PRIVATMEGLEREN
MOSS

ABELS GATE 24 D

Tilstandsrapport

Rekkehus

Abels gate 24 D, 1533 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2280, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1826 **Referansenummer:** MU7467

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet på to etasjer pluss stor takterrasse.
Rekkehuset ble ferdigstilt i 2022.
Garasjeanlegg under bebyggelsen med biloppstillingsplass og bod.
Elbil-lader.
Leiligheten holder god standard.
Aktuelle leilighet er en endeleilighet.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1 etg.
Termostatstyrt.
Panelovner på rommene i 2 etg og elektriske varmekabler på badet i 2 etg.

Utdrag av tilstand:

Svakt fall på baderomsgulvet i 1 etg.
Det er kun målt opp til ca 5mm.
På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig å må utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.
Utette rørgjennomføringer til vasken.
Dør i våtsonen til vasken.

Det er også noe svakt fall på baderomsgulvet i 2 etg.
Her er det målt opp til ca 15mm.
Anbefaler utbedring av fallet.
Utette rørgjennomføringer til vasken.
Dør i våtsonen til vasken.

Det mangler tettemuffer på vannrørene til begge badene.

Litt slitasje på parkettgulvene.

Det er liten frihøyde i trappeløp.
Noen merker i trinnene.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Veggene har murkonstruksjon.
Utvendig stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.
Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med smalt glassfelt.
Skyvedø i pvc med 3-lags pressglass i stuen.
Enkel terrassdør i pvc med 3-lags pressglass i 2 etg.
Platting ved stue/kjøkken i 1 etg.
Stor takterrasse med adkomst via utvendig trapp i 2 etg.
Utvendig trapp i stål med tretrinn.
Rekkverk i stål og plexiglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med en-stavet parkett og fliser i hallen.
Vegger med sparklet og malt mur og gips.
Slettmalte gipshimlinger.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har betongtrapp med fliser.
Glassrekkverk og håndløper i stål.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe i hallen.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Mosaikkmønster på flisene i dusjen.
Taket er malt.
Downlights
Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i nedsenk i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 5 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Fra badet er det videre adkomst til tek-rommet hvor det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit høyglans.
Heltre benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har elektrisk romventilator i hvert enkelt rom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i 1 etg.
Termostatstyrt.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 15 amp.
Utebelysning på astrour.
Panelovner på rommene i 2 etg og elektriske varmekabler på badet i 2 etg.
Utstrakt bruk av downlights.
Elbil-lader ved biloppstillingsplassen i kjeller.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Asfaltdekke i garasjeanlegg.
Plen mot husveggen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

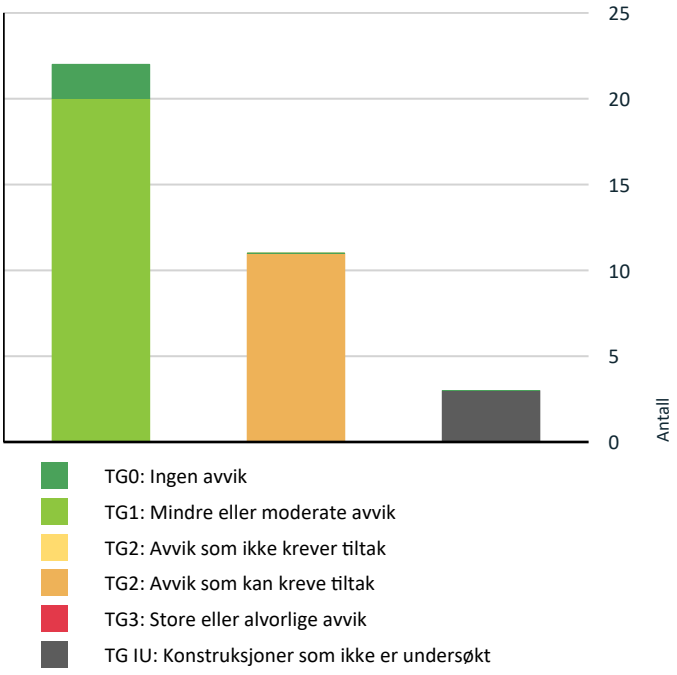
Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest dater 30.09.2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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."

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.
Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon.
Utvendig stående bordkledning.



Utvendig trekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.



Pvc-vinduer.



Skråvinduer på hovedsoverommet i 2 etg.

TG 1 Dører

Ytterdør med smalt glassfelt.
Skyvedø i pvc med 3-lags pressglass i stuen.
Enkel terrassdør i pvc med 3-lags pressglass i 2 etg.



Skyvedør i Pvc



Ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved stue/kjøkken i 1 etg.
Stor takterrasse med adkomst via utvendig trapp i 2 etg.



Plattingen ved 1 stuen.



Stor takterrasse

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stål med tretrinn.
Rekkverk i stål og plexiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt vibrasjon i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Utvendig trapp til takterrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med en-stavet parkett og fliser i hallen.
Vegger med sparklet og malt mur og gips.
Slettmalte gipshimlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere om noen gulv bør slipes og behandles.



Merker i gulvet i 1 etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport



Ingen spesielle skjevheter i gulvet i 1 etg.



Ingen spesielle skjevheter i gulvet i 2 etg.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp med fliser.
Glassrekkverk og håndløper i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Litt slitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

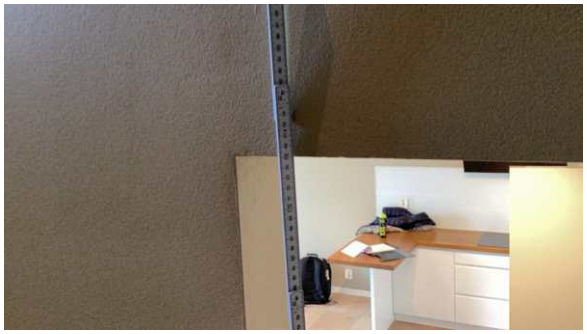
Tilstandsrapport



Trappen opp til 2 etg.



Noe merker i trinnene.



Lav høyde i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.



Innvendige fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i hallen.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

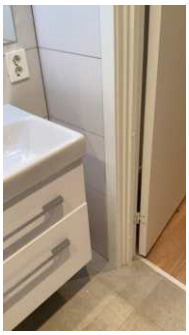
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

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

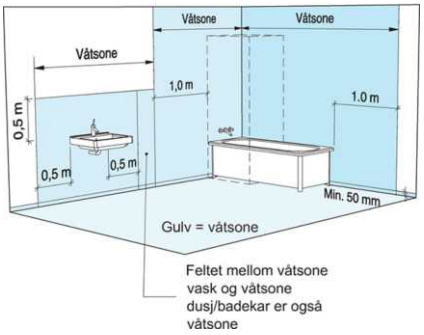
Dør i våtsonen til vasken.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



Dør i våtsonen til vasken



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler utbedring av fallet på gulvet.



Svakt fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Utette rørgjennomføringer til vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Sluk i dusjen.

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.



Badet i 2 etg.

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot murvegger.

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

Tilstandsrapport

1 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Mosaikkmønster på flisene i dusjen.
Taket er malt.
Downlights

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

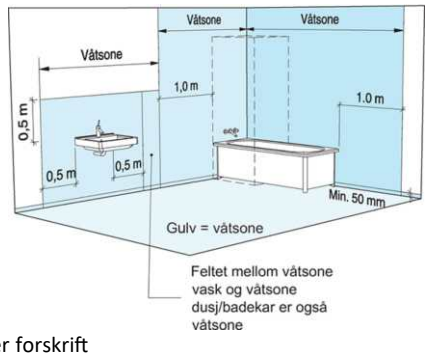
Dør i våtsone til vasken.
Det er også vindu i våtsonen til dusjen, men her er det lagt fliser og membran inn til vinduet av pvc.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



Dør i våtsonen til vasken.



Våtsoner etter forskrift

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i nedsenk i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 5 mm.

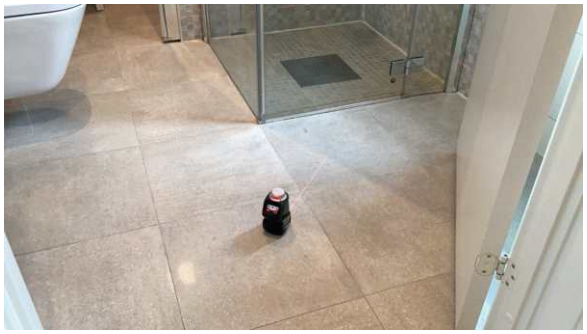
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kun 5 mm fall til sluk.
Det er en oppkant på 25 mm ved døra.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig å må utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Tilstandsrapport



Svakt fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Utette rørgjennomføringer til vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Sluk i dusjsonen.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speil og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Fra badet er det videre adkomst til tek-rommet hvor det er opplegg for vaskemaskin.



Badet i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot yttervegger og tek-rommet som er flislagt.

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

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit høyglans.
Heltre benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt.



Kjøkkenet

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på vannrørene til begge badene.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



Rørskapet er plassert på tek-rommet.



Vannmåler og stoppekran også på tek-rommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har elektrisk romventilator i hvert enkelt rom.



Elektrisk romventilator

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Tanken er plassert på tek-rommet.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i 1 etg.
Termostatstyrt.

Tilstandsrapport



Termostatstyrt gulvvarme i 1 etg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 15 amp.
Utebelysning på astrour.
Panelovner på rommene i 2 etg og elektriske varmekabler på badet i 2 etg.
Utstrakt bruk av downlights.
Elbil-lader ved biloppstillingsplassen i kjeller.

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.
   2022

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

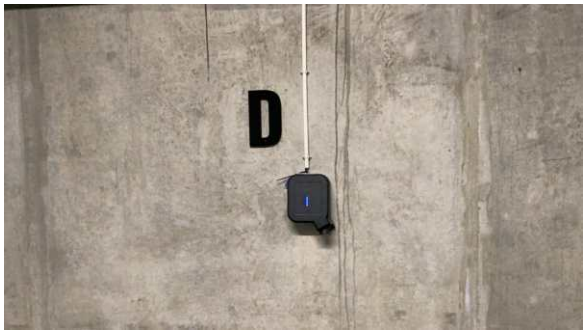
Tilstandsrapport

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?
    Nei



Sikringsskapet er plassert i hallen.



Elbil-lader ved biloppstillingsplassen i kjeller

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Asfaltdekke i garasjeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Plen mot husveggen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

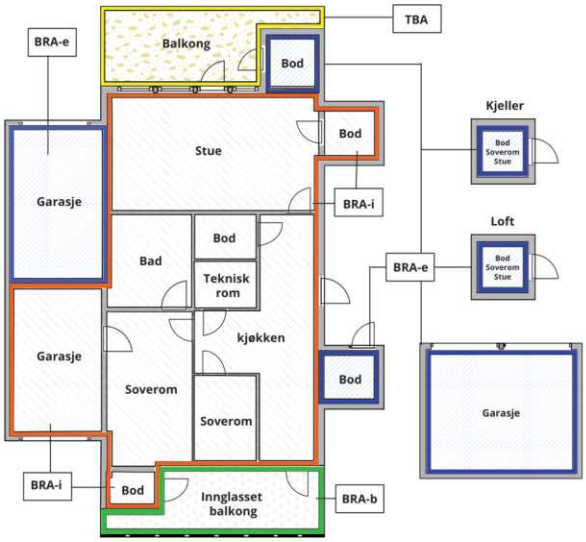
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	49			49	47
1 etg	47			47	17
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**			**64**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		
1 etg	Hall, Bad, Teknisk rom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest dater 30.09.2022.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	89	7

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2280		4	2122 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Abels gate 24 D

Hjemmelshaver
Moss Eiendomsselskap AS

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende ved Klommesten i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et område med eldre bebyggelse.
Kort vei til skole på Bytårnet(1-10 skole).
Sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum og alle sentrumsfasilitetene.
Bussholdeplass rett i nærheten.
Eiendommen ligger ned mot Vansjø med utsikt til Nesparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 2122m2.
Tomten er opparbeidet med plen, støttemur og asfalterte gang og bilveier.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehusleilighet på to etasjer pluss stor takterrassen.
Garasjeanlegg under bebyggelsen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MU7467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter
Sameiet Abels gate 24

§1 Sameiets navn
Sameiets navn er: Sameiet Abels gate 24
Sameiet har totalt 6 boligseksjoner, på følgende adresser:
Abels gate 24A, 1533 Moss
Abels gate 24B, 1533 Moss
Abels gate 24C, 1533 Moss
Abels gate 24D, 1533 Moss
Abels gate 24E, 1533 Moss
Abels gate 24F, 1533 Moss

§2 Sameiebrøk og felleskostnader
Sameiet har 6 boligseksjoner med tilnærmet likt areal som dermed gir en sameiebrøk på 1/6. Dette tilsvarer at den enkelte seksjon utgjør 16,67% hver.
Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/6 hver av sameiets felleskostnader.

