PRIVATMEGLEREN
MOSS

MØLLERGATA 4

Vedlegg

MMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglerbrev fra forretningsfører

Årsregnskap/buds

Protokoll

Vedtekter

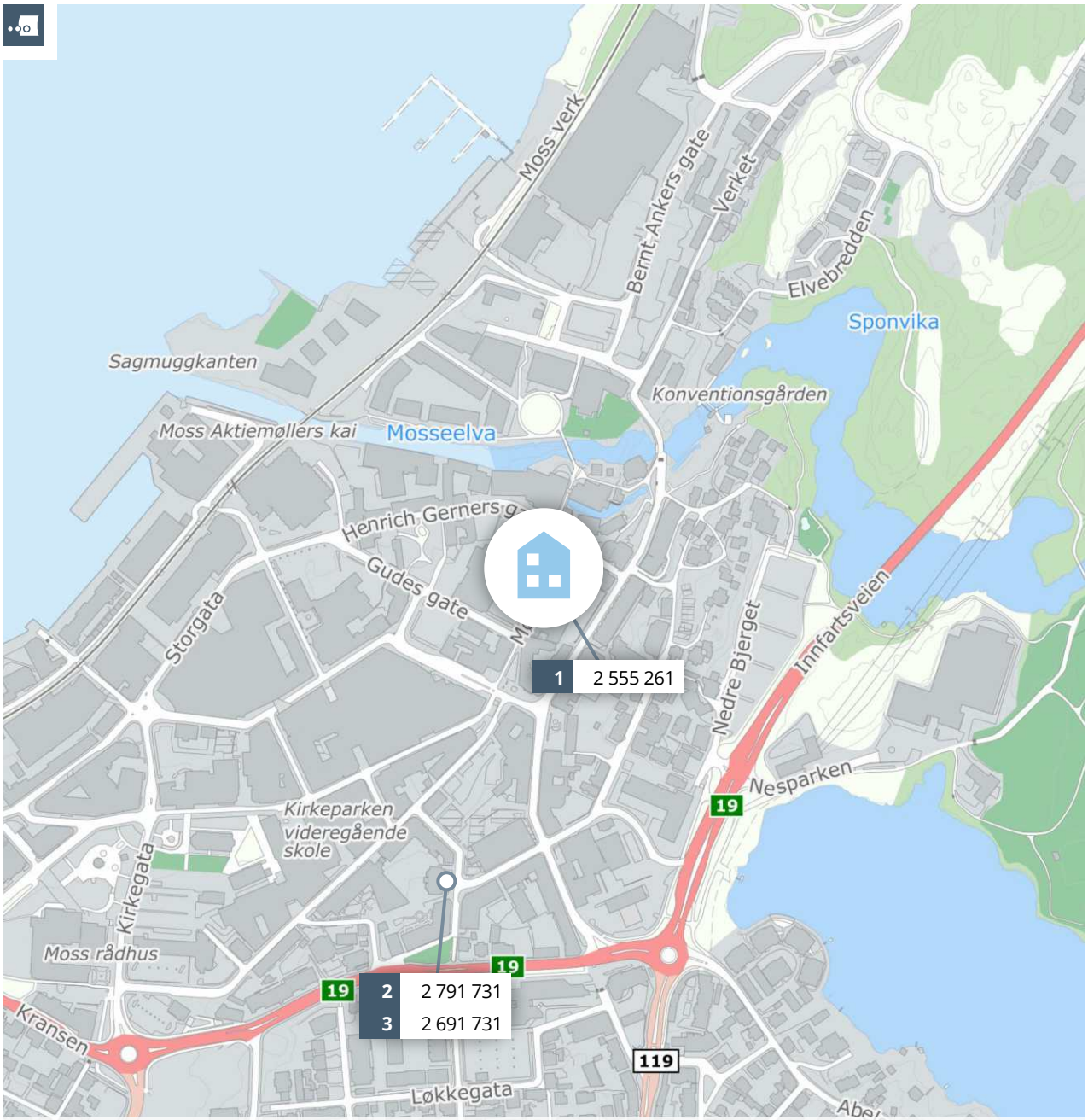
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjemaeglers verdivurdering



Meglers verdivurdering

MØLLERGATA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.02.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Møllergata 4, 1530 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 2 BNR 1566 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MØLLENE

Verdivurdert til

2 590 000

6 372	2 596 372	72 121
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 500
Formue	22 130
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Møllergata 4 34 m²	1900	2. etg	1 sov	16.05.2024	2 500 000	**2 550 000**	5 261	2 555 261	**75 155**
2	Svaebakken 5 48 m²	1968	6. etg	1 sov	21.05.2024	2 500 000	**2 500 000**	291 731	2 791 731	**58 161**
3	Svaebakken 5 47 m²	1968	9. etg	1 sov	02.07.2024	2 500 000	**2 400 000**	291 731	2 691 731	**57 271**

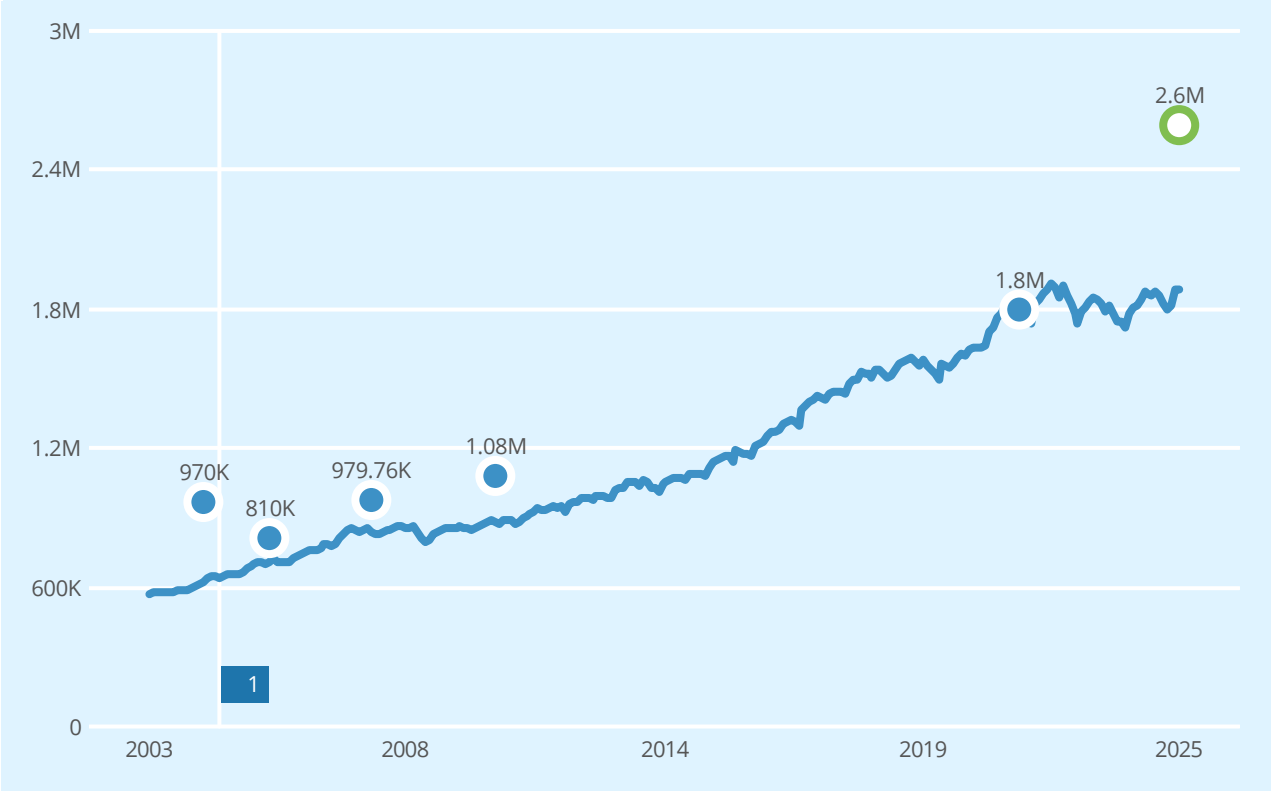
Pen og sjarmerende 2-roms selveierleilighet beliggende i sentrale, urbane omgivelser midt i hjertet av Moss sentrum.

Av kvaliteter kan man nevne:
- Disponibel parkeringsplass
- Romslig selveierleilighet med god planløsning
- Oppgradert kjøkken, bad og overflater
- Sentral beliggenhet
- Kafeer, shopping, kultur og underholdning som nærmeste nabo
- Flotte turterreng i nærområdet
- Gode pendlermuligheter med kort vei til jernbane og ferge

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

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.2021	29.09.2021	02.11.2021	1 800 000	1 800 000	0	1 800 000	2
17.03.2010	04.06.2010	16.06.2010	1 100 000	1 060 000	23 885	1 083 885	
14.08.2007	16.10.2007	07.11.2007	990 000	950 000	29 764	979 764	
20.01.2005		22.08.2005	790 000	810 000	0	810 000	
02.12.2003	18.03.2004		990 000	970 000	-	970 000	
14.01.2004		14.01.2004	-	2 300 000	-	2 300 000	3

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

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

Leiligheter til salgs i 1530 MOSS nå

18
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Leiligheter solgt i 1530 MOSS siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

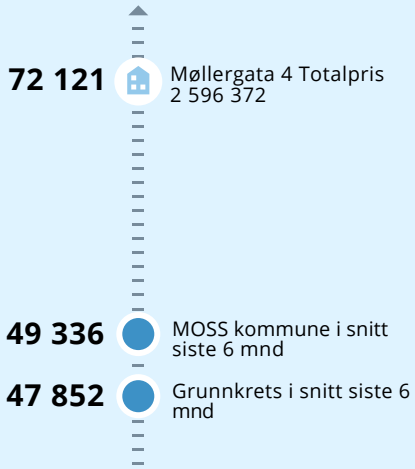


Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude Snøføyk Evensen	Nils Ivar Roverudseter

Gateadresse
Møllergata 4

Poststed	Postnr
MOSS	1530

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250036

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt ned ny varmekabel
Arbeid utført av	Ingeniør Ivar Pettersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg er rørlegger /vvs-teknikker skiftet toalett
Arbeid utført av	Nils Ivar roverudseter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny varmekabel oppe på eksisterende badegulv
Arbeid utført av	Ingeniør Ivar Pettersen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250036

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250036

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Evensen	13916b2f8d21851841824d4b29392e3fbe52b427	21.02.2025 09:15:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ivar Roverudseter	b8fd35375c4fbf7510bde3a3796e6e9c7de0cce6	21.02.2025 08:51:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250036

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Møllergata 4, 1530 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1566, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 20.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3650 **Referansenummer:** NR1373

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

2-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig oppført i 1900, ombygget og seksjonert i 2004.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.

Standarden er normal.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1900

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent alder. Modernisert i 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning opprinnelig fra antatt 2004. Ombygget og noe modernisert i 2021. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange fra antatt 2004.
Avløpsrør av plast fra antatt 2004.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2016.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført kontroll av el-anlegget i 2021.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

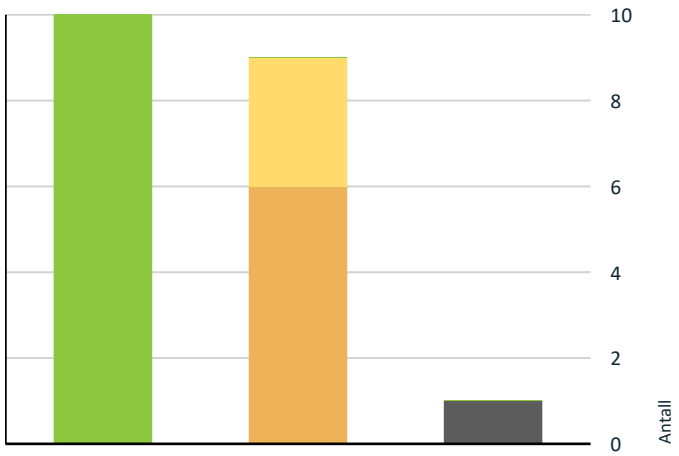
Selveierleilighet

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

Det er gjort endringer på planløsning opp mot originale tegninger, blant annet laget et eget soverom. Tiltakene er ikke søknadspliktig da det er innenfor hoveddel, dog skal endringene i utgangspunktet meldes til kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

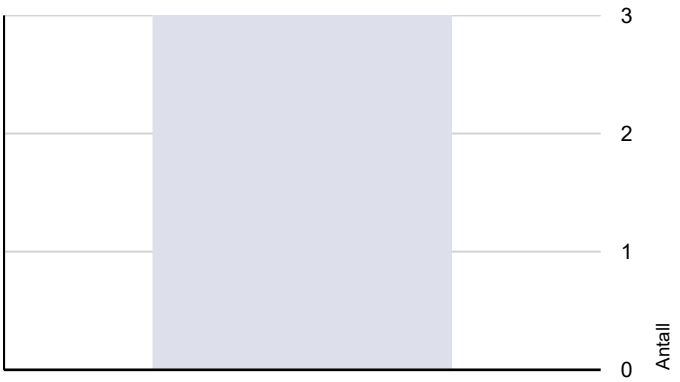
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2004.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2004. Døren er Brannklassifisert B-30 og lydklassifisert db35.
Altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2004.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til altan på 6 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til 1 meter og er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Altanen ligger over innredet seksjon i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parketten har stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

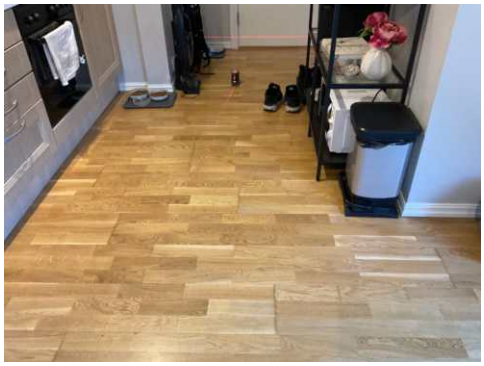
Etasjeskillere av tre.

