiltak som permeabelt dekke, vannelementer og/eller regnbed som samler opp, forsinker og filtrerer regnvann. Se for øvrig 3.3 for krav til opparbeidelse.

Utførelsen skal sikre gode kantsoner i møtet mellom uterom og bebyggelse.

Gangpassasjene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med følgende unntak som tillates løst med trapp og/eller rampe brattere enn gjeldende krav til universell utforming;

- høydeoverganger nordøst for bygg E1, gangpassasje SG1
- høydeovergang sørvest for bygg D1, gangpassasje SG6.

Innenfor SG5 tillates inngangsparti/heis tilknyttet Sterudgården, Kongens gate 19, jf. rammetillatelse med arkivsakID 2/1417.

Det tillates avvik inntil en meter i formålsgrensen mellom Kongens gate 17 i felt B og SG5, for etablering av ny yttervegg mot vest. Langs samme vegg tillates nødvendig tilbygg for rømningstrapp, som erstatning for trapp i påbygget som skal rives. Tilbygget/rømningstrappens størrelse skal holdes så liten som mulig

Innenfor gangforbindelsene, med unntak av SG5 tillates avfallshåndtering for bolig (nedgravde avfallscontainere).

Gangpassasjene skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet.

## 5.6 Sykkelfelt, SS1 og SS3

Sykkelfeltene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

Sykkelfeltene kan utformes med asfaltdekke eller rødt belegg. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen eller med lav kantstein.

## 5.7 Miljøgate, med fortau SF2 og SF3, sykkelfelt SS2 og kjøreveg SV1

Skoggata, med fortau, sykkelfelt og kjøreveg, skal utformes som miljøgate med en helhetlig utforming og en klar prioritet for gående og syklende. SV1 skal være enveiskjørt, Motsatt enveis sykkelretning gjelder sykkelfelt SS2 (retning mot sørvest).

Miljøgaten skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau SF3, ut mot kjøreveg, skal det beplantes trær og etableres regnbed. Trærne tillates plantet som allé eller i grupper. Krav til frisikt ved kryss, avkjørsler og fotgjengeroverganger skal ivaretas.

Innenfor SF3, nordvest for torg, skal det etableres vareleveringslomme for næringsvirksomhet langsetter Skoggata. Det skal sikres gjennomgående gangsone i bakkant av lommen, inn mot torg. Innenfor SF3 skal det også etableres lomme med to besøksparkeringsplasser foran Skoggata 10. Lommer for varelevering og besøksparkering skal separeres fra kjørefeltet med nedsenket kantstein.

Fortauskanter skal skilles fra kjøreveg og sykkelfelt med lav kantstein (vis).

Ved søknad om rammetillatelse for tiltakene SV1, SS2, SF2 eller SF3 skal det inngå en redegjørelse for detaljutforming av gatearealene (inklusiv overvannshåndtering, beplantning, belysning, møblering) samt hvordan overgangen mot Vincent Buddes plass, plassrommet i nordøstre ende av Dronningens gate og Torg er planlagt løst. Videre skal det innsendes en situasjonsplan som viser sykkel-, kjøre- og gangarealer med adkomster, overflater og materialvalg.

# 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. § 16-6, 12-7 OG 11-8)

## 6.1 Sikringssone – Jernbanetunnel H190

Tiltak innenfor hensynssonen for underliggende jernbanetunnel skal forelegges jernbanemyndigheten, jfr. PlanID 369 (2016).

Sikringssone i eldre plan, PlanID 271 (1999), oppheves innenfor planområdet.

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1 og |H570_2

Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas. Eksisterende bygningsmiljøs eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon.

Eksisterende bevaringsverdige bygninger skal bevares og kan ikke rives, så sant annet ikke er angitt i plankart/bestemmelsene.

Eksisterende bebyggelse som skal bevares, skal behandles i tråd med handlingsrommet som er oppgitt i tabellen i DIVE-analyse 1900606-KMR-001-2019.