§3 Formål
Sameiets formål er å forvalte fellesskapets interesser i sameiet Abels gate 24 som består av 6 boenheter i Moss kommune.

§4 Styre
Sameiets styre skal ha fra 1 til 6 medlemmer. Styre velges på årsmøte og styret konstituerer seg selv. Styret og styreleder velges for 2 år av gangen.

§5 Årsmøte
Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis ordrett i innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom minst to seksjonseiere krever det.
Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/6 hver.
Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt avgjøres saken ved loddtrekning.
Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe for en seksjonseier.
Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall (4/6).

§6 Regnskap
Styret skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet.

§7 Gravearbeider
Alle seksjonseiere har sin fulle rett til å legge vann, kloakk, fiber og kabeltv i fellesarealet. Rettigheten gjelder også reparasjon / vedlikehold av de samme. Alle utgifter ifm slikt arbeid og utbedring av skader må dekkes fullt og helt av seksjonseier.

§8 Fellesområder
Gressklipping / snømåking / nødvendig vedlikehold av fellesområder, skal utføres av seksjonseierne (eller den de setter det bort til). Utgiftene fordeles likt mellom alle seksjonseierne. Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen, eller på annen måte hindre adkomsten til de andre seksjonseierne.

§9 Utvendig vedlikehold av bygninger
Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold (maling etc) av bygningen. Hvis en eller alle eiere av seksjoner i Abels gate 24 ønsker å skifte farge på huset eller vinduer, må eierne bli enige om valg av ny farge, ellers må nåværende farge beholdes.

§10 Vedtektsendring – Ikrafttredelse
Disse vedtekter trer i kraft omgående. Endring av disse vedtekter kan gjøres på årsmøtet.

§11 Søppel, bilvrak etc
Det er ikke tillatt å lagre utrangerte ting (biler etc) i fellesarealet. For øvrig er det ikke tillatt å drive med ting som er til unødvendig sjenanse for naboene.

§12 Forsikring
Sameiet har felles byggforsikring i Tryg Forsikring. Kostnaden blir fordelt pr. enhet. Alle må selv sørge for å tegne innboforsikring.

§13 Hekker / busker
Hver seksjonseier disponerer naturlig tilhørende uteareal foran egen bolig. Det er anledning til å plante hekker og busker i fellesarealet, for å avgrense til private soner. Hekker må vedlikeholdes av den tilhørende seksjonseier, og høyden må ikke overstige 180 cm.
Gressklipping innenfor avgrensede private soner gjøres da av den enkelte seksjonseier.

§14 Innkjøring
Abels gate 24 har adkomstrett via privat vei gjennom Abels gate 22. Kostnader til vedlikehold, drift og snørydding fordeles likt mellom sameiet og Abels gate 22, når eiendommen er ferdig utviklet.

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

§16 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.
(5) Seksjonseier kan ikke uten godkjenning sette opp faste installasjoner som pergolaer, levegger og parabolantenner o.l på takterrasse.

§17 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§18 Fellesgarasjeanlegg og boder
(1) Garasjeanlegget er organisert som fellesareal.
(2) Hver seksjon har bruksrett til 2 parkeringsplasser i fellesgarasjeanlegg.
(3) Hver seksjon har bruksrett til 1 bod plassert i garasjeanlegg.
(4) Nåværende eier og fremtidige eiere av naboeiendommen i Abels gate 22, har bruksrett til 8 garasjeplasser i sameiets garasjeanlegg.
(5) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles etter pr. parkeringsplass. Nåværende eier eller fremtidige eiere av Abels gate 22, blir ikke fakturert for drift og vedlikehold før plassene tilhørende Abels gate 22 blir tatt i bruk.
(6) Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som tilhører sameiet, plassert i fellesgarasjeanlegg, fordeles 1/6 til hver seksjonseier.

Sarpsborg 13.05.2025



Øivind Lindstad
Moss Eiendomsselskap AS
(Eier av Gnr 2 Bnr 2280, Snr 1-6)

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Abels gate 24 tirsdag 13. mai 2025

Til stede: Moss Eiendomsselskap v/Øivind Lindstad (eier av alle 6 seksjonene). Dermed var alle 6 seksjonene representert

1) **Godkjenning av innkalling og dagsorden.** Det var ingen innvendinger mot innkalling eller oppsatt dagsorden.

2) **Valg av møteleder og referent.** Øivind Lindstad ble valgt til møteleder, og ble også valgt til å signere protokollen.

3) **Endring av vedtekter.** Forslag til nye vedtekter ble enstemmig vedtatt. Vedlagt er nye vedtekter for Sameiet Abels gate 24

Ingen flere saker ble behandlet.

Sarpsborg, 13.05.2025

Øivind Lindstad

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Abels gate 24 fredag 23. mai 2025

Til stede: Moss Eiendomsselskap v/Øivind Lindstad (eier av alle 6 seksjonene). Dermed var alle 6 seksjonene representert

1) **Godkjenning av innkalling og dagsorden.** Det var ingen innvendinger mot innkalling eller oppsatt dagsorden.

2) **Valg av møteleder og referent.** Øivind Lindstad ble valgt til møteleder, og ble også valgt til å signere protokollen.

3) **Serviceavtale for kloakkpumpe.** Det ble enstemmig vedtatt å tegne en serviceavtale på kloakkpumpen.

4) **Avtale om snømåking.** Det ble enstemmig vedtatt å inngå avtale med Moss Snøryddingskompani om snømåking.

5) **Forretningsfører.** Det ble enstemmig vedtatt å benytte Regnskapssentralen som forretningsfører.

6) **Godkjenning av budsjett.** Forslag til budsjett oppsatt av Regnskapssentralen ble enstemmig vedtatt.

Ingen flere saker ble behandlet.

Sarpsborg, 23.05.2025

Øivind Lindstad

Budsjettforslag Sameiet Abelsgate 24

Kontonr	Tekst		Budsjett 2025
	DRIFTSINNTEKTER		
3605	Leieinntekter felleskostnader	kr	216 000,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	kr	216 000,00
	DRIFTSKOSTNADER		
6320	Renovasjon	kr	15 000,00
6590	Annet driftsmateriale	kr	15 000,00
6602	Vedl.hold garasje	kr	21 600,00
6690	Snørydding/feiing	kr	31 000,00
6695	Serviceavtale kloakkpumpe	kr	15 000,00
6705	Regnskapshonorar	kr	31 250,00
6905	Data/lisenskostnad	kr	5 000,00
7500	Forsikringspremie	kr	76 000,00
7770	Bank-gebyrer	kr	5 000,00
	SUM DRIFTSKOSTNADER	kr	214 850,00
	DRIFTSRESULTAT	kr	1 150,00
	ÅRSRESULTAT		
	Overskudd + / Underskudd -		

Felleskostnader

Seksjon	Pr. mnd.	Garasje Pr. mnd	Totalt pr mnd
1	2700,00	300,00	kr 3 000,00
2	2700,00	300,00	kr 3 000,00
3	2700,00	300,00	kr 3 000,00
4	2700,00	300,00	kr 3 000,00
5	2700,00	300,00	kr 3 000,00
6	2700,00	300,00	kr 3 000,00
Sum	16200,00	1800,00	kr 18 000,00

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

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

Moss Eiendomsselskap AS
Vidar Telle
Oldtidsveien 703
1747 SKJEBERG

Deres ref.: Vår ref.: 20/8840-92- IDFA Dato: 30.09.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	972/22

Abels gate 24A -D - 2/2280 - Ferdigattest - hele tiltaket med godkjente endringer

Tiltak: Nybygg – to rekkehus med 3 leiligheter hver og parkeringskjeller
Byggested: Gbnr: 2/2280 Abels gate 24

Tiltakshaver: Moss eiendomsselskap AS
Ansvarlig søker: Bris AS

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for hele tiltaket som består av to rekkehus med 3 leiligheter hver, parkeringskjeller, utomhusarealer og nødvendige VA- og overvannsanlegg, i tråd med gitt rammetillatelse og endringstillatelser., jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	to rekkehus med 3 leiligheter hver, parkeringskjeller , utomhusarealer og - nødvendige VA- og overvannsanlegg.	
Bygningstype og bygningsnummer:	Bygningstype 131 131 131 131 131 131 181	Bygningsnummer 300467295 300467299 300467303 300467304 300467305 300467307 300616768
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	MTS-DS 233/14	23.10.2014
Endringstillatelse	TU-DS 046/15	02.12.2015
Endringstillatelse	PBT-DS 963/22	30.09.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 008.09.2022 og endringstillatelse gitt 30.09.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

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

Det er utført søknadspliktige endringer i tiltaket. Endringene er godkjent i sak PBT-DS 963/22.

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

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

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt etter delegert myndighet.

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

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

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

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

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

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse		5150	1	5150

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Idar Fagereng
ingeniør tlf +47 459 74 394
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Bris AS	Oldtidsveien 703	1747	SKJEBERG
Moss Eiendomsselskap AS	Oldtidsveien 703	1747	SKJEBERG

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Vei, vann og avløp			

VEILEDNING OM KLAGE

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

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

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

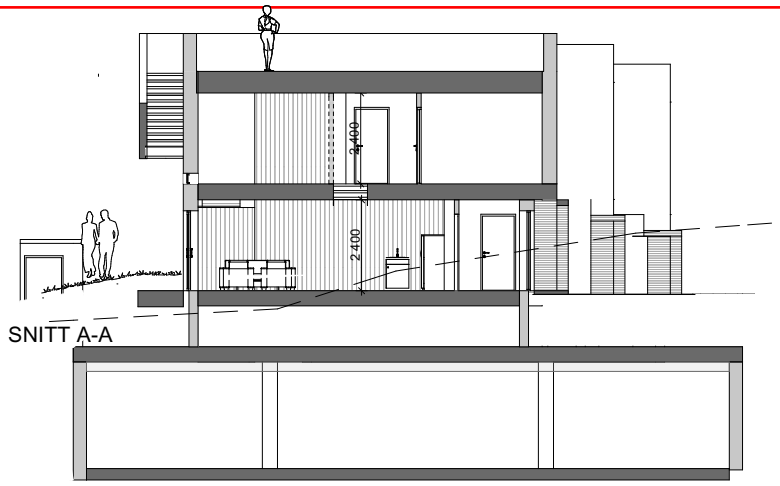
Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes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

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

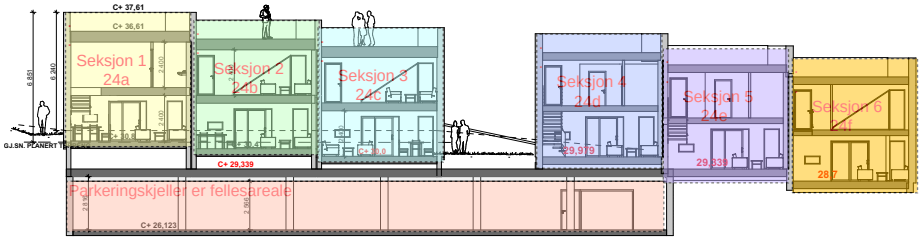
Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil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

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

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



SNITT A-A



SNITT B-B

Abelsgate 24, Moss

REV.22.06.17
REV.30.05.17
REV.09.06.16
REV.22.04.16

Tegn. av: KH/EB/LE

Dato: 08.09.2022

Mål: 1:100, 1:200

Gnr. 2 Bnr. 2280

As Built

SNITT

Tegn. nr.