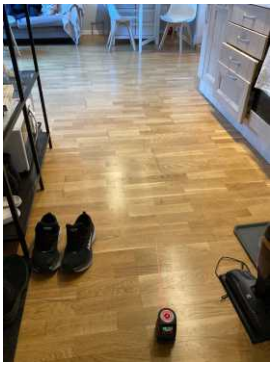
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent alder. Modernisert i 2021 med nye varmekabler og flis-på-flis, ny membran på gulv i dusjsone samt ny innredning. Arbeidene er utført som selvbygger uten dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

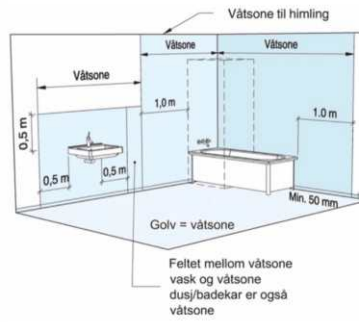
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (eldre, ikke skiftet ifm renovering).

Fuktmåler viser normale verdier.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun ventilering via vindu.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opprinnelig fra antatt 2004. Ombygget og noe modernisert i 2021 med ny benkeplate og vask.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange fra antatt 2004.

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra antatt 2004.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i takvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2016.
Montert i skap på bad/vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



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.

Sikringsskap med automatsikringer. 8 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Det ble i regi av sameiet foretatt kontroll av el-anlegget i 2021. Basert på dette vurderes tilstanden å være normal.
Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.

Generell kommentar

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

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

TG 1 Branntekniske forhold

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

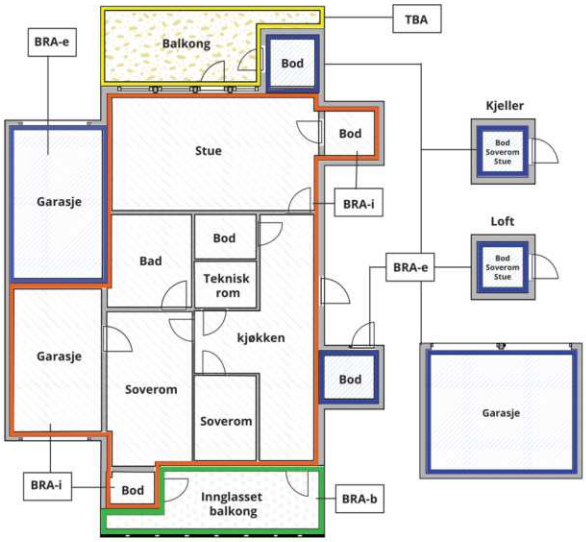
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	36			36	6
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**36**	**5**			**6**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning opp mot originale tegninger, blant annet laget et eget soverom. Tiltakene er ikke søknadspliktig da det er innenfor hoveddel, dog skal endringene i utgangspunktet meldes til kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	36	0

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Nils Ivar Roverudseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1566		4	382 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Møllergata 4

Hjemmelshaver
Nils Ivar Roverudseter, Trude Snøføyk Evensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet midt i Moss sentrum. Leiligheten har umiddelbar nærhet til alle fasiliteter som butikker, cafe, utesteder, kino, reatauranter, kjøpesenter, bussterminal og togstasjon. Flere bademuligheter beliggende i gangavstand fra leiligheten. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Oppmerkede parkeringsplasser til de ulike seksjoner i bakgård.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Støpt betonggulv på grunn. Yttervegger i mur/betong og pusset murstein. På baksiden av bygget er det noe bindingsverksvegger med liggende panel. Saltakkonstruksjon med oppløft på den ene siden. Vinduer og altandør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/NR1373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PrivatMegleren Moss

v/Pernille Sollie Hoff

Moss 17.02.25

Vedrørende opplysninger om Møllergata 4 – Snr. 4 i Boligsameiet Møllergata 4

Seksjon: 4
Selger: Trude Snøføyk Evensen Nils Ivar Roverudseter
Andel formue: kr. 22 130,-
Andel gjeld: kr. 6 372,-

Jeg har notert at nevnte leilighet er utlyst for salg. Salgsmeldingen utløser ikke forkjøpsrett.

Sameiet er registrert i enhets- og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 829 265. Felleskostnader vurderes i henhold til budsjettforslag hvert år, og vil sannsynligvis økes i løpet av 2025. Nåværende felleskostnader er for tiden kr. 2 500 pr. måned.

Forsikring: IF Skadeforsikring Avtalenummer SP397755,12,1

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

Overføres BDT Viken AS, konto 7058 05 76077.
Vennligst merk innbetalingen «Sameiet Møllergata 4 – SNR 4».

Eventuelle restanser på felleskostnader må innhentes ved overtakelsestidspunkt. Pr. dags dato er det ingen restanse på seksjon 4.

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

Vedlagt følger vedtekter og årsregnskap 2023 med møtereferat. Det er ikke avholdt årsmøte i 2025 enda.

Med vennlig hilsen
BDT Viken Regnskap AS

Ann-Kirsti Simonsen
Regnskapskonsulent

BankID Signing
Justina Banyte
2024-04-05

BankID Signing
Michael Nøhr Andersen
2024-04-18

Årsoppgjøret 2023

Sameiet Møllergata 4

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter

BDT VIKEN
REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Org.nr: 987 829 265

BankID Signing
Justina Banyte
2024-04-05
BankID Signing
Michael Nøhr Andersen
2024-04-18

Resultatregnskap

Sameiet Møllergata 4

Driftsinntekter og driftskostna	Note	2023	2022	Bud. 2023	Bud. 2024
Innkrevde felleskostnader		154 080	158 160	154 080	150 000
Annen driftsinntekt		100	0	0	0
Sum driftsinntekter		**154 180**	**158 160**	**154 080**	**150 000**
Styrehonorar	1	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	1	2 115	2 115	1 500	2 115
Renhold		6 893	12 900	6 500	0
Drift og vedlikehold		0	0	25 000	0
Kommunale avgifter		40 405	36 320	38 000	25 000
Energi og strøm		2 974	3 643	4 000	3 000
Forretningsførerhonorar		30 570	30 057	33 000	33 000
Forsikringer		46 977	43 819	44 000	47 000
Annen driftskostnad	2	14 308	5 546	10 000	12 000
Sum driftskostnader		**159 241**	**149 400**	**177 000**	**137 115**
Driftsresultat		**-5 061**	**8 760**	**-22 920**	**12 885**
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen rentekostnad		0	35	0	0
Resultat av finansposter		**0**	**-35**	**0**	**0**
Resultat		**-5 061**	**8 725**	**-22 920**	**12 885**
Årsresultat		**-5 061**	**8 725**	**-22 920**	**12 885**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 061	8 725	0	0
Sum overføringer		**-5 061**	**8 725**	**0**	**0**

BankID Signing
Justina Banyte
2024-04-05

BankID Signing
Michael Nøhr Andersen
2024-04-18

Balanse

Sameiet Møllergata 4

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 660	2 840
Forskuddsbetalt forsikring		17 080	15 663
Sum fordringer		**21 740**	**18 503**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		72 167	76 460
Sum omløpsmidler		**93 907**	**94 963**
Sum eiendeler		**93 907**	**94 963**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		70 102	75 162
Sum egenkapital		**70 102**	**75 162**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 806	7 128
Skyldig offentlige avgifter		0	8 565
Annen kortsiktig gjeld		0	4 108
Sum kortsiktig gjeld		**23 806**	**19 801**
Sum gjeld		**23 806**	**19 801**
Sum egenkapital og gjeld		**93 907**	**94 963**

Moss, 05.04.2024
Styret i Sameiet Møllergata 4

Michael Andersen	Justina Banyte
styreleder	styremedlem

BankID Signing
Justina Banyte
2024-04-05
BankID Signing
Michael Nøhr Andersen
2024-04-18

Noter

Sameiet Møllergata 4

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.
Alle eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. All gjeld klassifiseres som kortsiktig gjeld

Fordringer
Fordringene er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap

Skatt
Sameiet er ikke skattepliktig

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet , dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 Personalkostnader

Utbetalt styrehonorar	Kr 15 000
Arbeidsgiveravgift	Kr 2 115
Total	**Kr 17 115**

Sameiet har ingen fast ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon
Sameiet har ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Andre driftskostnader

Huseierne	kr 1 990
Visma.net/OCR	kr 1 782
Høytrykksspyler og vannslange	kr 5 041
Brannvarlser og brannsluker	kr 1 011
Bankgebyrer	kr 4 484
Sum	**kr 14 308**

BankID Signing
Michael Nøhr Andersen
2024-04-07

PROTOKOLL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

SAMEIET MØLLERGATA 4
Sameiets ordinære årsmøte for 2022 avholdt torsdag 04.04.2024
Kl. 17.00 i BDT Viken sine lokaler
i Welhavens gate 2B.

1. KONSTITUERING

Frammøteregistrering: 4 seksjoner, Justina, Morten, Michael og Nils Ivar, 1 fullmakt
Ingen fullmakter
Valg av møteleder: Justina Banyte
Valg av referent: Ann-Kirsti Simonsen
Medundertegner: Michael Andersen

Innkalling og dagsorden er godkjent

2. REGNSKAP 2023

Regnskapet ble gjennomgått og er godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

Utendørs maling av bygg
Det ble bestemt at det blir innhentet tilbud fra blikkenslager på nye takrenner, slik at skadene blir reparert før maling, dette og vedlikehold av mur er sameiets ansvar og dekkes av felles midler.
Treverk på balkong males av hver enkelt seksjon, der også eierne står for kostnad.
Det vil bli gittbeskjed om fargekode og type maling som skal brukes.

5. BUDSJETT 2024

Budsjett gjennomgått og godkjent
Endring: kommunale avgifter er satt ned, siden det er blitt betalt for mye tidligere år slik at sameiet har fått penger tilbake.
Det er ikke kostnader på renhold

6. VALG

Etter valg består styret av:

• Styreleder	Michael Nøhr Andersen	1 år
• Styremedlem	Trude Evensen	1 år

Møtet hevet kl. 18.45

Referent: Medundertegner:

Ann-Kirsti Simonsen

Michael Andersen

VEDTEKTER

for

SAMEIET MØLLERGATA 4, MOSS

1. SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn skal være "MØLLERGATA 4", Moss.

2. SAMEIETS DELTAGERE.

Sameiet vil bestå av inntil 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 1566 i Moss kommune.

Samtlige seksjonseiere (hjemmelsinnehavere til eierseksjonene) skal være medlemmer av sameiet. Andre har ikke anledning til å være medlem.

3. SAMEIETS FORMÅL.

Sameiet skal ha til formål å ivareta og samordne sameiernes felles interesser i egenskap av seksjonseiere - herunder administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og felles innretninger forøvrig.

4. SAMEIEANDELENE.

Bygget er oppdelt i samme antall seksjoner som det er bruksenheter. Det kan senere foretas ytterligere oppdeling, sammenslåing eller endring av seksjoner.

Sameieandelenes størrelse fastsettes i brøk med hele tall i teller og nevner. Nevneren skal være det samme tall i alle brøkene og forutsettes endret dersom oppdeling av en sameiepart gjør det nødvendig.

Forøvrig kan endring av sameiebrøkene bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Alle sameieandeler (sameiebrøker) skal være innført i en sameieprotokoll med opplysninger om de respektive eierès navn, stilling og bopel/forretningskontor - samt angivelse av sameieandelens størrelse. Protokollen anordnes alfabetisk. Ved hvert kalenderårs utløp tilstilles sameierne en ajourført og fullstendig utskrift av protokollen.

5. EIERSKIFTE AV SAMEIEANDELER.

Overdragelse (ved salg, tvangssalg, makeskifte, gave m.v.) av sameieandelen kan kun skje ved tinglyst skjøte - liksom eiendomsovergang ved skifte av dødsbo eller ekteskapsbo forutsettes tinglyst. Umiddelbart etter skjøtets tinglysing skal forretningsføreren/styret rekommandert tilstilles bekreftet kopi av dokumentet med angivelse av tidspunkt for eiendomsovergangen.

Eiendomsovergangen til arving eller ektefelle på eller utenom skifte skal tinglyses på eiendommens folium i grunnboken ved Moss tingrett. Underretning som beskrevet under foregående avsnitt skal skje på tilsvarende måte.

Underretningsplikten som foran beskrevet påhviler både den tidligere og den etterfølgende eier.

6. SAMEIERNES FYSISKE RÅDERETT.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne plikter å følge de eventuelle husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

7. SAMEIERNES RETTSLIGE RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, men den kan ikke benyttes på en måte som forårsaker urimelig ulempe eller sjenanse.

Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Dyrehold er ikke tillatt uten samtykke fra styret.
Uansett samtykket, ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

8. SAMEIETS FELLESUTGIFTER.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til en enkelt seksjon, fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken.

Sameiets fellesutgifter omfatter utvendig vedlikehold av eiendommens fellesarealer og fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til byggene, utgifter til forretningsfører, vann/kloakk samt utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Omfanget av ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.
Det påhviler sameierne det fulle vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører under seksjonen.

9. SAMEIETS FORPLIKTELSER OG ANSVAR.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk og har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til sameiets bankkonto den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel av fellesutgiftene eller avtalt vedlikehold ved forfall, kan på krav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse. Kravet forrentes etter lov om morarente.