Bebyggelse langs Kongens gate / Vincens Buddes plass

*Eksisterende bebyggelse (Kongens gate 17, 17B og 19):*
Hovedform, materialer og historiefortellende elementer i eksteriøret skal ikke endres. Endringer i fasade mot Kongens gate kan kun vurderes dersom dette er en tilbakeføring til tidligere dokumentert tilstand eller

det implementeres historiske elementer og materialer. For malerarbeider skal det benyttes fargepalett fra bygningenes opprinnelige stilperiode.

Kongens gate 19: Bygningens silhuett, volum eller detaljering skal bevares. Fasaden mot Kongensgate tillates ikke endret, med mindre det omhandler tilbakeføring til opprinnelige løsninger (vindusutforming, inngangsparti mot Kongensgate osv.) Påbygg tillate ikke. Neonlysskilt på taket av bygget skal bevares som en dominerende silhuett i Sterudkvartalet.

*Ny bebyggelse:*
Ny bebyggelse, A4 og C3, skal hensynta bevaringsverdig bebyggelse gjennom bl.a. nedtrapping av høyder, takform og fysisk avstand, slik som angitt i feltbestemmelser og plankart.

Bebyggelse langs Skoggata og Svaebakken

*Eksisterende bebyggelse (Skoggata 2, Huitfeltgården + lavt tilbygg, samt Skoggata 10, Svaegården):*
Hovedform, materialer og historiefortellende elementer i eksteriøret skal ikke endres. Endringer i fasade mot gate kan kun vurderes dersom dette er en tilbakeføring til tidligere dokumentert tilstand eller det implementeres historiske elementer og materialer. For malerarbeider skal det benyttes fargepalett fra bygningenes opprinnelige stilperiode.

Skoggata 10, Svaegården, skal ikke gjennomgå utvendige endringer, med unntak av tilbakeføring av utgangsdør. Det åpnes ikke for påbygg eller tilbygg.

*Ny bebyggelse*
Ny bebyggelse, C1, C2 og E1, skal hensynta bevaringsverdig bebyggelse gjennom bl.a. nedtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse og fysisk avstand, slik som angitt i feltbestemmelser og plankart.

Nybygg skal fremheve Skoggata 10 som et blikkfang, samtidig som den skal bidra til at det eldre bygget fremstår som en del av et kvartal.

# 7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

Felles parkeringsanlegg for planområdet, tillates plassert innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor parkeringsanlegget tillates også boder for boliger, varemottak og lager for virksomheter på gateplan, trapperom, tekniske rom o.l., i tillegg til bil- og sykkelparkering.

Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget, eller omsluttes av andre bruksformål, slik at synlige fasader av parkeringsanlegget unngås. Mindre murer mot gangforbindelser tillates.

## 7.1 Bestemmelsesområde BG #2 (mulig overbygget gangforbindelse)

Gangforbindelse SG5 tillates overbygget innenfor bestemmelsesområdet. Gangforbindelsen på gateplan skal være åpen for allmennheten, og etableres med størst mulig fri bredde og god belysning. Eventuelt overbygg skal ikke være høyere enn gesims- og mønehøyder innenfor Kongens gate 17.

# 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

## 8.1 Før rammetillatelse

*Søknader om tiltak skal omfatte følgende:*

Gangforbindelse SG2, SG3 og SG4 skal være medtatt som del av søknad for siste bygg innenfor felt A som grenser til felt SG2, SG3 eller SG4.

Gangforbindelse SG1 skal være medtatt som del av søknad for bygg C1.

Torg ST skal være medtatt som søknad for bygg C2.

Gangforbindelse SG5 og SG6 skal være medtatt som del av søknad for bygg C3.

Felles uteoppholdsareal UA, inklusiv arealer for lek, skal være medtatt som del av søknad for første bygg innenfor felt A som grenser til uteoppholdsarealet.

Felles uteoppholdsareal UC, inklusiv arealer for lek, skal være medtatt som del av søknad for første bygg innenfor felt C som grenser til uteoppholdsarealet.

*Før godkjenning av omsøkte tiltak gjelder følgende:*

Det skal være redegjort for hvordan eksisterende boliger og næring innenfor planområdet skal ivaretas i byggeperioden (adkomst, parkering, renovasjon, anleggstrafikk og -støy m.m.)