14031 - 30

REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune

Tiltakshaver:
Moss Eiendomsselskap AS
Oldtidsveien 703
1747 Skjeberg

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sentral godkjenning kl 3
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
www.akhas.no
e-mail: konrad@akhas.no

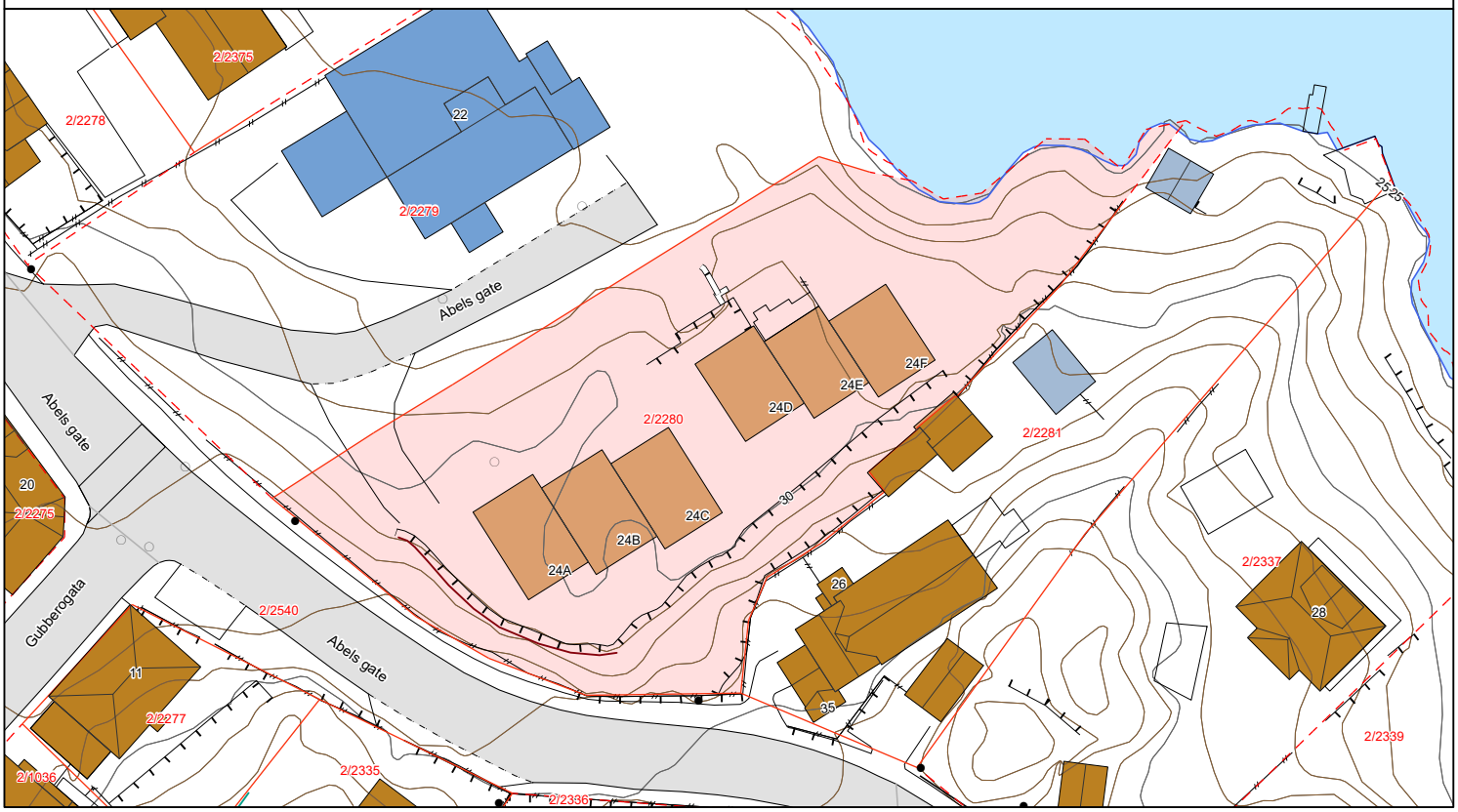
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.
Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Oversiktskart

Adresse: **Abels gate 24F, 1533 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/2280/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2122 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025

N



Matrikkelkart

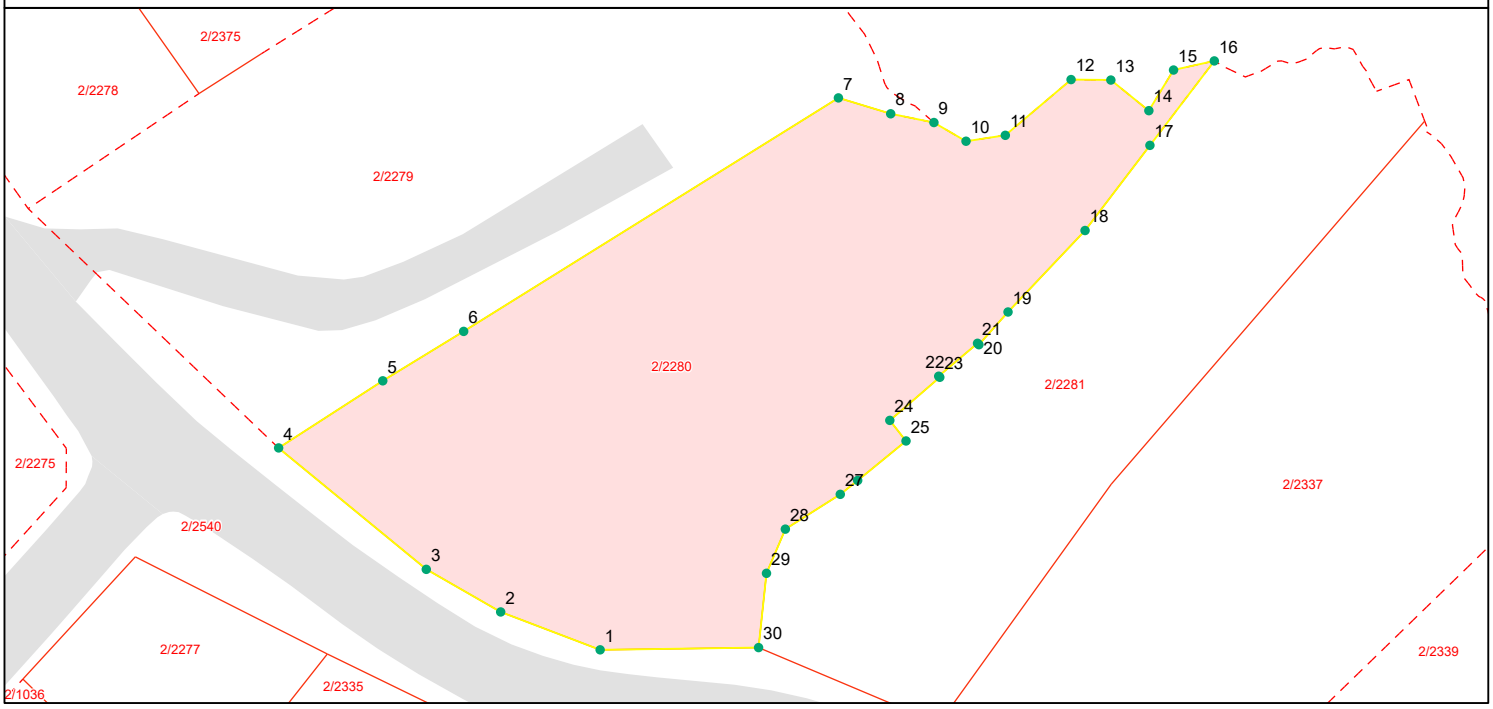
Adresse: **Abels gate 24F, 1533 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/2280/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2122 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2122 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596276.81	254674.18	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	9.94	0
2	6596280.35	254664.89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	8.01	0
3	6596284.34	254657.95	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	17.86	0
4	6596295.69	254644.17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	11.57	0
5	6596301.96	254653.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.85	0
6	6596306.59	254661.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	41.23	0
7	6596328.42	254696.42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	5.1	0
8	6596326.93	254701.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4.12	0
9	6596326.12	254705.33	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	3.47	0
10	6596324.37	254708.33	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	3.71	0
11	6596324.92	254712	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	8.05	0
12	6596330.13	254718.14	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	3.71	0
13	6596330.09	254721.85	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	4.56	0
14	6596327.23	254725.4	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	4.44	0
15	6596331.03	254727.7	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	3.9	0
16	6596331.88	254731.51	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	100	9.92	0
17	6596323.98	254725.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	10	0
18	6596316.02	254719.44	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	10.48	0
19	6596308.4	254712.25	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.09	0
20	6596305.34	254709.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	0.18	0
21	6596305.47	254709.41	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.75	0
22	6596302.4	254705.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	0.14	0
23	6596302.3	254705.88	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	6.16	0
24	6596298.27	254701.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0
25	6596296.34	254702.73	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.83	0
26	6596292.65	254698.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.08	0
27	6596291.35	254696.59	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	6.07	0
28	6596288.1	254691.47	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.49	0
29	6596283.97	254689.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	6.99	0
30	6596277.02	254688.97	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	14.79	0