10. FORSIKRING.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.
Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og sine bygningsmessige innredninger.

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Standardhevning som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av utvendige farger o.s.v., kan ikke skje uten godkjenning av styret, eventuelt av bygningsrådet i Moss kommune hvis det er nødvendig

12. ETTERSYN M.V. -

Styret har fullmakt til å gi adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

13. SAMEIERNES MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

14. SAMEIERMØTET.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og uttale seg.

15. INNKALLING TIL SAMEIERMØTER.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle :

1. Årsberetningen fra styret
2. Fastsette årsregnskapet
3. Budsjettet
4. Valg av styre med varamedlemmer
5. Fastsettelse av styrets honorar.
6. Valg av revisor
7. Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 2l dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som for ordinært sameiermøte. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

16. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

Med de unntak som følger nedenfor treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om :

1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, jfr. også punkt 6, siste avsnitt.
   Vedtak som nevnt i eierseksjonsl. § 30, 2. ledd.
2) Endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

17. INHABILITET.

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

18. SAMEIETS STYRE.

Styret skal bestå av inntil 6 medlemmer.
Styrets leder velges særskilt.

Det kan velges varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Gjenvalg kan skje.

19. STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

20. STYRETS OPPGAVER, KOMPETANSE M.V.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningene av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret har fullmakt til å opptre på samtlige sameieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret står for den daglige ledelse av sameiernes felles anliggender. Styret kan ansette en forretningsfører til å ta seg av den daglige drift av eiendommen. Styret har videre myndighet til å ansette, si opp, avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste som er vedtatt av sameiermøtet representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av to medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

21. SIKKERHET FOR DE ENKELTE SAMEIERES OPPFYLLELSE AV SINE PLIKTER INNEN SAMEIET.

På hver seksjon skal hvile tinglyst 1. prioriterts pantobligasjon til sikkerhet for den enkelte sameiers oppgjør av sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Ved første gangs tinglysing settes obligasjonen til kr. 50.000,-. Sameiet kan etter søknad vike prioritet for sameiers finansiering av seksjonen.

Panteretten skal tjene til sikkerhet for ethvert økonomisk ansvar som en seksjonseier kan pådra seg overfor sameiet.
Ved mislighold er styret berettiget til å gjøre panteretten gjeldende i forbindelse med inndrivelse av sameiets krav.

22. SAMEIERNES PLIKTER SOM BRUKERE.

Sameierne plikter å etterleve sameiets vedtekter og ordensregler samt de beslutninger som til enhver tid fattes av styret og i sameiermøter. Den enkelte sameier er ansvarlig for besøkende, som sameieren har gitt adgang til eiendommen.

Ved evt. utleie skal leietakeren skriftlig bekrefte å være kjent med sameiets vedtekter, ordensregler m.v. - og forplikte seg til å respektere disse.

Ved grove eller gjentatte overtredelser av bestemmelser som foran omhandlet, kan styret eller et sameiermøte beslutte at utkastelse skal skje overensstemmende med pkt. 11 foran.

23. TVISTIGHETER.

Moss tingrett vedtas som verneting for enhver tvist mellom sameiere (og mellom sameiere og sameiet) - for såvidt tvisten har utspring i eierseksjonsforholdet/sameierforholdet.

24. VEDTEKTENES REKKEVIDDE.

Nærværende vedtekter er å anse som heftelse hvilende på de respektive eierseksjoner og skal derfor binde både nåværende og fremtidige sameiere. Ved overdragelse skal ny eier skriftlig vedta vedtektene som bindende for seg.

25. GENERELT.

For spørsmål som ikke er regulert i vedtektene skal bestemmelsene i Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, gjelde.

Moss, 2004

Perm

Moss kommune

Rolf Terjesen
Fjellgata 26 D

0566 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MOTTATTE SIGNERTE OG KONTROLLERTE KONTROLLERKLÆRINGER FRA ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR UTFØRELSEN, JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99, JOURNALFØRT 30.03. 2007

Sak nr.	: BS2004 / 000608
Eiendom	: Møllergata 4 - Gnr. 3 / Bnr. 1566
Tiltakets art	: Rehabilitering / Ombygging / Påbygg (takoppløft)
Antall boenheter	: 2 stk. seksjon 1 og 4
Antall piper	: 1 stk.
Tiltakshaver	: Per Sandberg, Eftaåsen 15, 0687 Oslo
Kontrollansvar	: Eilertsen & Hansen AS, Waldemar Thranes gt. 75, 0356 Oslo

Nedenforstående arbeider er ikke ferdigstilt eller forskriftsmessig stand:

1. Garasje er ikke oppført
2. Utomhusarbeidene er ikke ferdigstilt

Nevnte mangler og eventuelle andre som ikke fremgår av listen og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres / utbedres snarest og før ferdigattest kan gis.

Moss, 01.03.2007

Nils Eilertsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Kopi: Ytterbøl & Co AS, Postb. 373, 1502 Moss

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

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MØLLERGATA 4 - GNR. 2 / BNR. 1566

Sak nr.:	: BS 2004/000608
Tiltakets art	: Rehabiltering / Ombygging / Påbygg (takoppløft)
Antall boenheter	: 3 stk. - Seksjon 2, 3 og 5
Antall piper	: 2 stk.
Tiltakshaver	: Per Sandberg, Eftaåsen 15, 0687 Oslo
Kontrollansvar	: Jimmy Knowlton Bygg, Nordbyveien 8, 2013 Skjetten Eilertsen & Hansen AS, Waldemar Thranes gt. 75, 0175 Oslo

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæringer, journalført 30.07.2004 fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99, samt brannteknisk prosjektering, journalført 11.09.2004, utført av siv. ark. Rolf Terjesen.

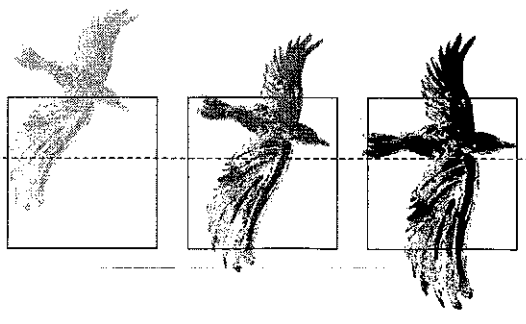
Kjelleretasjen, inkl. boder, samt utomhusarealet må være ferdig utført og opparbeidet i henhold til mottatt dokumentasjon innen 01.11.2004. Dette sammenfaller med opplyst tidspunkt for ferdigstillelse av de resterende seksjoner, kjeller og balkonger.

Moss, 13.09.2004
Teknisk

Nils Eilertsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.02.2025 09:34

Eiendom 3103-2/1566

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.03.1956	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	768,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal	381,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1566	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Møllergata 4	1530 Moss	Møllene	Sentrum/Verket	Moss

Forretninger (12)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.03.1956	Nymatrikulering	3103-2/1566	Mottaker	768,4
02.09.2004	Seksjonering	3103-2/1566	Mottaker	0
		3103-2/1566	Avgiver	0
23.08.2007	Kart- og delingsforretning	3103-2/1184	Berørt	0
		3103-2/1040	Berørt	0
		3103-2/2882	Mottaker	377
		3103-2/1566	Avgiver	-377
		3103-2/1185	Berørt	0
26.06.2008	Kartforretning	3103-2/1184	Berørt	0
		3103-2/1040	Berørt	0
		3103-2/2882	Mottaker	392,5
		3103-2/1566	Avgiver	-392,5
		3103-2/1185	Berørt	0
08.10.2008	Feilretting	3103-2/1043	Berørt	0
		3103-2/1184	Berørt	0
		3103-2/2882	Berørt	0
		3103-2/1178	Berørt	0
		3103-2/1566	Berørt	0
		3103-2/1183	Berørt	0
		3103-2/2540	Berørt	0
		3103-2/1040	Berørt	0
		3103-2/1182	Berørt	0
19.11.2014	Annen forretningstype	3103-2/1566	Berørt	0
		3103-2/2882	Berørt	0
		3103-2/1040	Berørt	0
		3103-2/2540	Berørt	0
		3103-2/1185	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3103-2/1566	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-2/1566	Mottaker	0

Bygninger (0)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/11051/87
Uthentet 2025-02-17 12:37

DAGBOKFØRT
05.DES84 11051
MOSS BYRETT

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede Ali Asghar Khan, personnr. 051058 33743, som eier eiendommen Henrik Gernersgt. 21, gir herved eieren av eiendommen Møllergt. 4 rett til å føre ledning fra sin eiendom Møllergt. 4 (Haven) frem til den septiktank som Asghar Khan har liggende på sin eiendom, Henrik Gernerst. 21 og foreta den nødvendige tilkobling til denne.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen Henrik Gernersgt. 21.

Moss, 30.11. 1984. A. Asghar Khan (s.)

Henrik Gernersgt. 21 = gnr. 2 bnr. 1185.
Møllergt. 4 = gnr. 2 bnr. 1566.

Rett gjenpart bekreftes.

HØYESTERETTSADVOKAT
Bjørn Stenstadvold
MOSS

Kommunens navn (ev. stempel)

MOSS KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Jnr K. 10/82

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 21.MAI.82 03472 MOSS BYRETT

MIDLERTIDIG FORRETNING

i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6

Midlertidig forretning for– | Gnr | Bnr | Festenr | Bruksnavn: Tillegg til Møllergata 4

Representasjonskoordinater: X 160061 Y + 2895 Z

Koordinatsystem: NGO -68 Sone C | Kartblad: CN -034.1-45

(Kryss av under)

Det er rekvirert–
[X] delingsforretning for en parsell av Gnr | Bnr: Henrik Gerners gate 21
[ ] kartforretning over festegrunn av Gnr | Bnr

Forretningen er rekvirert– Dato: 4.2.82 | Rekvirentens navn: Walther Grøndahl

Tillatelse er gitt–
[X] reg.råd av bygningsrådet, den Dato: 21.1.82 | Sak nr: Bjr. 675/81
[ ] etter delegasjonsinstruks Dato | Sak nr

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser– [ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken | Anslått areal: 260 m2 | [X] Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden

Innbetalt gebyr er – Kr 800,–

Frist for utstedelse av målebrev– Dato: 12.mai 1984 | Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen

Det attesteres at forretning som nevnt over er rekvirert.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig og underskrevet senest innen den angitte tidsfrist.

Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Moss, den 12. mai 1982.

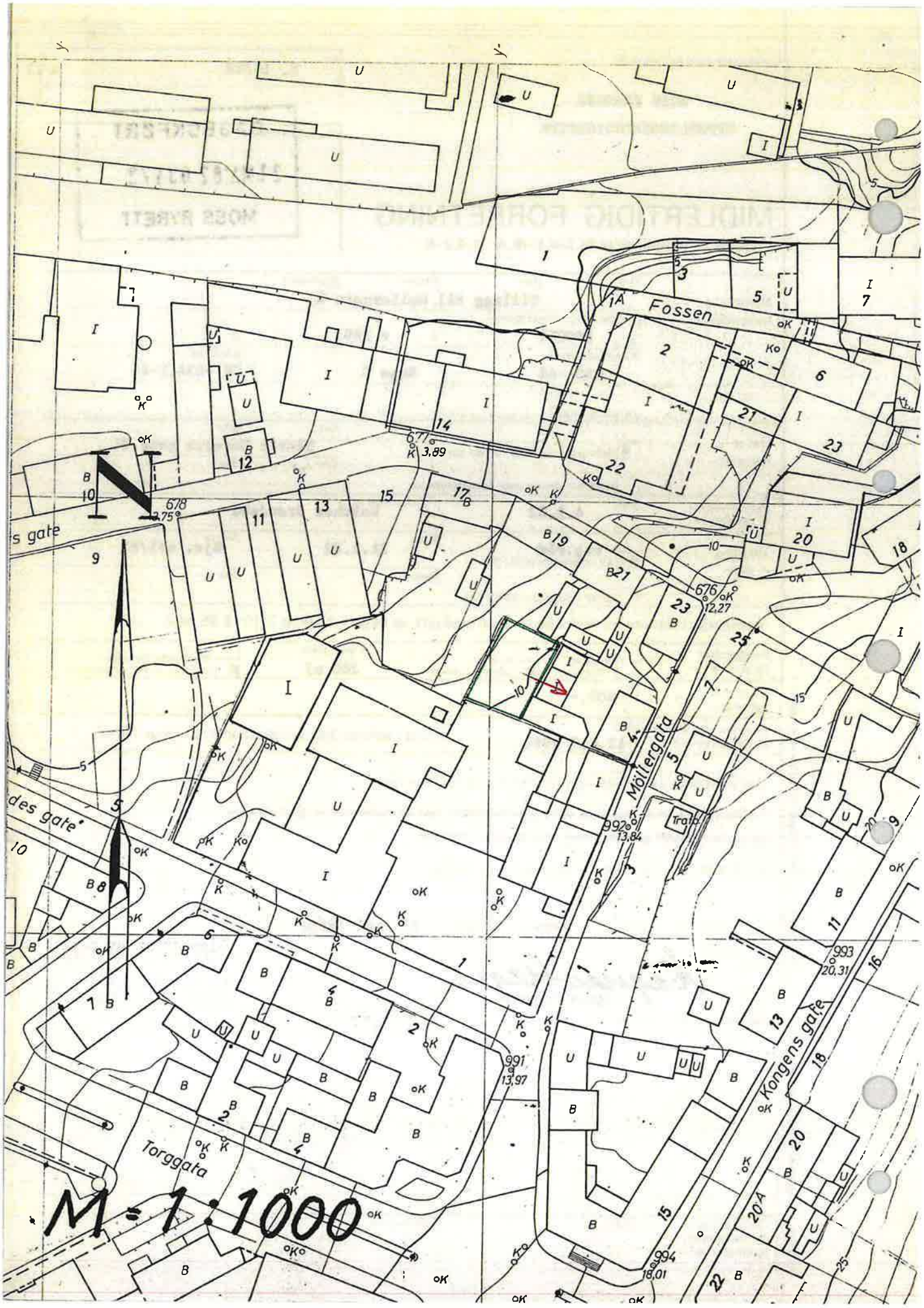
Ragnar Hagen

Gjenparten er rett:
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
Ved Eklund.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført– | Dato | Målebrev nr | Underskrift

Nr 2177 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79 Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.