Plan- og bygningsmyndighetens miljøavdeling skal ha mottatt og godkjent marksikringsplan for det eksisterende bøketreet som skal bevares (anvist på plankartet).

Overordnet utomhusplan for hele planområdet skal være utarbeidet som del av første søknad om tiltak, jf. punkt 3.4.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA etter relevant grensesnitt.

Dokumentasjon på samlet overvannshåndtering skal være godkjent av Kommunalteknikk.

Geoteknisk prosjektering skal være utført. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Sikkerhet mot skred må ivaretas i alle faser av utbyggingen.

Ved forurenset grunn skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. Forurensningsforskriften kap. 2, § 2-6, være godkjent av kommunen.

## 8.2 Før igangsettingstillatelse

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for innvendig VA.

Det skal foreligge godkjent overvannsplan som redegjøre for behandling av overvann i både trinnvis anleggsfase og driftsfase.

Tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann skal være sikret.

Tiltak for håndtering av eventuelle forurensende masser må være gjennomført.

## 8.3 Før bebyggelse tas i bruk

*Ved tiltak som inkluderer gangpassasjer og torg skal opparbeidelse og allmennhetens rett til bruk være sikret ved tinglysning som følger:*

Felt SG2, SG3 og SG4 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bygg innenfor felt A som grenser til gangforbindelse SG2, SG3 eller SG4.

Felt SG1 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C1.

Torg ST skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C2.

Felt SG5 og SG6 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C3.

Det tillates midlertidig opparbeidelse etter egen utomhusplan for de samme arealene frem til 60% av bygningspotensialet i planen er tillatt tatt i bruk.

Fortau SF3, frem t.o.m. nordenden av torg ST, skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C1 og C2.

Fortau SF5 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bygg innenfor felt A.

*Ved alle tiltak gjelder følgende:*

Uteoppholdsareal knyttet til omsøkte tiltak, på bakkeplan og på tak, skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen. Det tillates midlertidig opparbeidelse av en naturlig del av det omsøkte tiltaket, min. 200 m2, frem til siste bygg innenfor feltet tas i bruk. Midlertidig opparbeidelse skal utføres etter egen utomhusplan.

Alle nye boliger skal ha tilgang til ferdig eller midlertidig opparbeidet lekeareal før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen, jf. krav under punkt 3.3. Lekearealer innenfor felt UA skal være opparbeidet før nye boliger innenfor felt A tillates tatt i bruk. Lekearealer innenfor felt UC skal være opparbeidet før nye boliger innenfor felt C tillates tatt i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Atkomst, tilstrekkelig med sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg, overvannsløsninger og teknisk infrastruktur tilknyttet tiltaket skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet. Løsning som sikrer tilstrekkelig slokkevann må også være etablert.

Påkoblinger til det kommunale overvannsnettet skal være godkjent av Kommunalteknikk.

## 8.4 Før ferdigattest

Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (justeringer og sammenføyning).

Det skal foreligge godkjent ferdigmelding for vann og avløp.

Ved eventuell grunnforurensing skal det foreligge en godkjent sluttrapport etter utførte tiltak, jfr. Forurensningsforskriften kap. 2 § 2-9. Før kommunen kan behandle sluttrapporten må forurensningssituasjonen på eiendommen, etter at tiltaket er utført, være rapportert til Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, *http://grunn.miljodirektoratet.no*

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skoggata 2, 1530 MOSS** | |
| Dato for energimerking<br>**18.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297359** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**6282385** |
| Gårdsnummer<br>**2** | Bruksnummer<br>**1825** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0306** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1985** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**40,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**34,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**208,94 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**214,31 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**7 287 kWh** |




# Skoggata 2, 1530 MOSS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Skoggata 2, 1530 MOSS

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# 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:**
Skoggata 2, 1530 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1825, Snr. 2, andelsnr. 6 i TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116260107


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Hasan Øzbal

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 957 09 421

**E-post:** hasan.ozbal@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.

---

# Vedlegg