Moss kommune

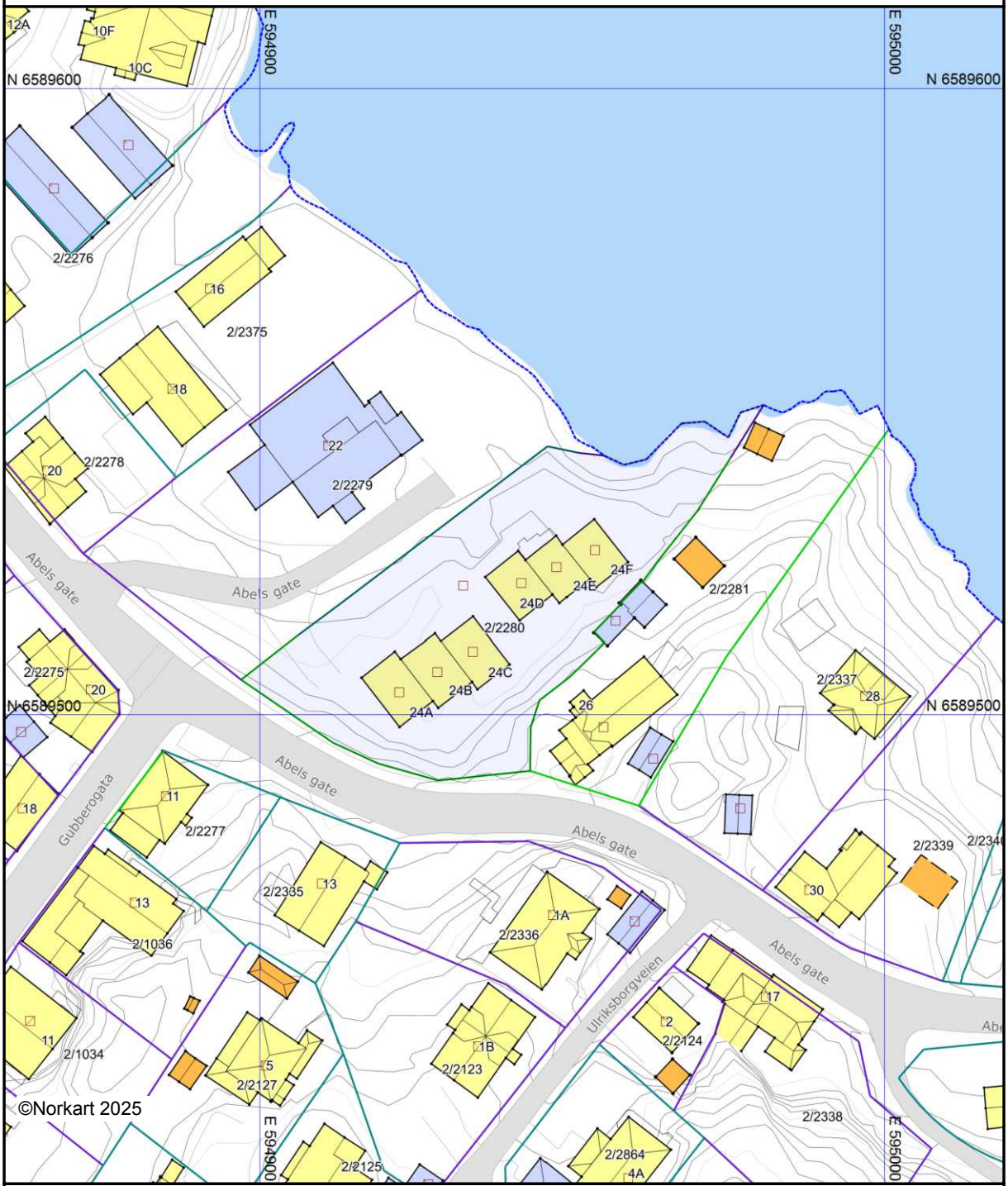
Grunnkart

Eiendom: 2/2280
Adresse: Abels gate 24A
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

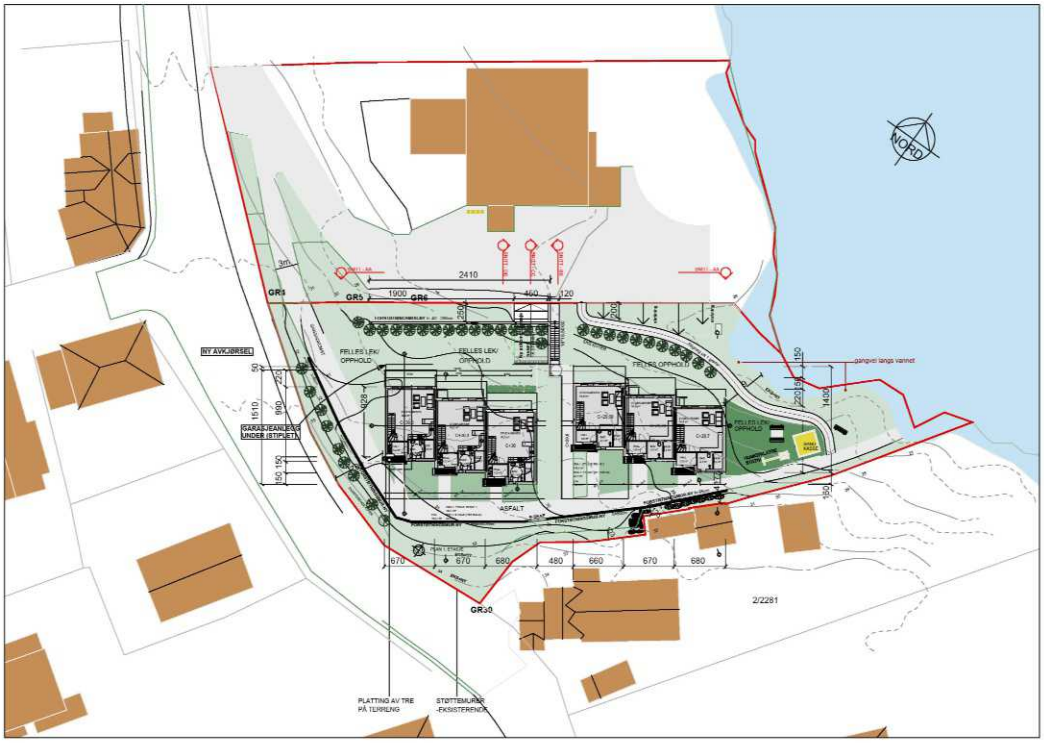
N

UTM-32

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



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



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

M 1/500

SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE

Bunjan Bygg AS

Pojekt Planung AS

Pojekt Planung AS

Pojekt Planung AS

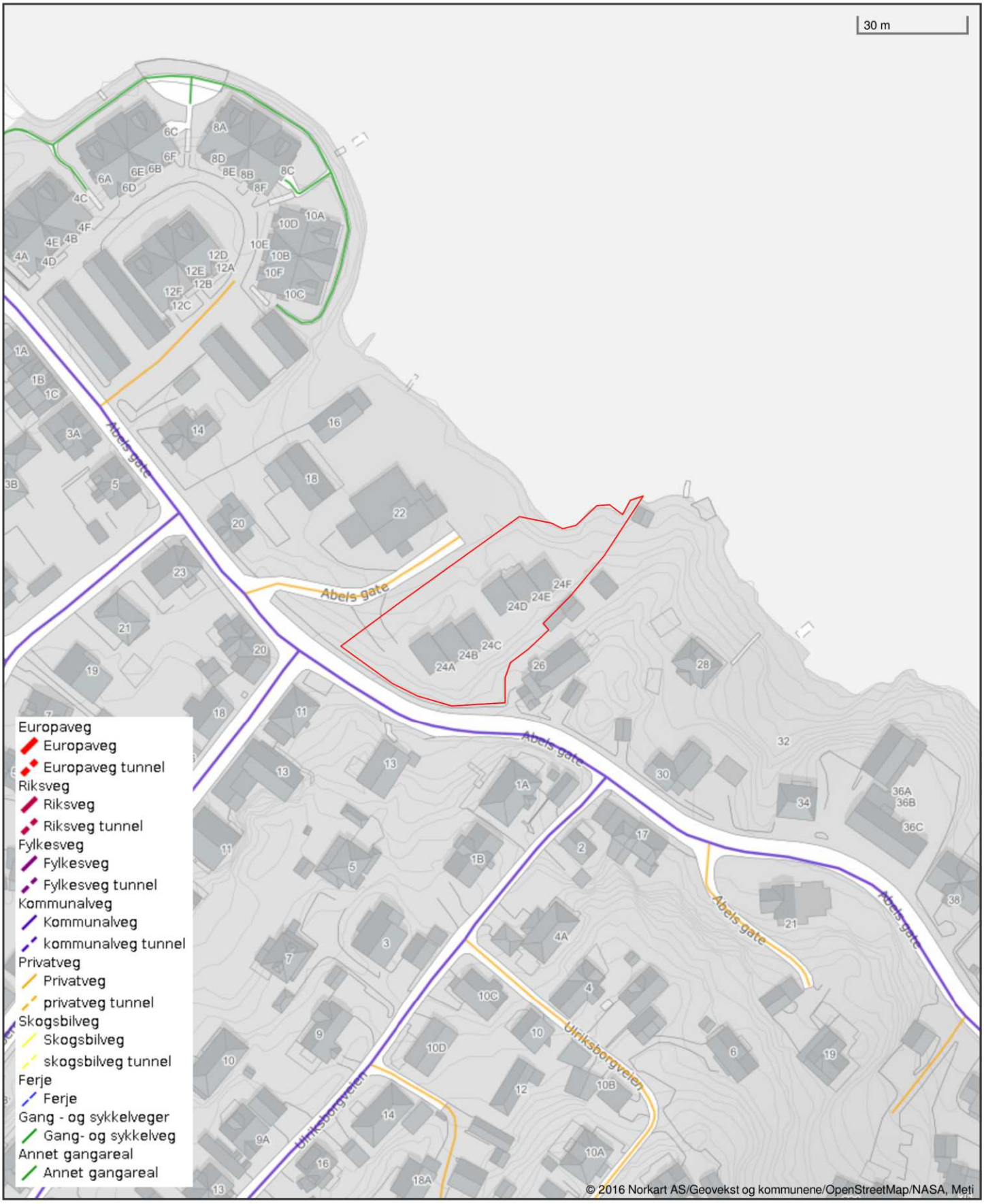
2/2280 Abelsgate 24
Situasjonsplan

04/11/2020 1/500

A-C-100-500 01

Utskriftsdato: 12.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/2280//



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

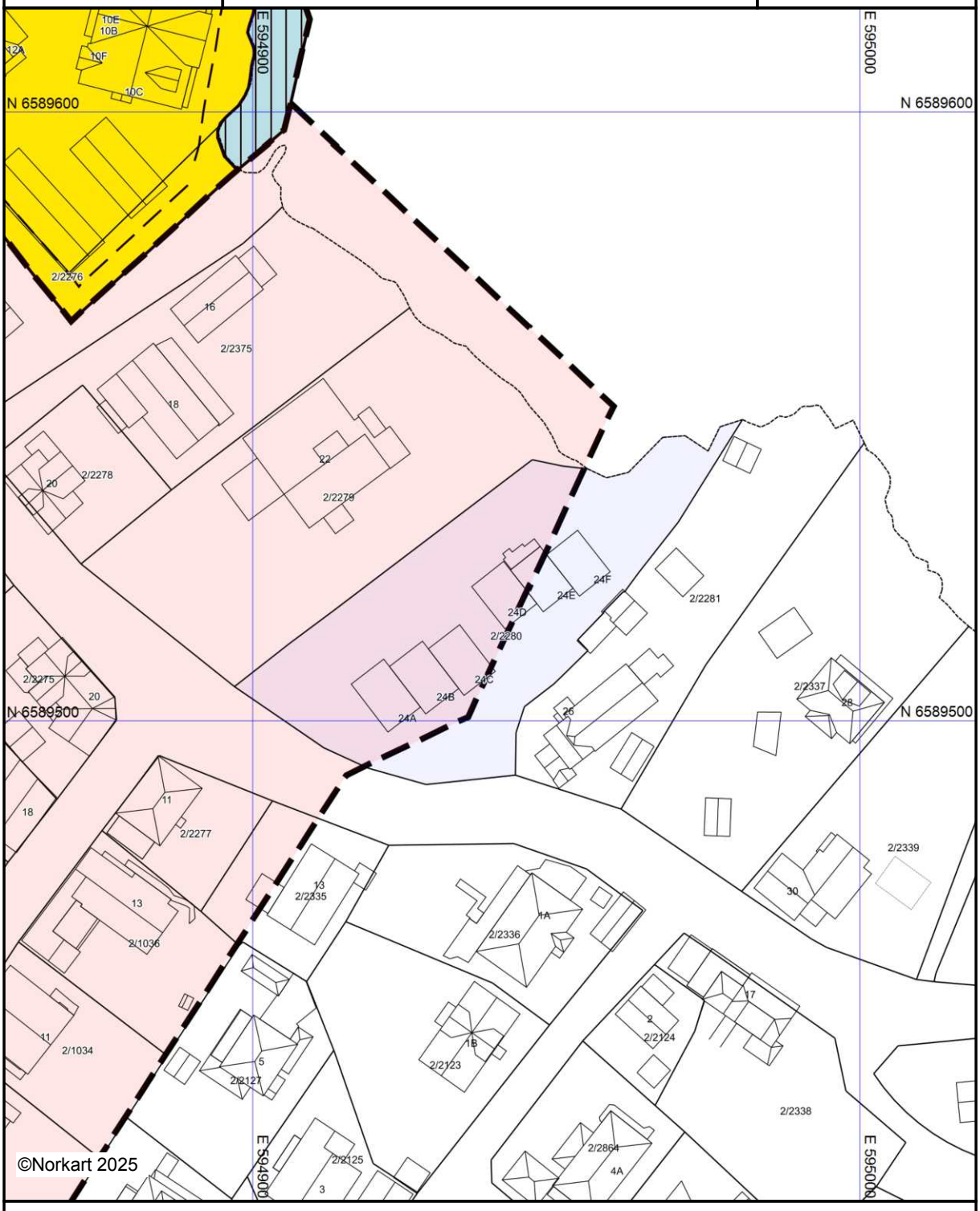
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2280
Adresse: Abels gate 24A
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Utdrag