Fossen
Møllergata
Kongens gate
Torggata
M = 1:1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/562902/200
Uthentet 2025-02-17 12:43

977 674 220

Doknr: 562902 Tinglyst: 16.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 562902
16 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM KLOAKKLEDNING

Hjemmelshaver til eiendom Møllergaten 23, gnr 2, bnr 1180, i Moss kommune har separert egen avløps-/kloakkledning (stikkledning) til kommunal separert ledning i Henrik Gernersgate.

Eiendommen Møllergaten 4, gnr 2, bnr 1566, i Moss kommune gis med dette rett til å legge sin separerte avløps-/kloakkledning (stikkledning) over gnr 2, bnr 1180 og knytte seg på den separerte stikkledning som fører ut til kommunal ledning i Henrik Gernersgate.

Eiendommen gnr 2, bnr 1566 har rett til å vedlikeholde, oppgradere og om nødvendig ombytte stikkledningen frem til tilknytingspunktet på stikkledningen anlagt av gnr 2, bnr 1180, og bærer alene kostnadene til dette. Slike arbeider skal varsles med rimelig til, og grunnen skal settes tilbake i den stand den var før arbeidene ble påbegynt.

Eiendommene er solidarisk ansvarlig for kostnadene til vedlikehold, oppgradering og eventuell ombytting av stikkledningen fra tilknyttingspunktet for stikkledningen til gnr 2, bnr 1566 og frem til påkoblingen på den kommunal ledningen i Henrik Gernersgate. Internt mellom eiendommene skal kostnadene deles med en halvpart på hver.

Ledningen ligger som vist på bilag 1.

Bjørn Fingar Johbraaten, gbnr 2/1180
Fnr: 120562 [redacted]

Navn: Kristine Kirkeberg Fogth
Gbsnr: 2/1566/1
Fnr: 310884 [redacted]

Navn: Morten Jacobsen
Gnsnr: 2/1566/2
Fnr: 100581 [redacted]

Navn: Kjersti Hestenes
Gbsnr: 2/1566/3
Fnr: 141274 [redacted]

Navn: Jens Kristoffer A. ENGELSRUD
Gbsnr:2/1566/3
Fnr: 0302 75 [redacted]

Navn: Oddrun Sofie Skår Hansen
Gbsnr: 2/1566/4
Fnr: 110663 [redacted]

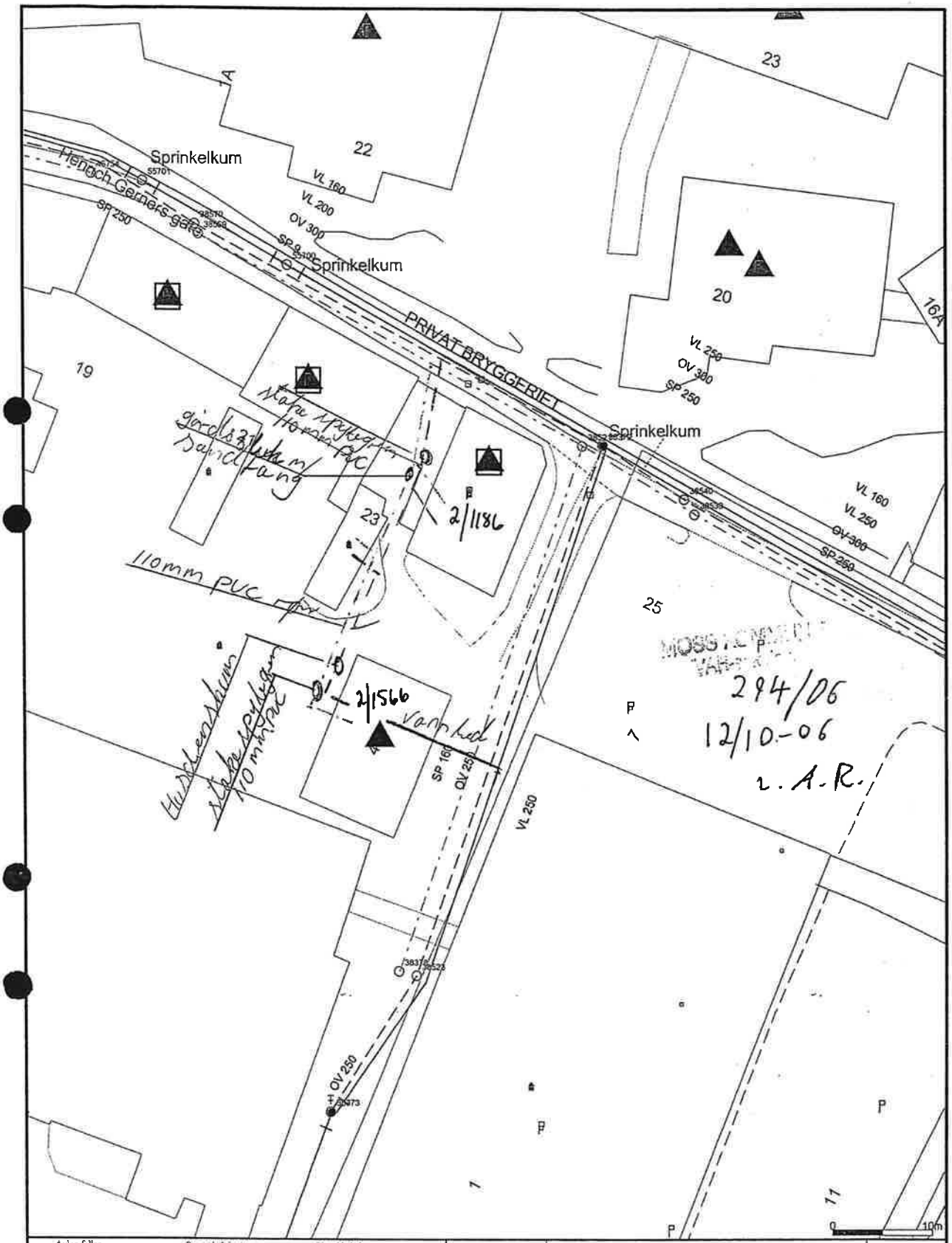
Navn: Morten Eddy Hansen
Gbsnr: 2/1566/4
Fnr: 070560 [redacted]

Navn: Kennet Gudmun Wøhni Helberg
Gbsnr: 2/1566/5
Fnr: 080475 [redacted]

Navn:
Gbsnr: 2/1566/5
Fnr:

Moss, den 15/11-06
Vi samtykker herved i tinglysingen av nærværende dokument

NOTAR EIENDOM MOSS AS
Erlend Gråker
Daglig leder
NOTAR EIENDOM MOSS AS


Sprinkelkum
Henoch Gerners gate
SP 250
VL 160
VL 200
OV 300
Sprinkelkum
PRIVAT BRYGGERIET
Sprinkelkum
VL 250
OV 300
SP 250
VL 160
VL 250
OV 300
SP 250
22
23
20
19
25
2/1186
2/1566
110mm PVC
SP 160
OV 250
VL 250
OV 250
294/06
12/10-06
L.A.R.
Avløp felles
Drensledning
Kanal felles
Kanal overvann
Kanal spillvann
Kanal vann
Overvann
Pumpeledning spillvann
Pumpeledning vann
Spillvann
Tunell felles
Tunell overvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Varmledning
Andre
Signal kabel
Diverse
Trekkrør med kabel
Trekkrør uten kabel
Basseng
Diversepunkt
Grenpunkt
Hydrant
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Moss Kommune
Teknisk
Rådhuset, Pb.175, 1501 Moss
Tlf: 69 24 80 00 Fax: 69 24 81 61
Dato: 2006.10.10
Sign: an-r
Gemini Utforsker
N
Målestokk
1:500
0
10m

Returneres til:

THOMSTAD & MOEN
Eiendomsmegling as
Grelsenvn. 5c - 0482 Oslo
Tel: 22 09 05 09 Fax.: 22 09 05 10
Org Nr. 879 509 882

TINGLYST
22 AUG. 2005
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 7851

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0104	~~OSLO~~ MOSS	2	1566		4	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 810.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 810.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
050762 [redacted]	PER SANDBERG	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
110663 [redacted]	ODDRUN SKÅR HANSEN	☒ Ja ☐ Nei	1/2
070560 [redacted]	MORTEN EDDY HANSEN	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg / erklæring

Doknr: 7851 Tinglyst: 22.08.2005 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Erklæring

I forbindelse med kjøp av eiendom gnr. 2, bnr. 1566 og snr. 4 i Moss kommune er vi informert om at det skal bygges et nytt bygg på eiendommen.
I den anledning vil eiendommen bli reseksjonert slik at den totalt vil inneholde 16 eierseksjoner. Alle seksjoner vil bli en del av sameiet Møllergata 4 i Moss kommune.
Undertegnede kan ikke motsette seg reseksjonering av eiendommen gnr. 5, bnr. 1566 i Moss kommune. Denne erklæringen vil bli tinglyst.

Oslo, 05.07.05

Oddrund Skår Hansen

Morten Eddy Hansen

Oslo, 18/8-05

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: OSLO 5/7-05

Kjøpers/erververs underskrift: Oddrun Skår Hansen, Morten Eddy Hansen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ODDRUN SKÅR HANSEN, MORTEN EDDY HANSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: OSLO 5/7-05

Utsteders underskrift [7]: Per Sandberg

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: PER SANDBERG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Runa Moen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RUNA MOEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/373195/200
Uthentet 2025-02-17 12:37

Doknr: 373195 Tinglyst: 08.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om adkomstrett, vann-/avløpsrør og kabler, bebyggelse, port, parkering etc. på eiendommen Møllergata 4, gnr. 2, bnr. 1566, Moss kommune.

I forbindelse med at ovennevnte grunneiendom søkes delt, erklærer undertegnede hjemmelshavere at fremtidige eiere/brukere av den fradelte parsell (ca. 400 m2) skal ha a/2882 evigvarende rett til kjøreadkomst via bilvei langs eksisterende grense mot nord-øst, jfr. vedlagte situasjonsplan (bilag 1). Eieren av den fradelte eiendom skal opparbeide adkomsten og alene bære kostnadene ved det. Drift og vedlikehold av adkomstveien, herunder brøyting og strøing vinterstid, skal deles med en halvpart på hver av eiendommene. Sameiet og eieren av den fradelte eiendommen skal sammen sette opp og vedlikeholde en port i innkjøringen til det som blir den felles adkomst. Porten skal stå åpen mellom kl 0700 og 1700. Kostnadene fordeles med en halvpart på hver av partene.

Eieren av den fradelte eiendom skal også ha rett til, for egen regning og risiko, å grave langs ovennevnte vei med hensyn til legging, tilkobling og vedlikehold/oppgradering av egne vann-/ kloakk-/strøm-/telefon-/data-/ og TV-ledninger, under forutsetning av at veien settes tilbake i samme stand uten ugrunnet opphold. Eieren av den fradelte eiendom plikter å varsle om arbeid på ledningene på sameiets eiendom med rimelig frist. Eieren av den fradelte tomt er ansvarlig for skade forårsaket av ledningene på sameiets grunn og bygninger.

Eierne av den fradelte eiendom kan bruke den fradelte eiendom til parkering, frem til eiendommen utbygges. Eierne av den fradelte eiendom forplikter seg dog til ikke å benytte den fradelte eiendom til korttidsparkering. De forplikter seg til ikke å sette opp parkeringsautomat på den fradelte eiendom.

Så lenge den fradelte eiendom brukes til parkering, har eierne av snr. 1-5 rett til å ha tre biler parkert på eiendommen mellom kl. 16.00 og kl. 08.00 mandag til fredag. I helgene og på helligdager har snr. 1-5 rett til å benytte tre av parkeringsplassene døgnet rundt. Det skal ikke betales vederlag for denne bruken. Retten til parkering bortfaller når den fradelte eiendom skal utbygges, dog ikke før grunnarbeidene rent faktisk starter på den fradelte eiendom.

Eierne av den fradelte eiendom har rett til å bygge på den fradelte eiendom. Ved utbygging, skal ingen del av bebyggelsen overskride de rammer som fremgår av det allerede bygganmeldte prosjekt, herunder m.h.t. cotehøyder, bebygd areal og plassering på tomten, jfr. vedlagte tegninger av siv. ark. Rolf Terjesen. Eierne av snr. 1-5 plikter å medvirke til slik utbygging ved å avgi nabosamtykke til byggesøknader innenfor de ovennevnte rammer.

Dersom eieren av den fradelte eiendom utbygger eiendommen med parkering i grunnen, kan eieren kreve at eiendomsgrensen mot sameiets eiendom justeres slik som vist på vedlagte situasjonsplan (bilag 2). Eieren av den fradelte eiendom bærer alle kostnader ved grensejusteringen. Eierne av snr. 1-5 skal som vederlag for grensejusteringen disponere 3 parkeringsplasser i den utbygde parkering i grunnen. Snr. 1-5 skal ha rett til å disponere parkeringsplassene døgnet rundt. Det skal ikke betales vederlag for bruksretten. Bruksretten er evigvarende, og ligger til seksjonene som sådan.

Nærværende erklæring skal tinglyses på begge eiendommene. Dersom det blir nødvendig med tilpasninger i erklæringen for å få denne tinglyst, skal dette gjøres.

A.F.

Moss, 8/5-2007

PER ARILD KVÆRME
Gnr 2, bnr 1566, snr 1
Fnr.: 240183 [redacted]

Morten Jacobsen
Gnr 2, bnr 1566, snr 2
Fnr.: 100591 [redacted]

MICHAEL ANDERSEN

MICHAEL NØHR ANDERSEN
Gnr 2, bnr 1566, snr 3
Fnr.: 180877 [redacted]

Jens Kristoffer A. Engelsrud
Gnr 2, bnr 1566, snr 3
Fnr.: 030275 [redacted]

Oddrun Sofie Skår Hansen
Gnr 2, bnr 1566, snr 4
Fnr.: 110663 [redacted]

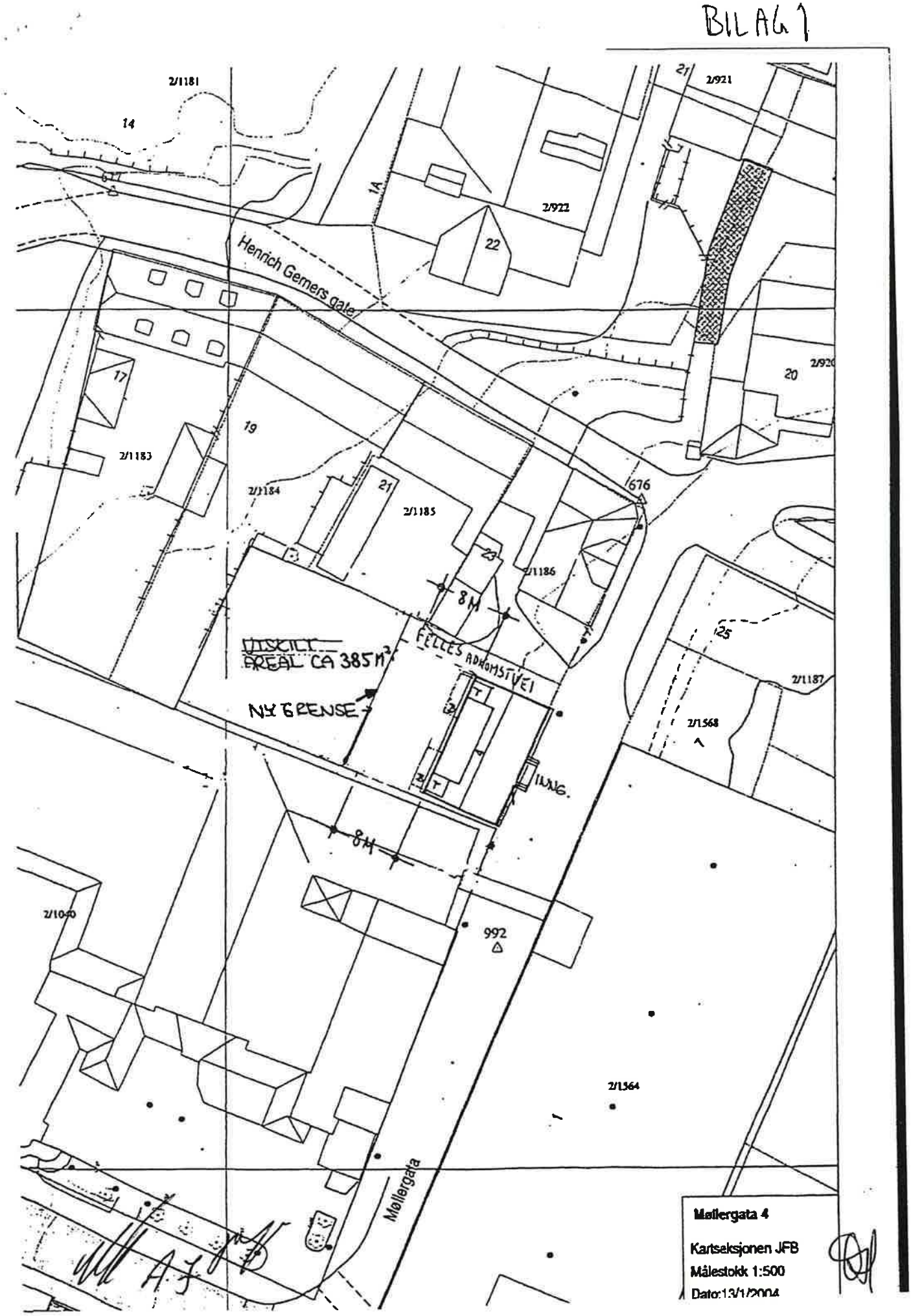
RIKKE MARGRETHE JOHANSEN
Gnr 2, bnr 1566, snr 4
Fnr.: 150584 [redacted]

EINAR BERG
Gnr 2, bnr 1566, snr 5
Fnr.: 300382 [redacted]

Moss, 1/5-2007

Nils Lemming
for Nitos AS
Atle Justsen
Oddbjørn Toft

ATLE JUSTSEN OG ODDBJØRN TOFT
for Nitos AS


BILAG 1
2/1181
14
617
1A
2/922
21
2/921
22
Henrich Gerners gate
17
19
2/1183
2/1184
21
2/1185
23
2/1186
1676
20
2/920
8M
FELLES ADKOMSTVEI
DISKUT AREAL CA 385M²
NY GRENSE
25
2/1187
2/1568
T
T
T
INNG.
8M
2/1040
992
2/1564
Møllergata
Møllergata 4
Kartseksjonen JFB
Målestokk 1:500
Dato:13/1/2004

ERKLÆRING

Undertegnede, Karlshus Bruk Eiendom AS, org.nr. 979 737 432, som hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 2, bnr. 1566, Moss erklærer med dette at vi har akseptert at det på naboeiendommen gnr. 2, bnr 1040, Moss monteres vinduer i fasaden ut mot vår eiendom, hvilket innebærer visse begrensninger med hensyn til utbygging av vår eiendom i flg. sentrumsplanen for Moss.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr. 2, bnr. 1566, Moss.

Sted/dato: Moss 5/8-02

For Karlshus Bruk Eiendom AS

TINGLYST
14 AUG. 2002
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 7273

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Erklæring.

12077

Rett kopi bekreftes

Undertegnede, Karlshus Bruk Eiendom AS (org. nr. 979 737 432), som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 2, bnr. 1566 i Moss kommune, erklærer med dette at vi aksepterer at det vil bli bygget leiligheter over parkeringshus i Møllergaten, gnr. 2, bnr. 1564 i Moss kommune.

Videre erklærer vi at vi aksepterer at det vi bli foretatt bygging av leiligheter i Gudesgate 1, gnr. 2, bnr. 1040 i Moss kommune.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr. 2, bnr. 1566 i Moss kommune.

Moss, 10. desember 2003

For Karlshus Bruk Eiendom AS

.....

Returneres til
Østlandske Næringsmegling AS
Postboks 280
1502 MOSS
Org. nr.: ~~000 000 000~~ 986 357467 Ref. nr.: 2045

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 2533

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i ~~feltene 1-6 registreres~~ i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
104	MOSS	2	2882			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[X] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [X] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 625.000,- -seksshundreogtjuefemtusen 00 kr00-

Utlyst til salg på det frie marked [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
05 07 62 [redacted]	Per Sandberg	1/1

Doknr: 688427 Tinglyst: 26.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
981676653	Nitos AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen 2/2882 har rett til adkomst og rett til å ha liggende vann- og kloakkledninger over eiendommen 2/1566, begge eiendommer i Moss kommune. Eier av 2/1566 har rett til parkering på 2/2882. Eier av 2/2882 kan kreve tilført til seg en del av arealet på 2/1566. Eier av 2/2882 kan ikke fritt bebygge eiendommen. Alt det nevnte i henhold til bilag A.

Einar Berg
Einar Berg - 300382 [redacted]

Rikke-M. Johansen
Rikke Margrethe Johansen - 150584 [redacted]

Per Arild Kvarme
Per Arild Kvarme - 240183 [redacted]

Morten Jacobsen
Morten Jacobsen-100581 [redacted]

MICHAEL NØHR ANDERSEN
Michael Nøhr Andersen - 180877 [redacted]

Peder-Bjørn Hasselberg
Peder Bjørn Hasselberg-040248 [redacted]

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
11/06-2008

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
PER SANDBERG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ØIVIND HANSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Moss, 29/07-2008

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	FØDSELSNR.:
Morten Jacobsen	MORTEN JACOBSEN	100581 [redacted]
Peder Bjørn Hasselberg	PEDER BJØRN HASSELBERG	040248
Einar Berg	EINAR BERG	300382
MICHAEL NØHR ANDERSEN	MICHAEL NØHR ANDERSEN	180877 [redacted]
Rikke-M. Johansen	RIKKE MARGRETHE JOHANSEN	150584 [redacted]

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	ØIVIND HANSEN STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER MNEF
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

16.05 Per Sandberg



BILAG A(1)

Erklæring om adkomstrett, vann-/avløpsrør og kabler, bebyggelse, port, parkering etc. på eiendommen Møllergata 4, gnr. 2, bnr. 1566, Moss kommune.

I forbindelse med at ovennevnte grunneiendom søkes delt, erklærer undertegnede hjemmelshavere at fremtidige eiere/brukere av den fradelte parsell (ca. 400 m2) skal ha evigvarende rett til kjøreadkomst via bilvei langs eksisterende grense mot nord-øst, jfr. vedlagte situasjonsplan (bilag 1). Eieren av den fradelte eiendom skal opparbeide adkomsten og alene bære kostnadene ved det. Drift og vedlikehold av adkomstveien, herunder brøyting og strøing vinterstid, skal deles med en halvpart på hver av eiendommene. Sameiet og eieren av den fradelte eiendommen skal sammen sette opp og vedlikeholde en port i innkjøringen til det som blir den felles adkomst. Porten skal stå åpen mellom kl 0700 og 1700. Kostnadene fordeles med en halvpart på hver av partene.

Eieren av den fradelte eiendom skal også ha rett til, for egen regning og risiko, å grave langs ovennevnte vei med hensyn til legging, tilkobling og vedlikehold/oppgradering av egne vann- / kloakk-/strøm–/telefon-/data-/ og TV-ledninger, under forutsetning av at veien settes tilbake i samme stand uten ugrunnet opphold. Eieren av den fradelte eiendom plikter å varsle om arbeid på ledningene på sameiets eiendom med rimelig frist. Eieren av den fradelte tomt er ansvarlig for skade forårsaket av ledningene på sameiets grunn og bygninger.

Eierne av den fradelte eiendom kan bruke den fradelte eiendom til parkering, frem til eiendommen utbygges. Eierne av den fradelte eiendom forplikter seg dog til ikke å benytte den fradelte eiendom til korttidsparkering. De forplikter seg til ikke å sette opp parkeringsautomat på den fradelte eiendom.

Så lenge den fradelte eiendom brukes til parkering, har eierne av snr. 1-5 rett til å ha tre biler parkert på eiendommen mellom kl. 16.00 og kl. 08.00 mandag til fredag. I helgene og på helligdager har snr. 1-5 rett til å benytte tre av parkeringsplassene døgnet rundt. Det skal ikke betales vederlag for denne bruken. Retten til parkering bortfaller når den fradelte eiendom skal utbygges, dog ikke før grunnarbeidene rent faktisk starter på den fradelte eiendom.

Eierne av den fradelte eiendom har rett til å bygge på den fradelte eiendom. Ved utbygging, skal ingen del av bebyggelsen overskride de rammer som fremgår av det allerede bygganmeldte prosjekt, herunder m.h.t. cotehøyder, bebygd areal og plassering på tomten, jfr. vedlagte tegninger av siv. ark. Rolf Terjesen. Eierne av snr. 1-5 plikter å medvirke til slik utbygging ved å avgi nabosamtykke til byggesøknader innenfor de ovennevnte rammer.

Dersom eieren av den fradelte eiendom utbygger eiendommen med parkering i grunnen, kan eieren kreve at eiendomsgrensen mot sameiets eiendom justeres slik som vist på vedlagte situasjonsplan (bilag 2). Eieren av den fradelte eiendom bærer alle kostnader ved grensejusteringen. Eierne av snr. 1-5 skal som vederlag for grensejusteringen disponere 3 parkeringsplasser i den utbygde parkering i grunnen. Snr. 1-5 skal ha rett til å disponere parkeringsplassene døgnet rundt. Det skal ikke betales vederlag for bruksretten. Bruksretten er evigvarende, og ligger til seksjonene som sådan.

Nærværende erklæring skal tinglyses på begge eiendommene. Dersom det blir nødvendig med tilpasninger i erklæringen for å få denne tinglyst, skal dette gjøres.