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1
Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER
Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER
Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV
Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET
Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Utdrag

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Pan eiendomsutvikling AS	Doknr: 277042 Tinglyst: 11.03.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Oldtidsveien 703	
Postnummer: 1747 | Poststed: Skjeberg	
Fødselsnr./Org.nr. 998750520 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Moss Eiendomsselskap AS	926191101

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	2	2280		1-6

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	2	2279		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kun kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.02.2024	Sivind Lindstad

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nåværende og fremtidige eiere av Abeltgate 22, Gnr 2 Bnr 2279 gis følgende rettigheter:

1. Rett til å benytte 8 parkeringsplasser i parkeringskjeller i Abelsgtate 24, gnr 2 bnr 2280
2. Vedlikehold og driftskostandene i parkeringskjelleren deles med 8 deler på Abelsgate 22og 12 deler på Abelsgate 24.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

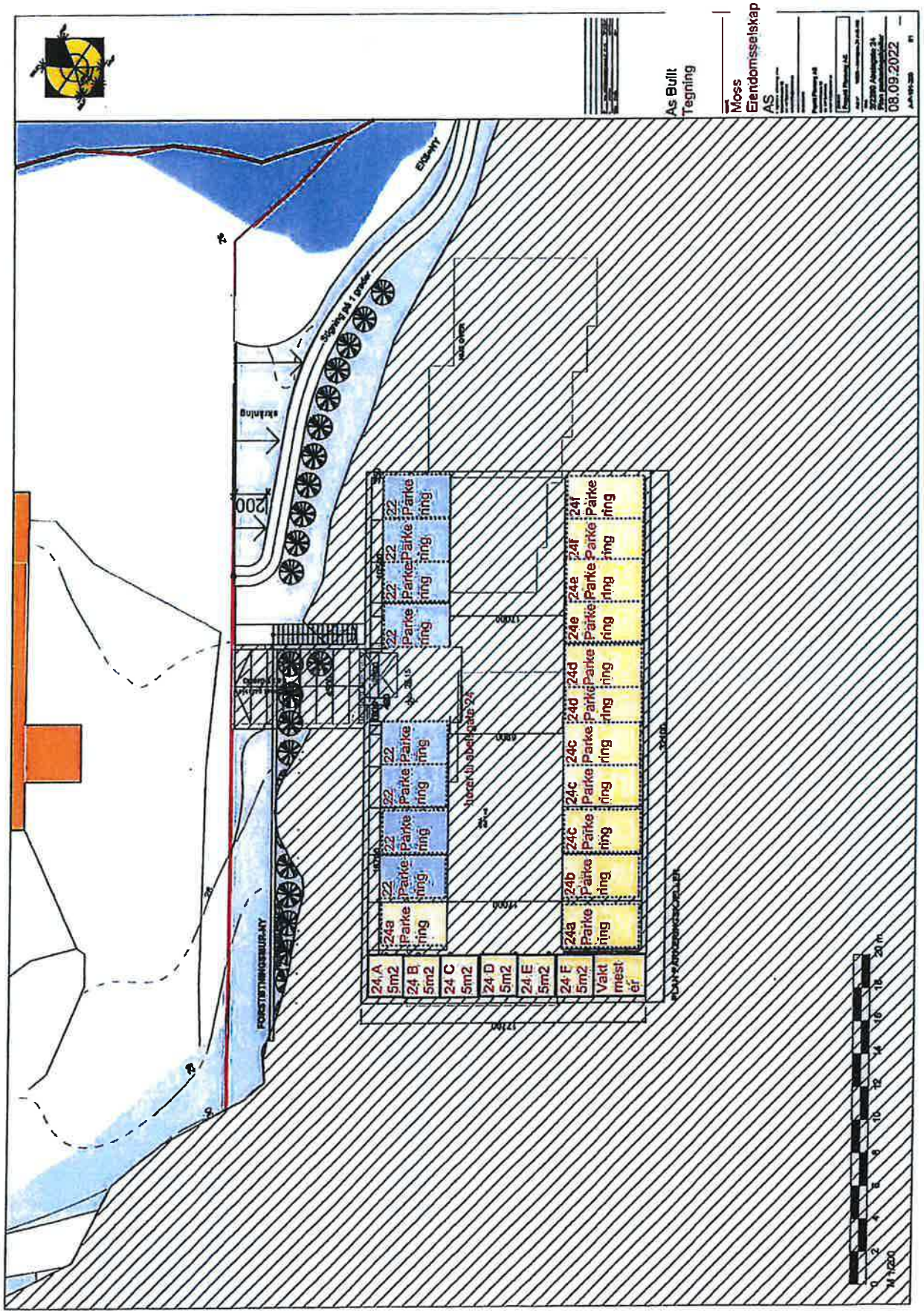
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Sarpsborg 15.02.2025	Øivind Lindstad

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


As Built Tegning
Moss Eiendomsselskap AS
08.09.2022
24a Parke ring
24b Parke ring
24c Parke ring
24d Parke ring
24e Parke ring
24f Parke ring
22 Parke ring
24 A 5m2
24 B 5m2
24 C 5m2
24 D 5m2
24 E 5m2
24 F 5m2
Vakt mester
FORSTRANDSBURGAY

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3452/87
Uthentet 2025-05-14 09:29

DAGBOKFØRT
07.MAI 81 03452
SORENSKRIVEREN I
MOSS

ERKLÆRING.

Eier av eiendommen Vogtsgt. 42 og eier av eiendommen Vogtsgt. 44 erklærer med dette solidarisk ansvar for anlegg, drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fra stakekum på Vogtsgt. 42 til hovedledning ved kommunal pumpestasjon Vogtsgt. 38.

Samtidig gir eier av Vogtsgt. 42 tillatelse til å anlegge og vedlikeholde avløpsledning fra Vogtsgt. 44 til felles stakekum på Vogtsgt. 42.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Eier av Vogtsgt. 42

Eier av Vogtsgt. 44

Advokatfirmaet Hulaas AS
Henrik Gernersgate 11, 1530 Moss
Pb. 193, 1501 Moss
Tlf. 69 24 38 50

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirma Hulaas AS	
Adresse:	
Postboks 193	
Postnummer:	Poststed:
1501	Moss
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
995 041 030	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 567476 Tinglyst: 20.05.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bunjan Bygg AS	814650952

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	2	2280		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	2	2279		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/5-19	B. Jonsrud

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av eiendommen bnr 2 gnr 2280 gir eier av eiendommen gnr 2 bnr 2279 veirett over eiendommen gnr 2 bnr 2280.

Eier av gnr 2 bnr 2279 gis også rett til parkering på gnr 2 bnr 2280.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nes 30/5 - 2019	B. Jørgensen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1535801/200
Uthentet 2025-05-14 09:34
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614760907
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
926191101	MOSS EIENDOMSSELSKAP AS		Grønnlia 28, 1739 BORGENHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3103	2	2280

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	2	2280	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	2	2280	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	2	2280	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	2	2280	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	2	2280	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	2	2280	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



MOTTATT
15 MAI 2024
Moss kommune

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Moss Eiendomsselskap AS	926191101	oivind@tritoria.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Grønnlia 28	1739	Borgenhaugen	90565799

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	Moss	2	2280	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926191101	Moss Eiendomsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2024	Oivind Lindstad

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2024	Sigrid Lindstad

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 02.05.2024	Øivind Lindstad	Øivind Lindstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	MOSS	2	2280	

Dato	Underskrift	Stempel
4/6-24		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2024	Øivind Lindstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

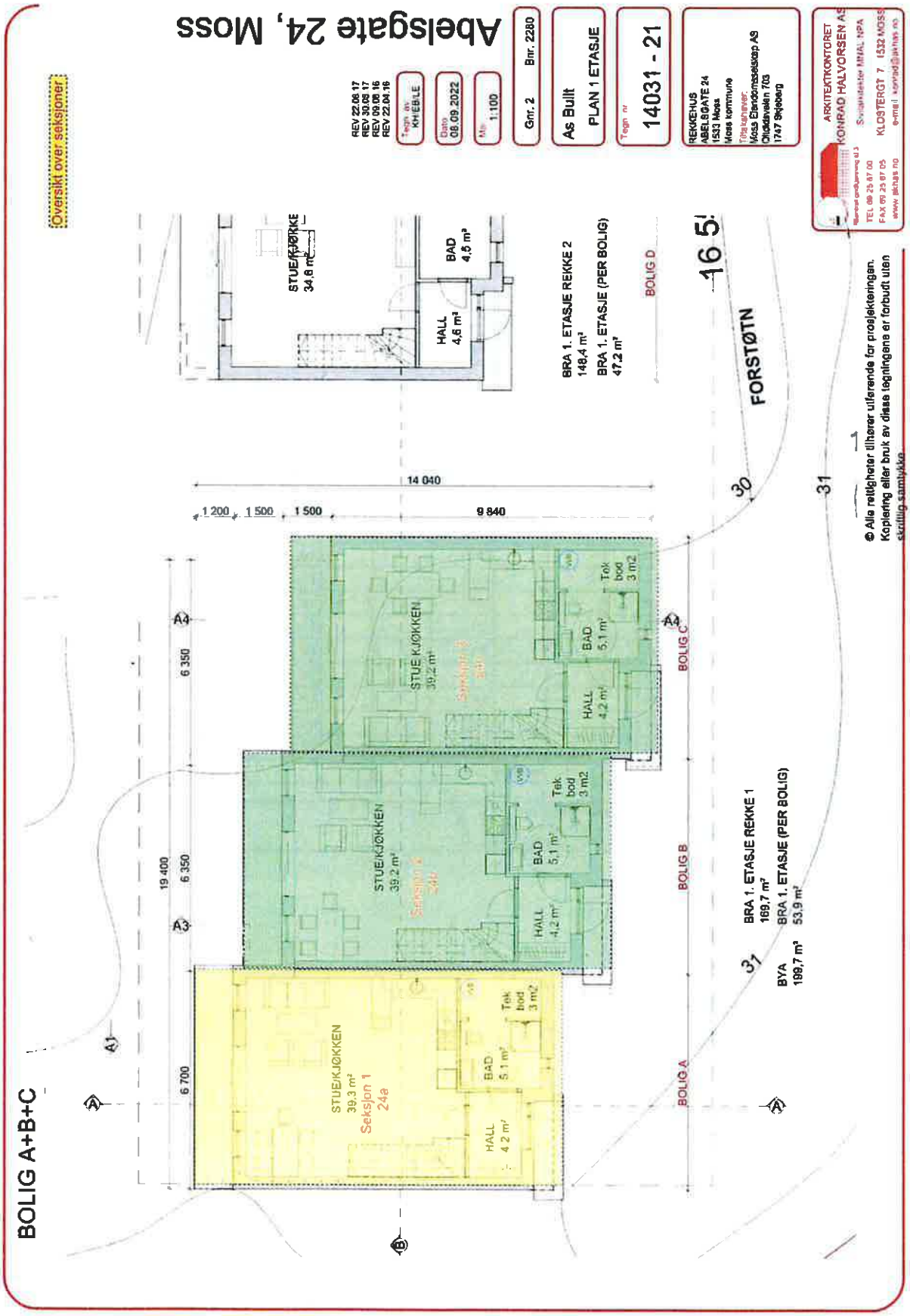
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