RETT KOPI BEKREFTES
ØIVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Moss, ___/___-2007

Peder Bjørn Hanelberg
~~Kristine Kirgeberg Fogth~~
Gnr 2, bnr 1566, snr 1
Fnr.:
Teigenveien 12
1580 Rygge

Morten Jacobsen
Gnr 2, bnr 1566, snr 2
Fnr.: 100581 [redacted]

Kjersti Hestenes
Gnr 2, bnr 1566, snr 3
Fnr.: 141274 [redacted]

Jens Kristoffer A. Engelsrud
Gnr 2, bnr 1566, snr 3
Fnr.: 030275 [redacted]

Oddrun Sofie Skår Hansen
Gnr 2, bnr 1566, snr 4
Fnr.: 110663 [redacted]

Morten Eddy Hansen
Gnr 2, bnr 1566, snr 4
Fnr.: 070560 [redacted]

Kennet Gudmund Wøhni Helberg
Gnr 2, bnr 1566, snr 5
Fnr.:
etter fullmakt

Moss, 16-2007

Nils Lemming
for Nitos AS
Atle Justsen.
Oddbjørn Jaffe

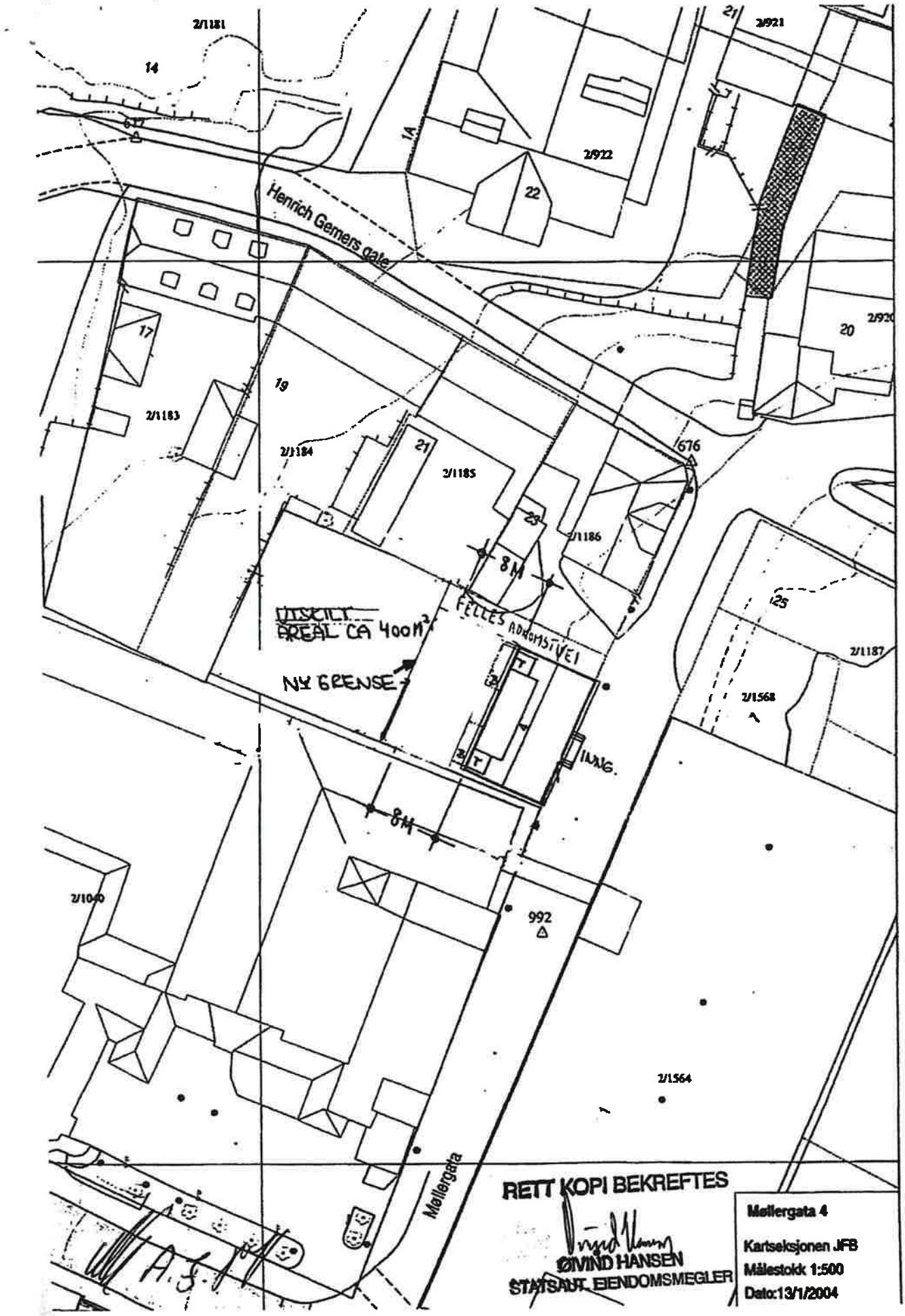
Tom C. Steckmest
for Nitos AS

RETT KOPI BEKREFTES
ØIVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

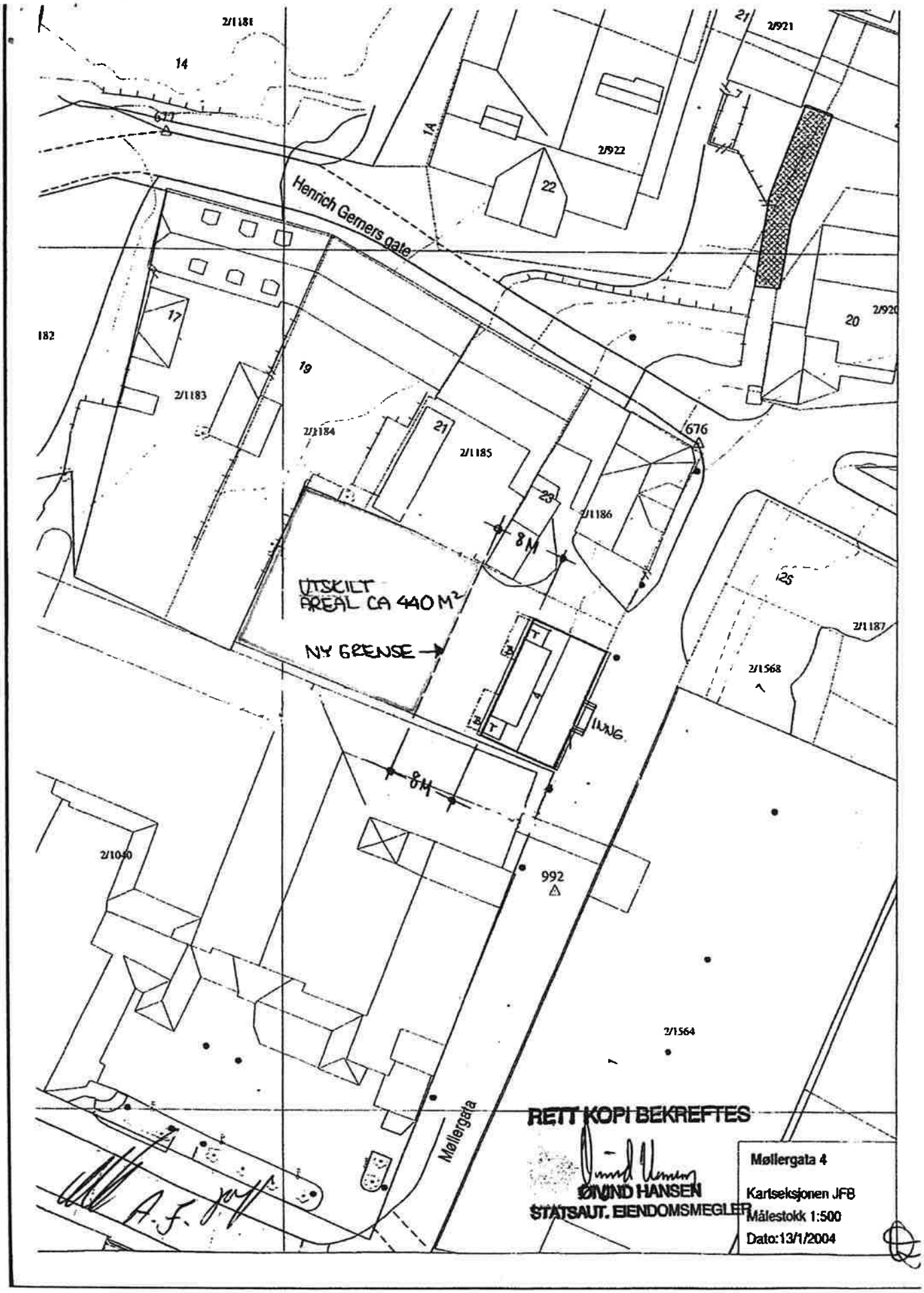
Side 2 av 2

8

VEDLEGG HLØ


2/1181
14
2/921
2/922
22
Henrich Gemers gate
17
19
2/1183
2/1184
21
2/1185
676
23
2/1186
8M
UTSKILT AREAL CA 400M²
FELLES ADKOMSTVEI
NY GRENSE
125
2/1187
2/1568
ILVG.
8M
2/1040
992
2/1564
Møllergata
RETT KOPI BEKREFTES
ØIVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Møllergata 4
Kartseksjonen JFB
Målestokk 1:500
Dato:13/1/2004

BILAG A(3)


2/1181
14
617
1A
2/922
22
21
2/921
Henrich Gerners gate
17
182
19
2/1183
2/1184
21
2/1185
676
23
2/1186
8M
UTSKILT
AREAL CA 440 M²
NY GRENSE
T
T
T
IVNG
8M
125
2/1187
2/1568
20
2/920
2/1040
992
2/1564
Møllergata
RETT KOPI BEKREFTES
ØIVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Møllergata 4
Kartseksjonen JFB
Målestokk 1:500
Dato:13/1/2004

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/7152/87
Uthentet 2025-02-17 12:44

Returneres etter tinglysing til

Moss Kommune

TINGLYST
20 JULI 2004
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 7152

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

S10/2004

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0104	Moss	2	1566		

Møllersata 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
05.07.62 [redacted]	Per Sandbes	1/1
~~05.07.62~~ [redacted]	~~Per Sandbes~~	
~~05.07.62~~ [redacted]	~~Per Sandbes~~	
~~05.07.62~~ [redacted]	~~Per Sandbes~~	
~~05.07.62~~ [redacted]	~~Per Sandbes~~	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	~~51,1~~ 57		13				25				37				49			
2	B	~~52,1~~ 52		14				26				38				50			
3	B	~~54,7~~ 55		15				27				39				51			
4	B	~~42,4~~ 42		16				28				40				52			
5	B	~~43,7~~ 44		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20															
9				21															
10				22															
11				23															
12				24															

Doknr: 7152 Tinglyst: 20.07.2004 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 244 = nevner: 244

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 2/7 - 04	Per Sandberg	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

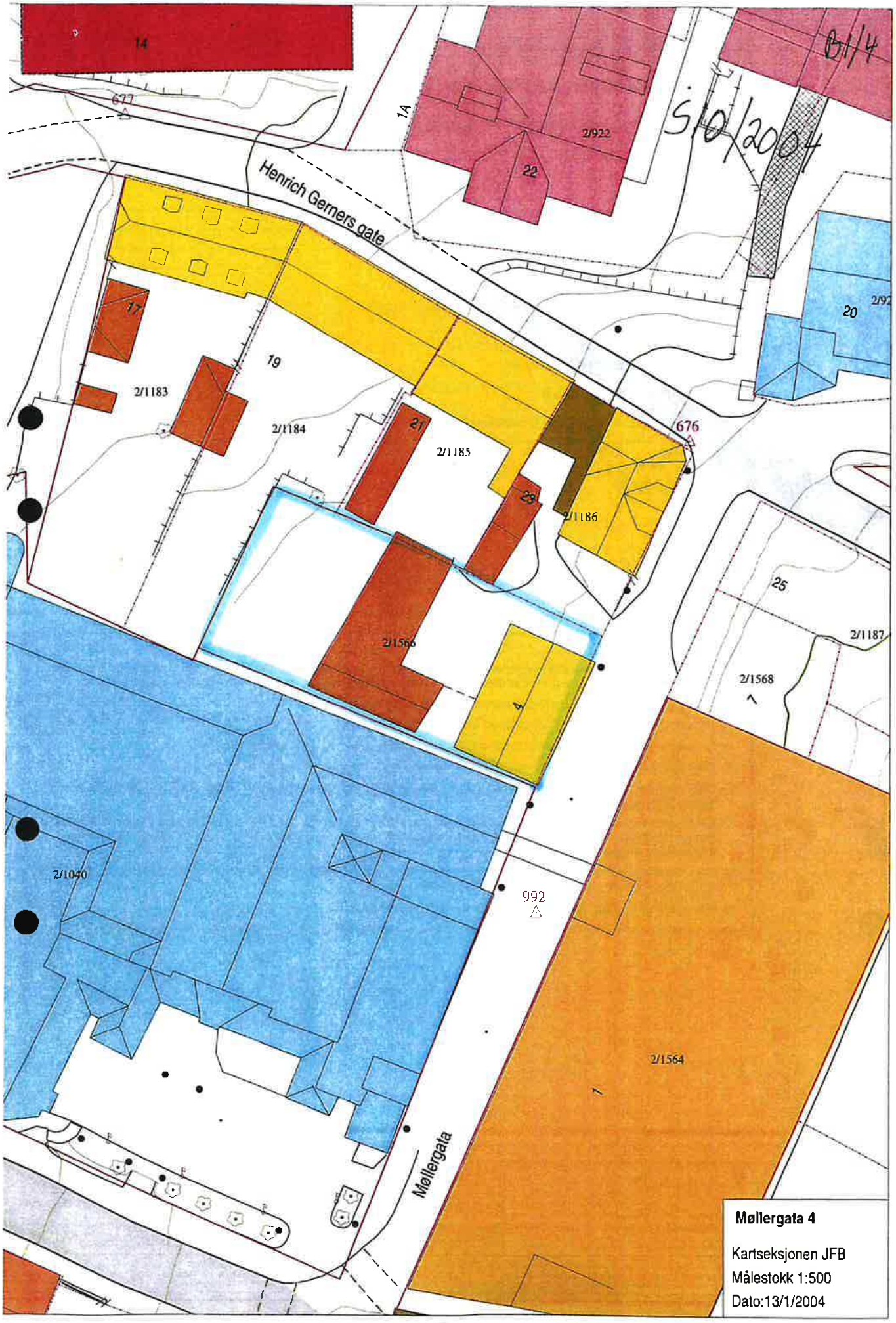
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	1566			Moss kommune

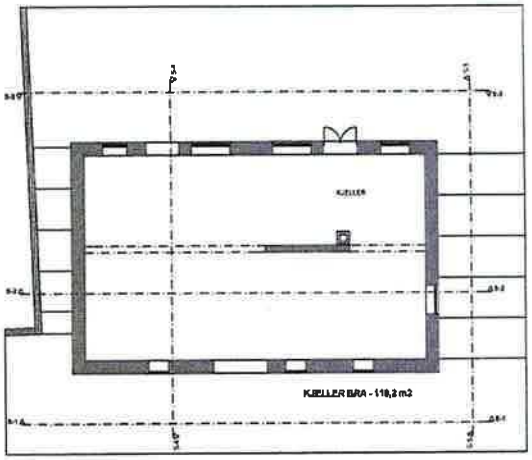
Dato	Stempel og underskrift
Moss 19. juli 2004	Helge Gjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Noter:

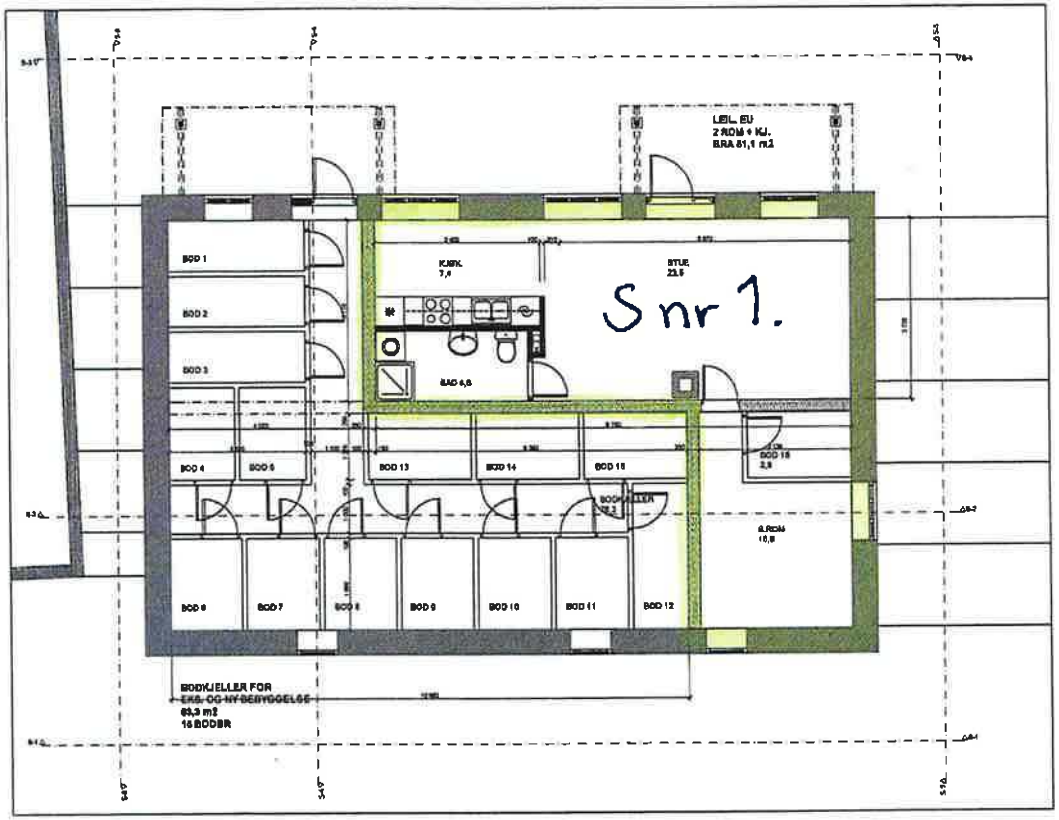
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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


14
677
Henrich Gerners gate
14
2/922
22
B1/4
S1/0/2004
17
19
2/1183
2/1184
21
2/1185
23
2/1186
676
20
2/92
25
2/1187
2/1568
2/1566
4
2/1040
992
2/1564
1
Møllergata
Møllergata 4
Kartseksjonen JFB
Målestokk 1:500
Dato:13/1/2004

Side 5 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2004/7152/87
Uthentet 2025-02-17 12:44
Kartverket



Eksisterende situasjon M.1:200



Utbedringstegning M. 1:100

B - 14.04.04 - Areal boder og leil.AU1 korrigert * R.T.

A - Oslo _____ * R.T.
Søknad om rammetillatelse - Kontrollert: _____

Takhøyde 2.40
Disp ?

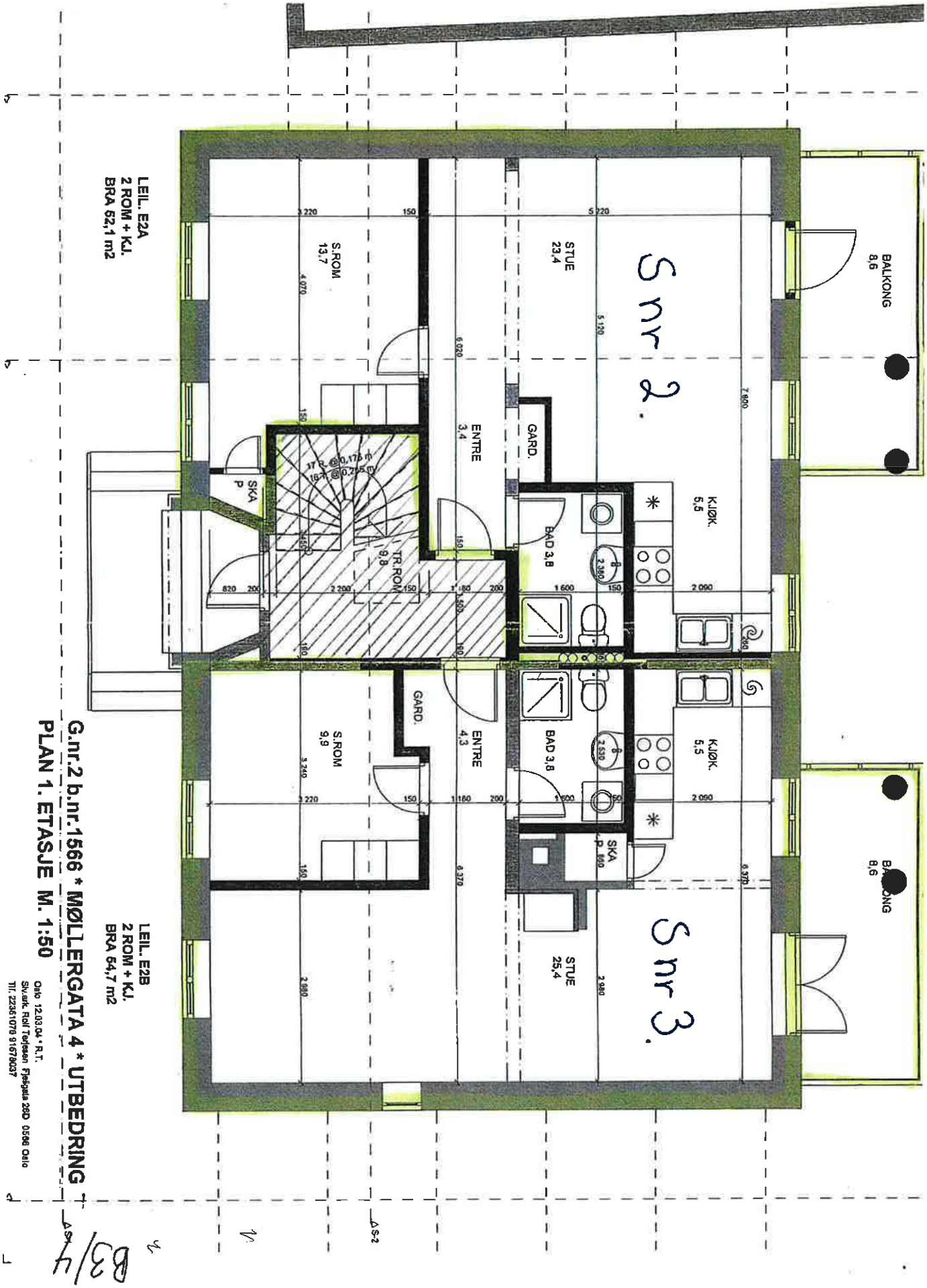
G.nr.2 b.nr.1566 * MØLLERGATA 4
Utbedring eksisterende hus

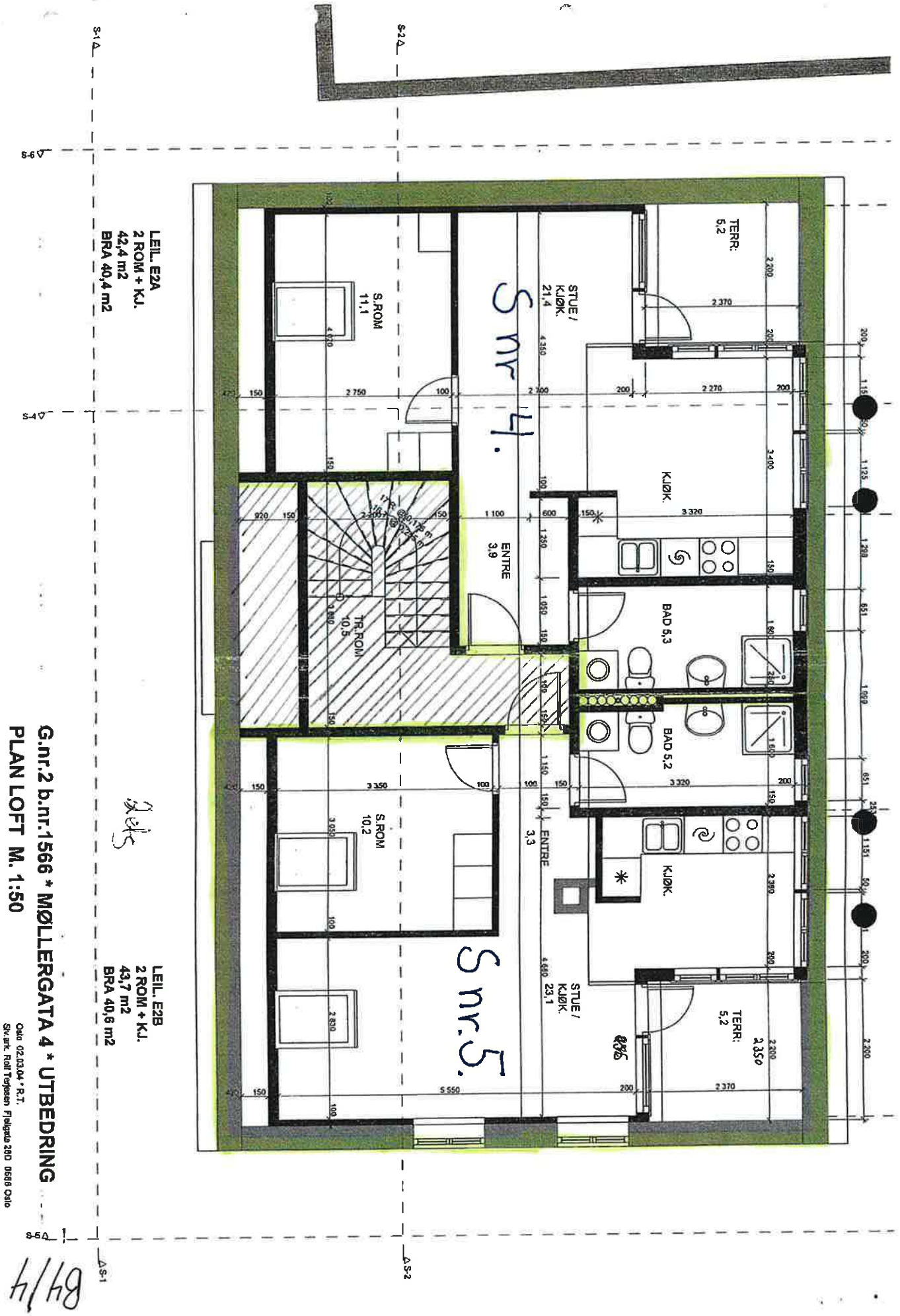
PLAN U.ETASJE * M. 1:100 / 1:200

B2/4

Oslo 28.10.03 * R.T.
Siv.ark. Rolf Terjesen Fjellgata 26D 0566 Oslo
Tlf.fax. 22.351076 * M.tlf. 915.78037
e.mail: rolf.terjesen@c2i.net

627-111-B


LEIL. E2A
2 ROM + KJ.
BRA 62,1 m2
S.ROM
13,7
STUE
23,4
BALKONG
8,6
S nr 2.
ENTRE
3,4
GARD.
SKA
P
TR.ROM
9,8
BAD 3,8
KJØK.
5,5
S.ROM
9,9
ENTRE
4,3
STUE
25,4
S nr 3.
LEIL. E2B
2 ROM + KJ.
BRA 64,7 m2
G.nr.2 b.nr.1566 * MØLLERGATA 4 * UTBEDRING
PLAN 1. ETASJE M. 1:50
Oslo 12.03.04 * R.T.
Siv.ark. Rolf Terjesen Fjellgata 29D 0566 Oslo
Tlf: 22651078 91678037



G.nr.2 b.nr.1566 * MØLLERGATA 4 * UTBEDRING

PLAN LOFT M. 1:50

Oslo 02.03.04 * R.T.
Sv.ark. Rolf Torjesen Fiskegata 28D 0566 Oslo
Tlf. 22361078 91578037

64/4

REGULERINGSBESTEMMELSER

000729

§ 1. Planens begrensning og formål.