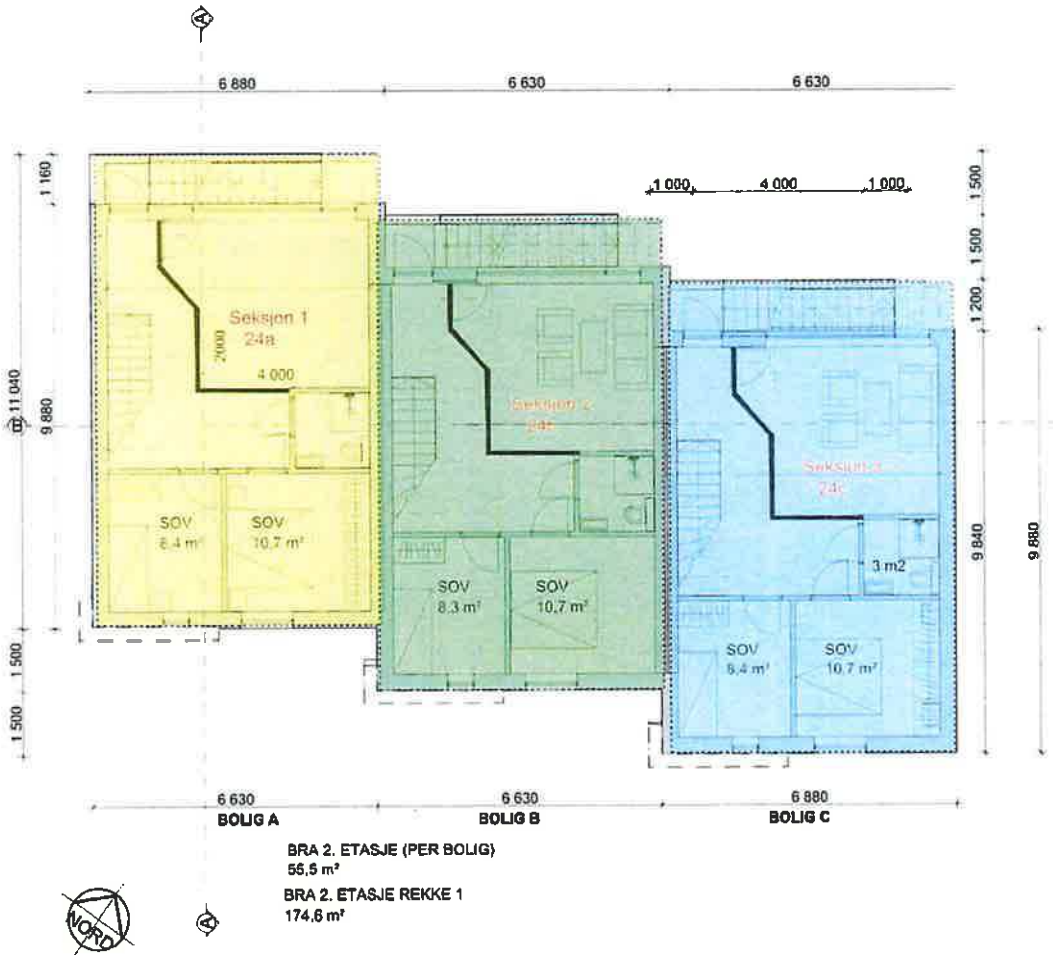
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2024	Øivind Lindstad


Abelsgate 24, Moss
BOLIG A+B+C
Oversikt over seksjoner
REV 22.06.17
REV 30.03.17
REV 09.08.16
REV 22.04.16
Tegn av: KH/EBILE
Dato 08.09.2022
Mål 1:100
Gnr. 2 Bnr. 2280
As Built
PLAN 1 ETASJE
Tegn nr 14031 - 21
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune
Tiltakshaver:
Moss Eiendomsselskap AS
Chr.Sørdalveien 103
1747 Skjeberg
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7 1532 MOSS
www.akhas.no
e-mail: konrad@akhas.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
FORSTØTN
BOLIG D
BOLIG C
BOLIG B
BOLIG A
BRA 1. ETASJE REKKE 2
148,4 m²
BRA 1. ETASJE (PER BOLIG)
47,2 m²
BRA 1. ETASJE REKKE 1
169,7 m²
BRA 1. ETASJE (PER BOLIG)
53,9 m²
BYA
199,7 m²
STUE/KJØKKEN
39,2 m²
STUE/KJØKKEN
39,3 m²
Seksjon 1
24a
BAD
5,1 m²
HALL
4,2 m²
Tek bod
3 m2
BAD
4,6 m²
HALL
4,6 m²
14 040
1 200
1 500
1 500
9 840
19 400
6 350
6 350
6 700
A1
A3
A4
A4
A
B
30
31
16 5!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1535801/200
Uthentet 2025-05-14 09:34

BOLIG A+B+C



BRA 2. ETASJE (PER BOLIG)
55,5 m²

BRA 2. ETASJE REKKE 1
174,6 m²

Abelsgate 24, Moss

REV 22.06.17
REV.30.05.17
REV.09.06.16
REV 22.04.16

Tegn av
KH/EB/LE

Dato
08.09.2022

Mål
1:100

Gnr. 2 Bnr. 2280

As Built
PLAN 2. ETASJE

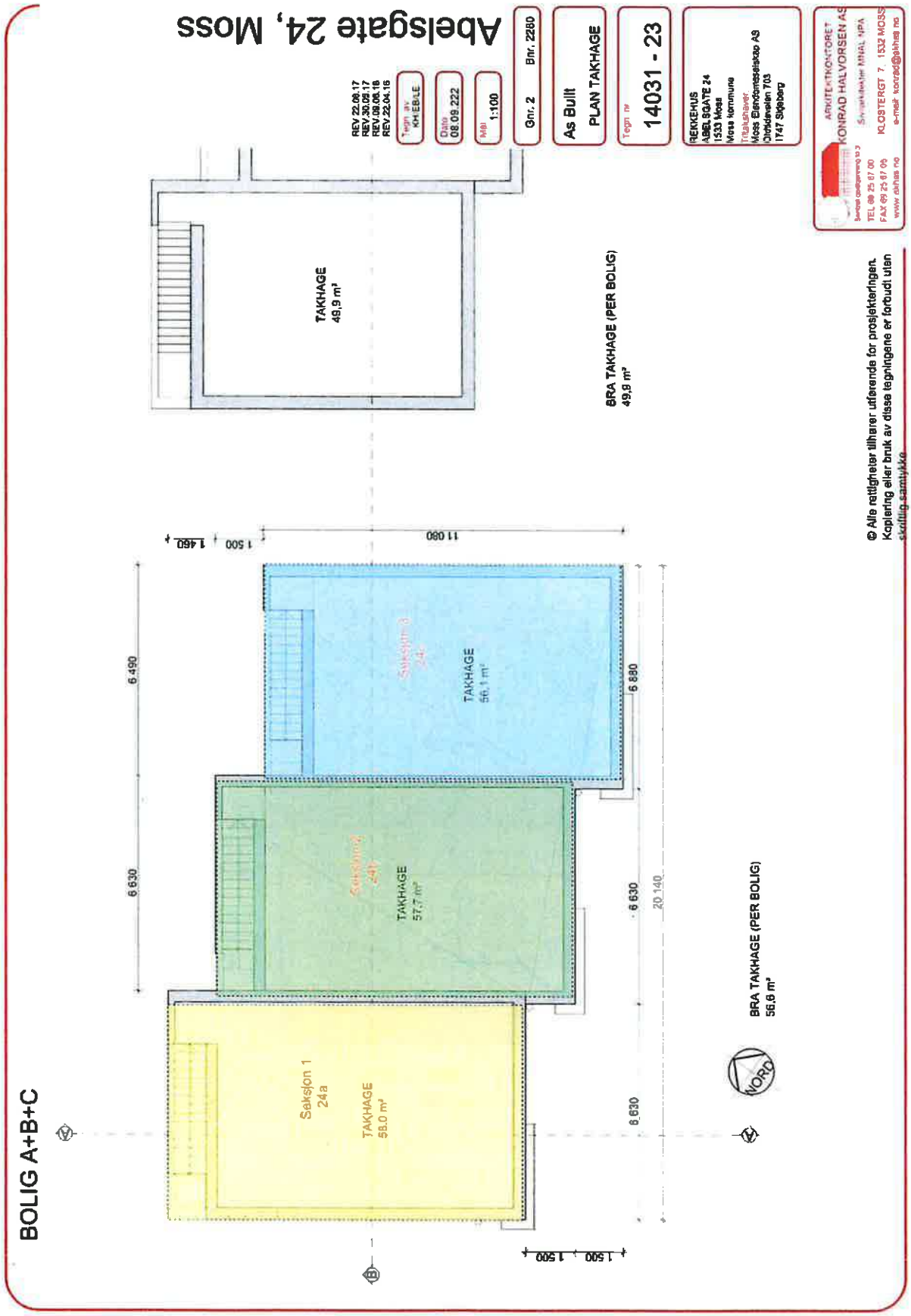
Tegn nr
14031 - 22

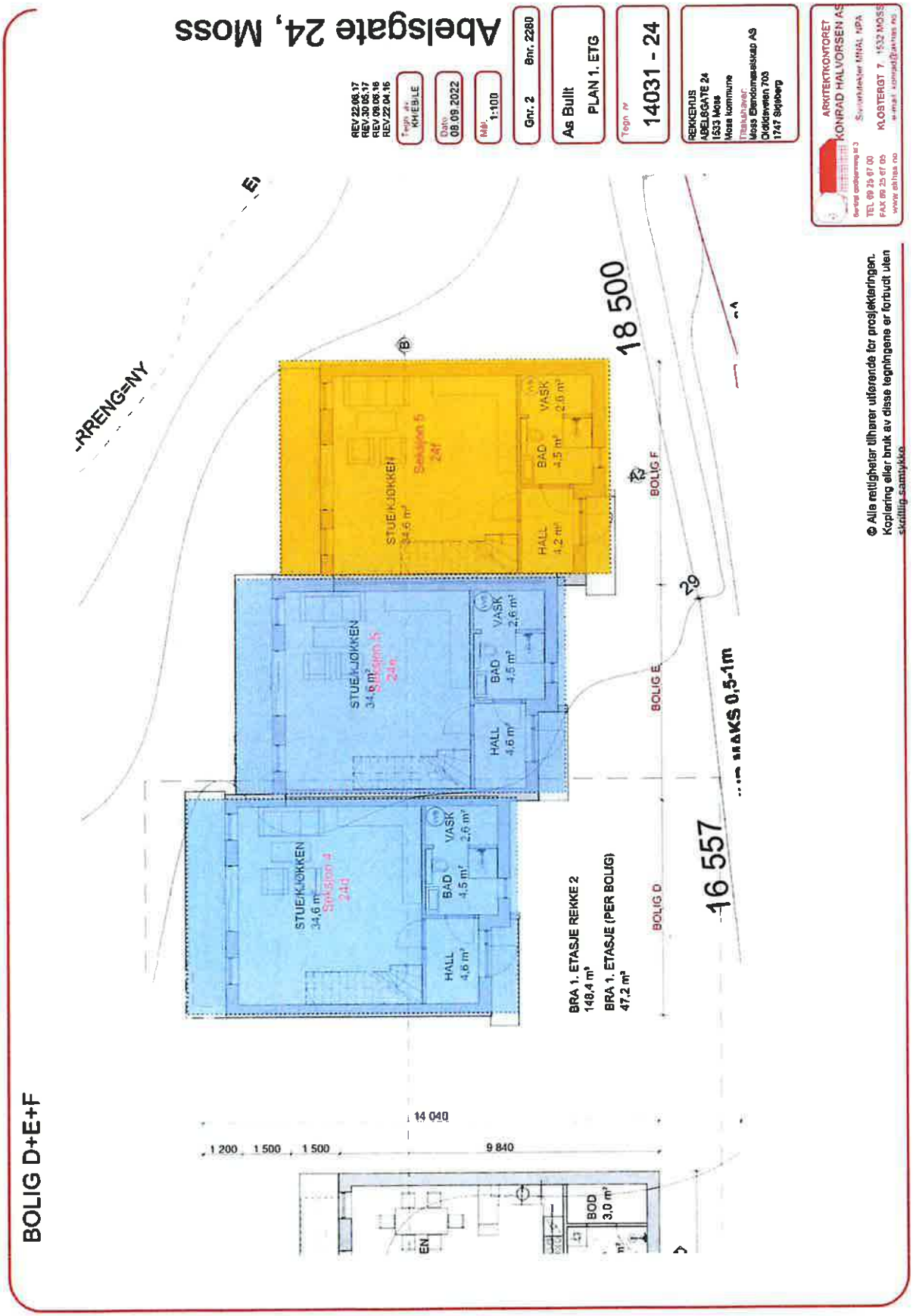
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune