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

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

§ 2. Arealbruk.

Området er regulert til spesialområde med verneverdige bygninger og anlegg.

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

a. Areal for boligformål.

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

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

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

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

b. Areal for næringsformål.

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

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

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

000730

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

c. Areal for parkeringsformål.

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

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

d. Areal for trafikkformål.

Innen regulert vegareal skal anlegges kjøreveg og fortau.

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

e. Areal for vannanlegg.

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

§ 3. Eksisterende bygninger og anlegg.

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

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

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

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

000731

§ 4. Ny bebyggelse og anlegg.

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

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

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

Byggemelding skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling i bygningsrådet.

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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1566/0/4
Adresse: Møllergata 4
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

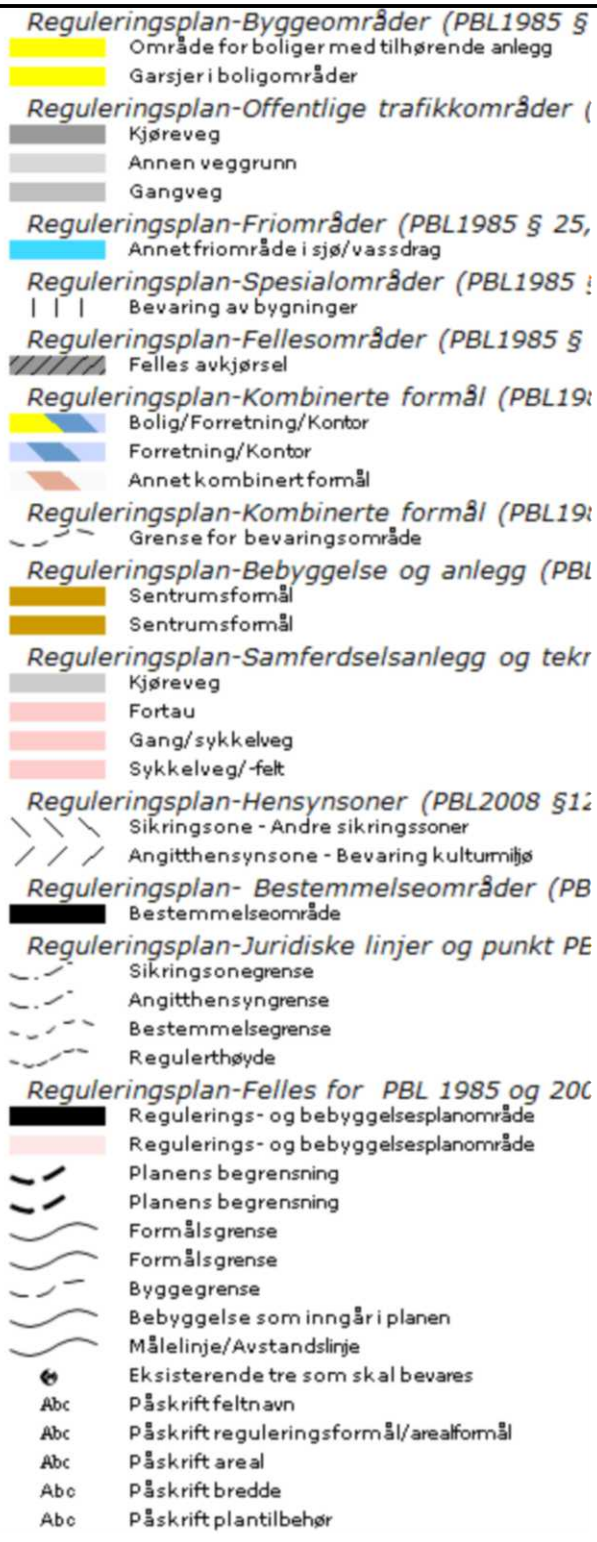
N

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



Moss kommune

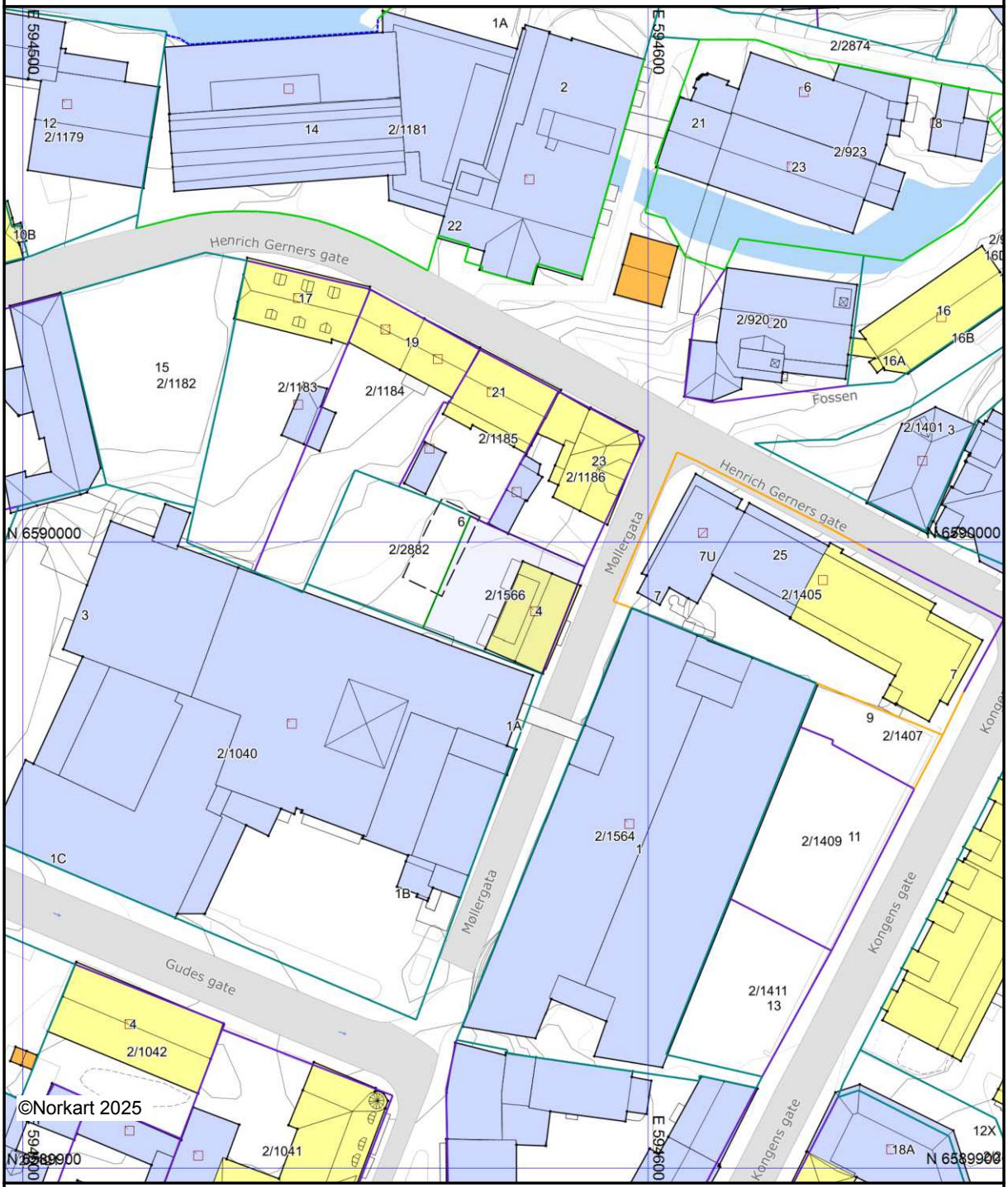
Grunnkart

Eiendom: 2/1566/0/4
Adresse: Møllergata 4
Dato: 14.02.2025
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



©Norkart 2025

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.

Moss kommune

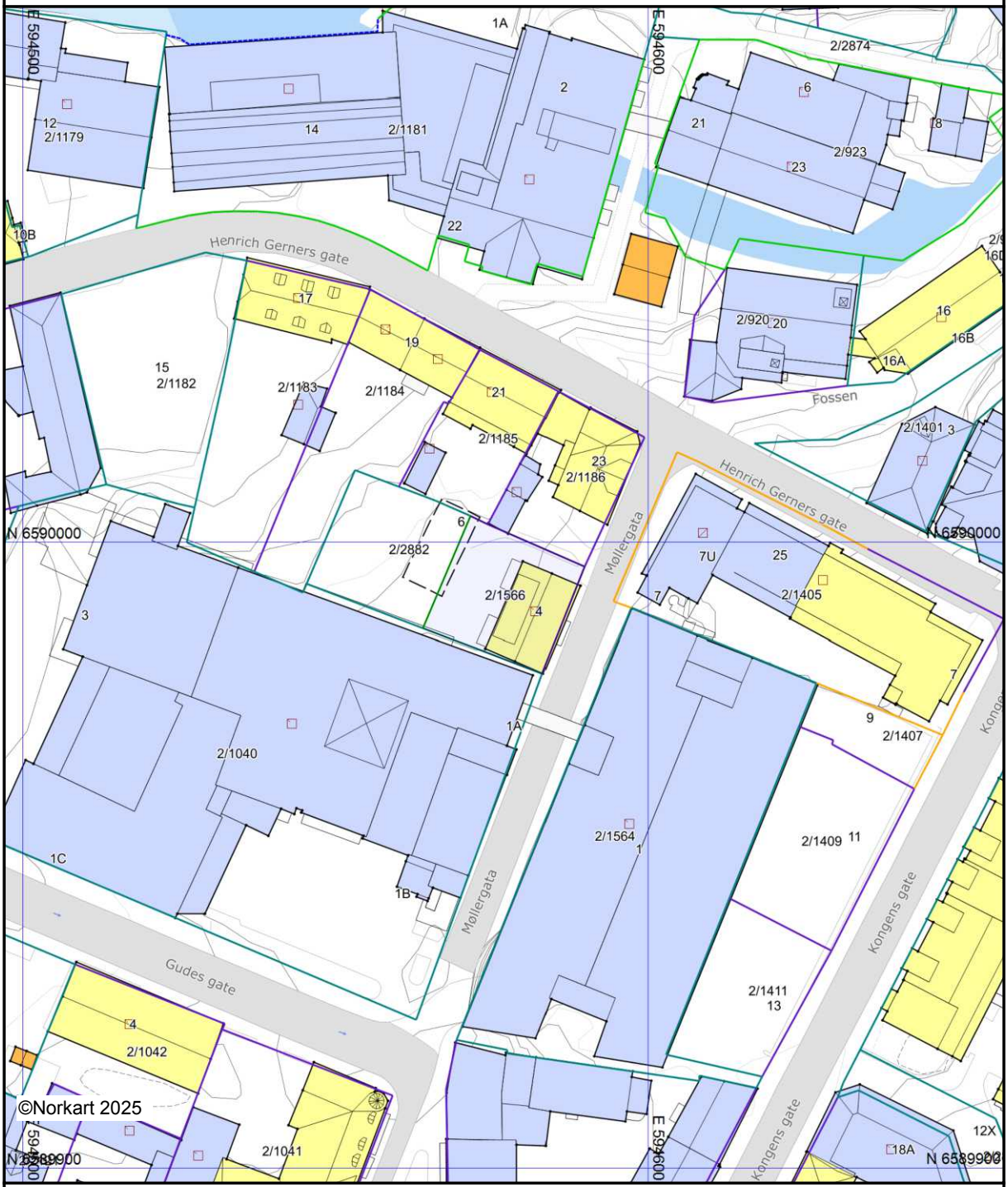
Grunnkart

Eiendom: 2/1566/0/4
Adresse: Møllergata 4
Dato: 14.02.2025
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

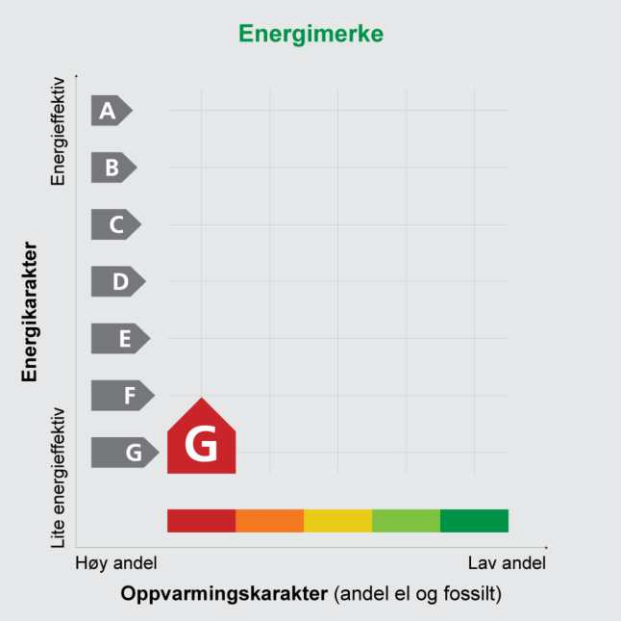


©Norkart 2025

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Møllergata 4
Postnr	1530
Sted	Moss
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	1566
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1290707
Dato	23.07.2021



Innmeldt av	Josefine Anker-Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Møllergata 4
Postnr/Sted: 1530 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.07.2021 09:28:31
Energimerkenummer: A2021-1290707
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Josefine Anker-Jensen

Gnr: 2
Bnr: 1566
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 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.

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:
Møllergata 4, 1530 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1566, Snr. 4, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250036

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

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

E-post: pernille.hoff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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