Tiltakshaver
Moss Eiendomsselskap AS
Oldtidsveien 703
1747 Skjeberg

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
KLOSTERGT 7. 1532 MOSS
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
e-mail: konrad@akhas.no

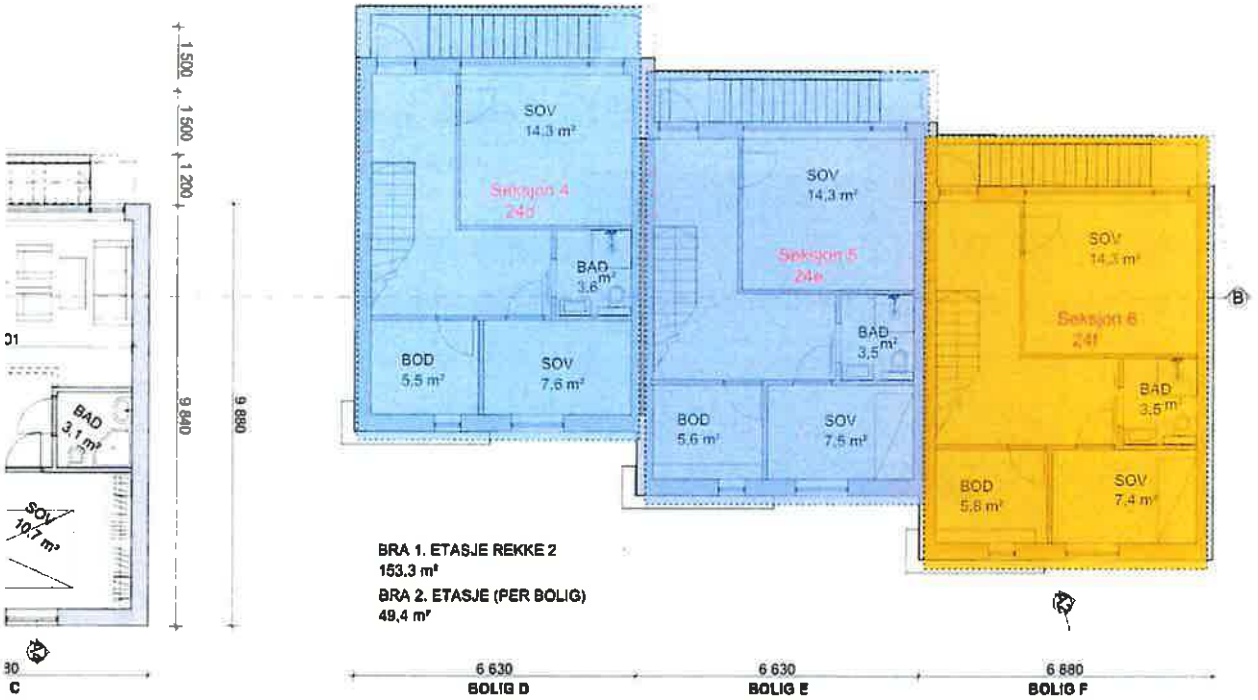
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke


Abelsgate 24, Moss
REV 22.09.17
REV 30.09.17
REV 09.06.16
REV 22.04.16
Tegn av KH EB/LE
Dato 08.09.222
Mål 1:100
Gnr. 2 Bnr. 2260
As Built
PLAN TAKHAGE
Tegn nr
14031 - 23
REKKEHUS
ABELGATE 24
1533 Moss
Moss kommune
Tiltakshaver
Moss Eiendomsselskap AS
Dirdalsveien 703
1747 Skjeberg
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 09
KLOSTERGT 7 1532 MOSS
www.dahas.no
e-mail: konrad@dahas.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.
Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BOLIG A+B+C
TAKHAGE
49,9 m²
BRA TAKHAGE (PER BOLIG)
49,9 m²
Seksjon 3
24c
TAKHAGE
56.1 m²
Seksjon 2
24b
TAKHAGE
57.7 m²
Seksjon 1
24a
TAKHAGE
58.0 m²
BRA TAKHAGE (PER BOLIG)
56,6 m²
11 080
1 500
1460
6 490
6 630
6 880
6 630
6 630
20 140
1 500
1 500
NORD


Abelsgate 24, Moss
BOLIG D+E+F
REV 22.06.17
REV.30.05.17
REV 09.05.16
REV.22.04.16
Tegn.dir. KHEBILE
Dato 08.09.2022
Målt. 1:100
Gnr. 2 Bnr. 2280
As Built PLAN 1. ETG
Tegn nr 14031 - 24
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune
Tiltakshaver:
Moss Eiendomsselskap AS
Oldtidsveien 703
1747 Skjeberg
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7 1532 MOSS
www.akhas.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.
Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten
skriftlig samtykke
18 500
16 557
BOLIG F
BOLIG E
BOLIG D
STUE/KJØKKEN
BAD
VASK
HALL
BRA 1. ETASJE REKKE 2
148,4 m²
BRA 1. ETASJE (PER BOLIG)
47,2 m²
14 040
1 200
1 500
1 500
9 840
BOD
3,0 m²
EN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1535801/200
Uthentet 2025-05-14 09:34

BOLIG D+E+F



BRA 1. ETASJE REKKE 2
153,3 m²
BRA 2. ETASJE (PER BOLIG)
49,4 m²

REV 22.06.17
REV 30.05.17
REV.09 06 16
REV.22 04 16

Tegn av
KH/BB/LE

Dato
07.07.15

Mål
1:100

Gnr. 2 Bnr. 2260

BYGGEMELDING
PLAN 2.ETG

Tegn nr
14031 - 25

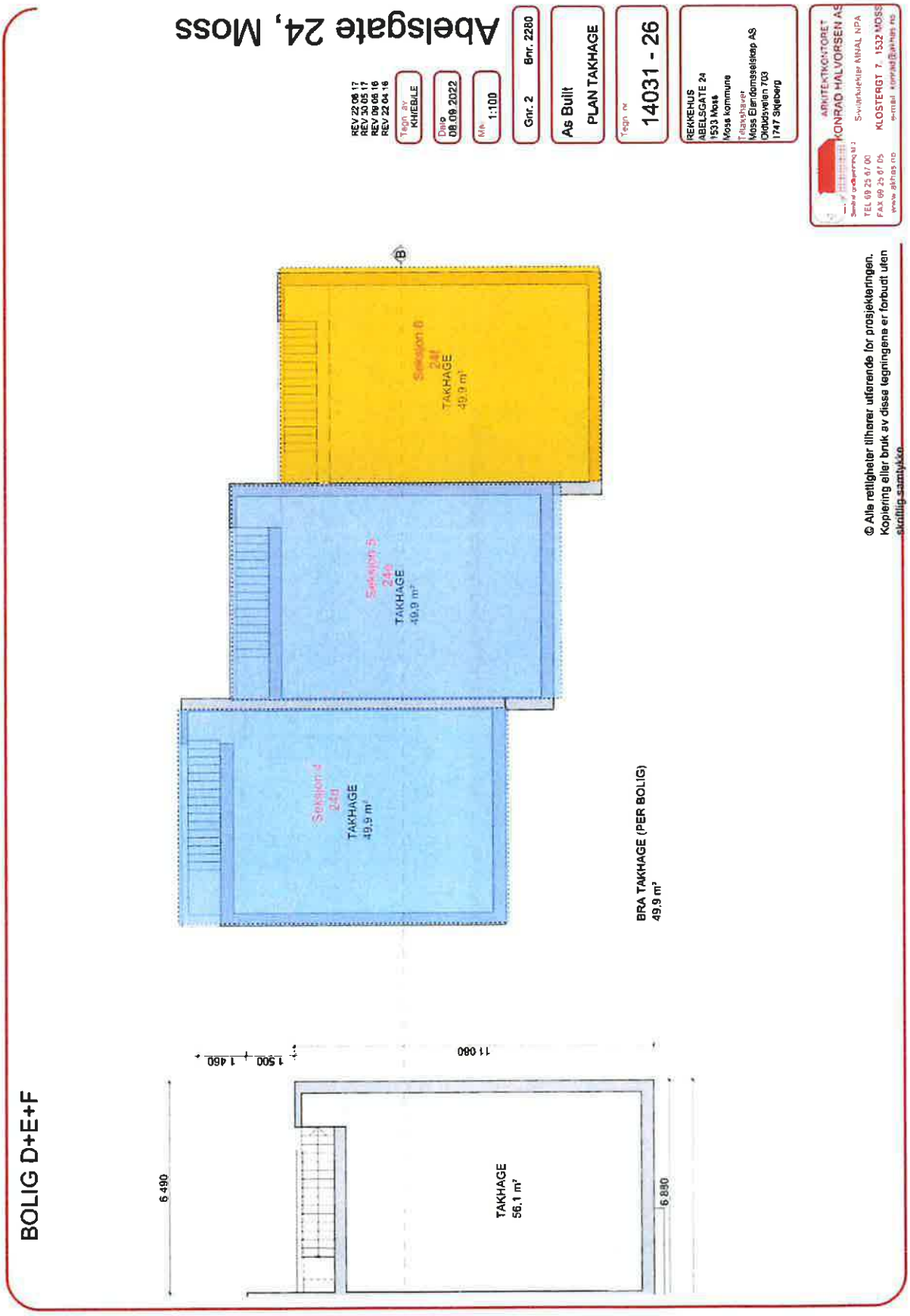
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune

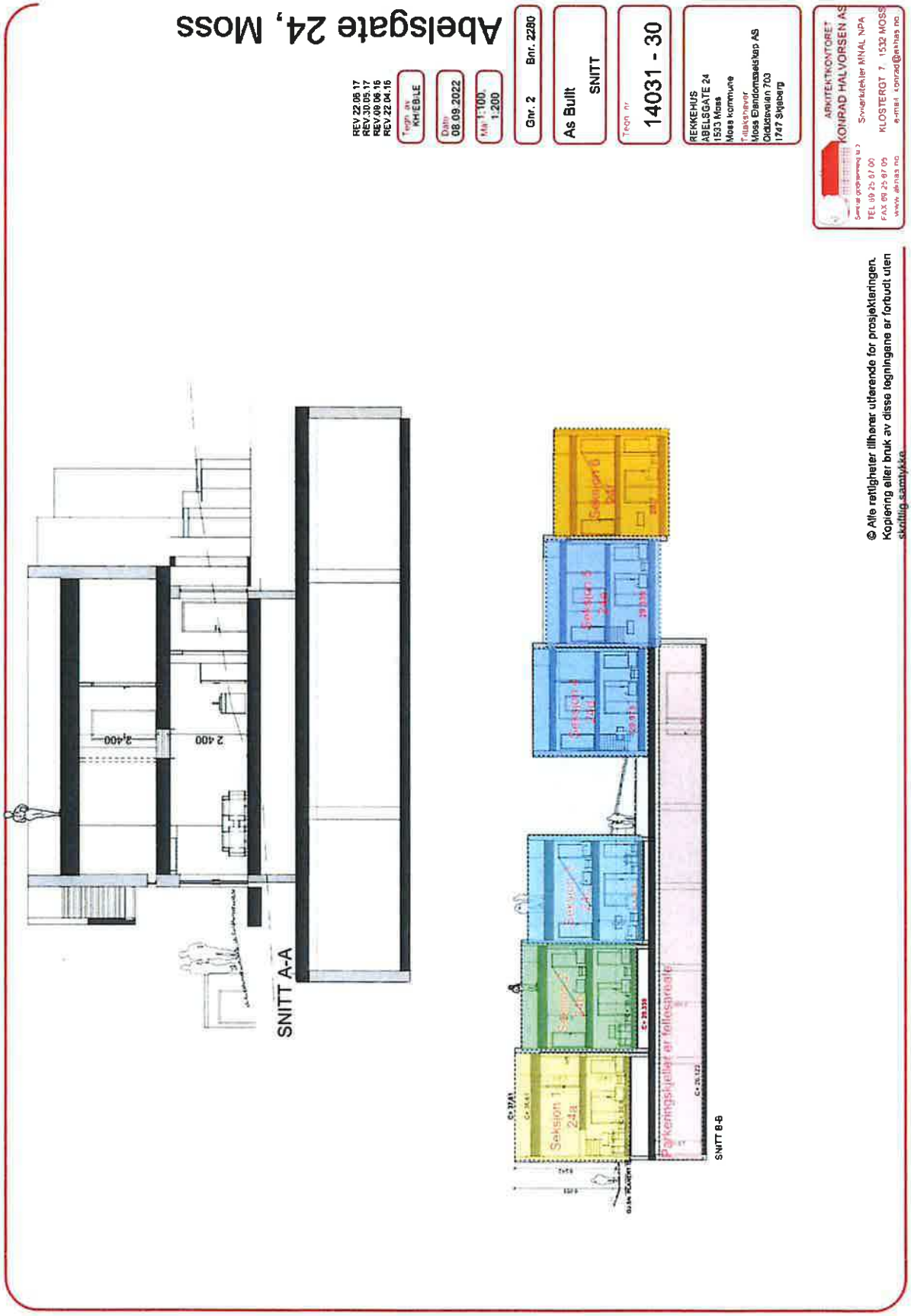
Tiltakshaver
Bunjan Bygg AS
Lille Strandsn 7
0252 Oslo

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
KLOSTERGT 7. 1532 MOSS
e-mail: konrad@akhas.no
Serena godkjenning nr 3
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
www.akhas.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Abelsgate 24, Moss


Abelsgate 24, Moss
REV 22.06.17
REV 30.05.17
REV 09.05.16
REV 22.04.16
Tegn av KH/EB/LE
Dato 08.09.2022
Ma. 1:100
Gnr. 2 Bnr. 2280
As Built
PLAN TAKHAGE
Tegn nr 14031 - 26
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune
Tiltakshaver
Moss Eiendomsselskap AS
Oldtidsveien 703
1747 Skjeberg
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.
Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten
skriftlig samtykke
Seksjon 6
24f
TAKHAGE
49.9 m²
Seksjon 5
24e
TAKHAGE
49.9 m²
Seksjon 4
24d
TAKHAGE
49.9 m²
BRA TAKHAGE (PER BOLIG)
49,9 m²
BOLIG D+E+F
11 080
1 500
1 460
6 490
TAKHAGE
56.1 m²
6 880


Abelsgate 24, Moss
REV 22.06.17
REV 30.05.17
REV 09.06.16
REV 22.04.16
Tegn. av KH/EB/LE
Dato 08.09.2022
Målestokk 1:100, 1:200
Gnr. 2 Bnr. 2280
As Built
SNITT
Teg. nr 14031 - 30
REKKEHUS
ABELSGATE 24
1533 Moss
Moss kommune
Tiltakshaver
Moss Eiendomsselskap AS
Dikkedalveien 703
1747 Skjeberg
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
KLOSTERGT 7 1532 MOSS
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 09
e-mail: konrad@arkhas.no
www.arkhas.no
SNITT A-A
2 400
3,400
SNITT B-B
Seksjon 1 24a
Parkeringskjeller er fellesareale
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.
Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten
skriftlig samtykke

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bunjan Bygg	
Adresse:	
Lille Stranden 7	
Postnummer:	Poststed:
0252	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
816 650 952	

Doknr: 1252549 Tinglyst: 09.11.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bunjan Bygg AS	814 650 952

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	2	2280		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0104	Moss	2	2281		

B – Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06.10.17	Bunjan Josefsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Abels gate 26, Gnr 2, Bnr 2281, gis rett til å ha vann og avløpsledninger over eiendommen Abels gate 24, Gnr 2, Bnr 2280, som vist på vedlagt situasjonskart. Eiendommen får også bruke felles pumpestasjon på Abels gate 24.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

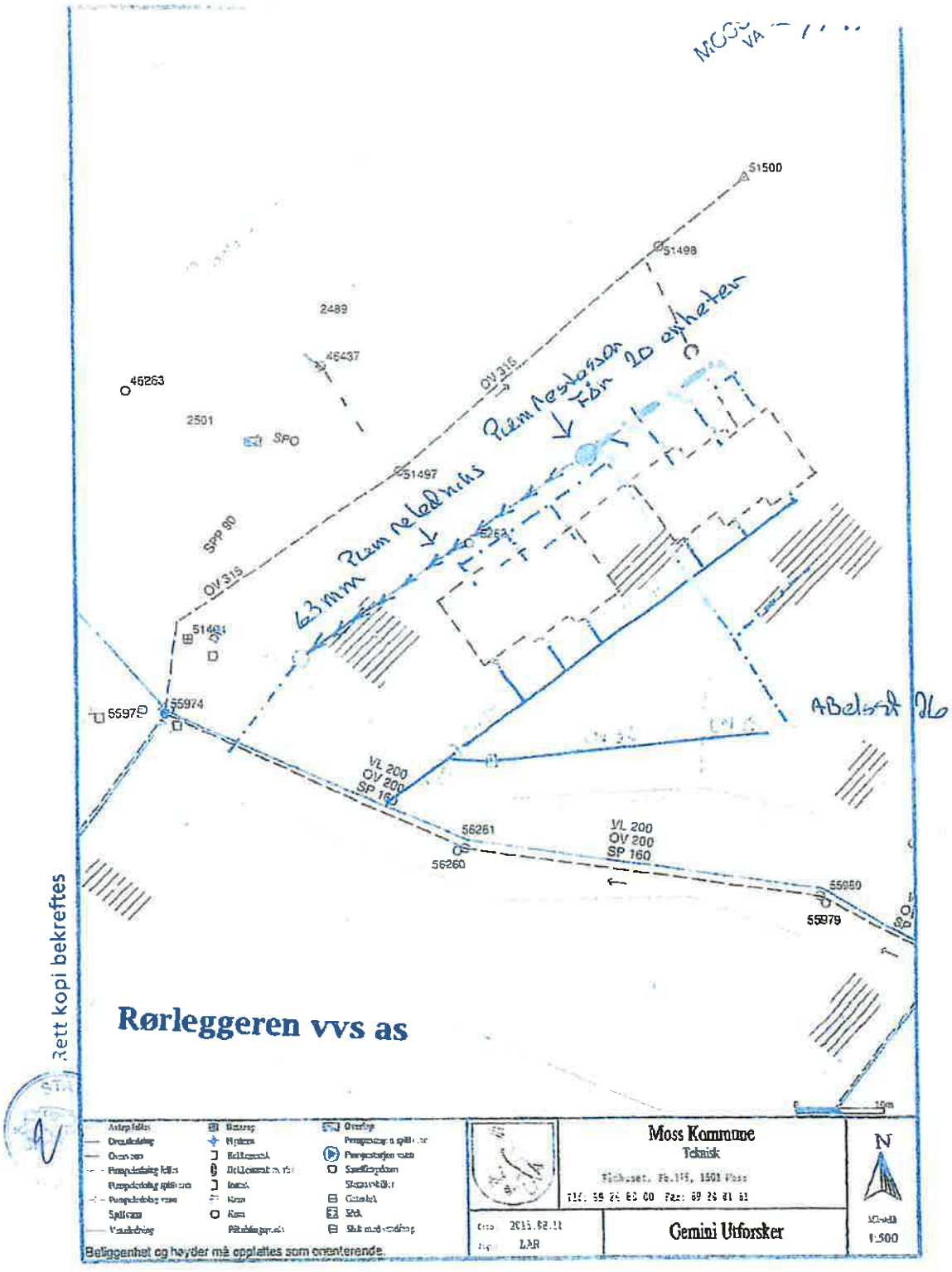
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
06.10.17	Benjamin Joseph

Noter:

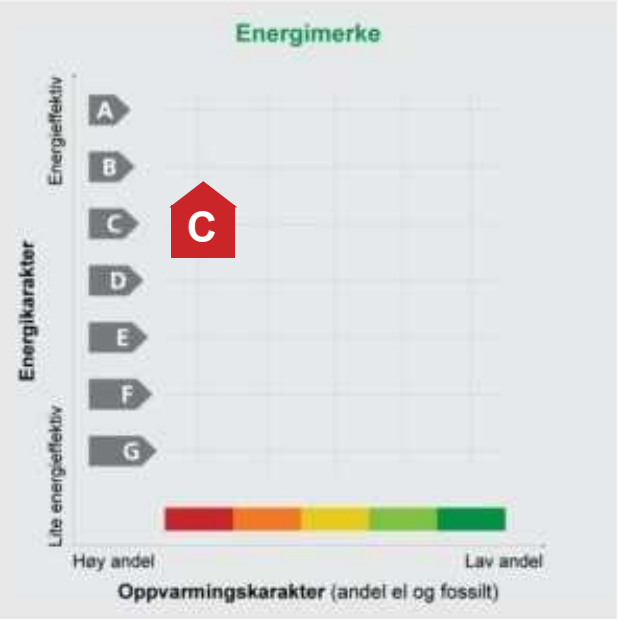
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rett kopi bekreftes

ENERGIATTEST

Adresse	Abels gate 24A
Postnr	1533
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	2280
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300467295
Bolignr.	H0101
Merkenr.	53ff1bfa-bd72-4b1e-80c1-70193e4d06a5
Dato.	02.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Abels gate 24A
Postnr/Sted: 1533 MOSS
Bolignr: H0101
Dato: 02.02.2023 12:53:29
Energimerkenr: 53ff1bfa-bd72-4b1e-80c1-70193e4d06a5

Gårdsnr: 2
Bruksnr: 2280
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300467295

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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:
Abels gate 24 D, 1533 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2280, Snr. 4, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260106

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