PRIVATMEGLEREN
MOSS

STUBBEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

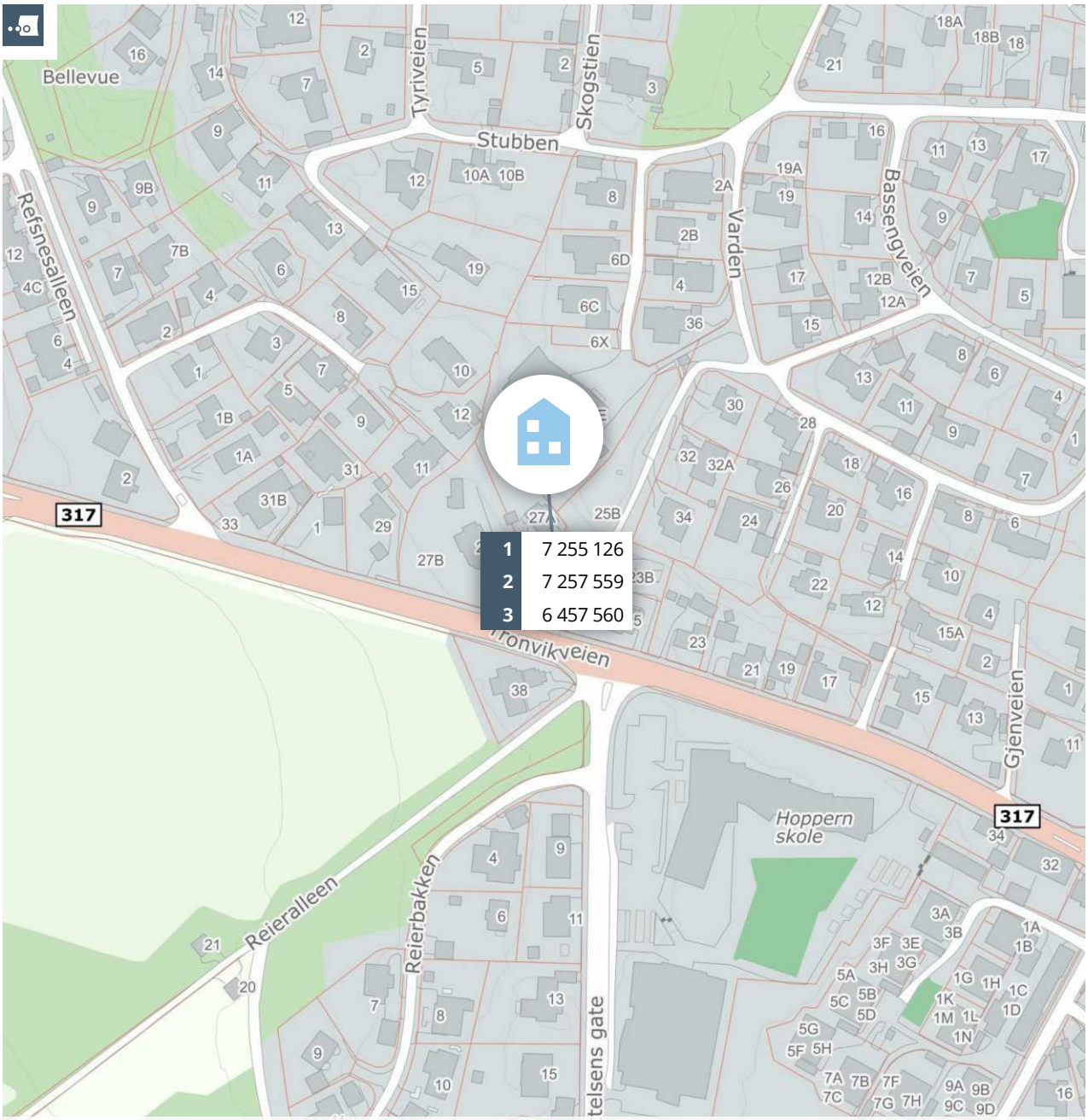
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STUBBEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 19.04.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stubben 6, 1512 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 1 BNR 2326 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VARDEN

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	42 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

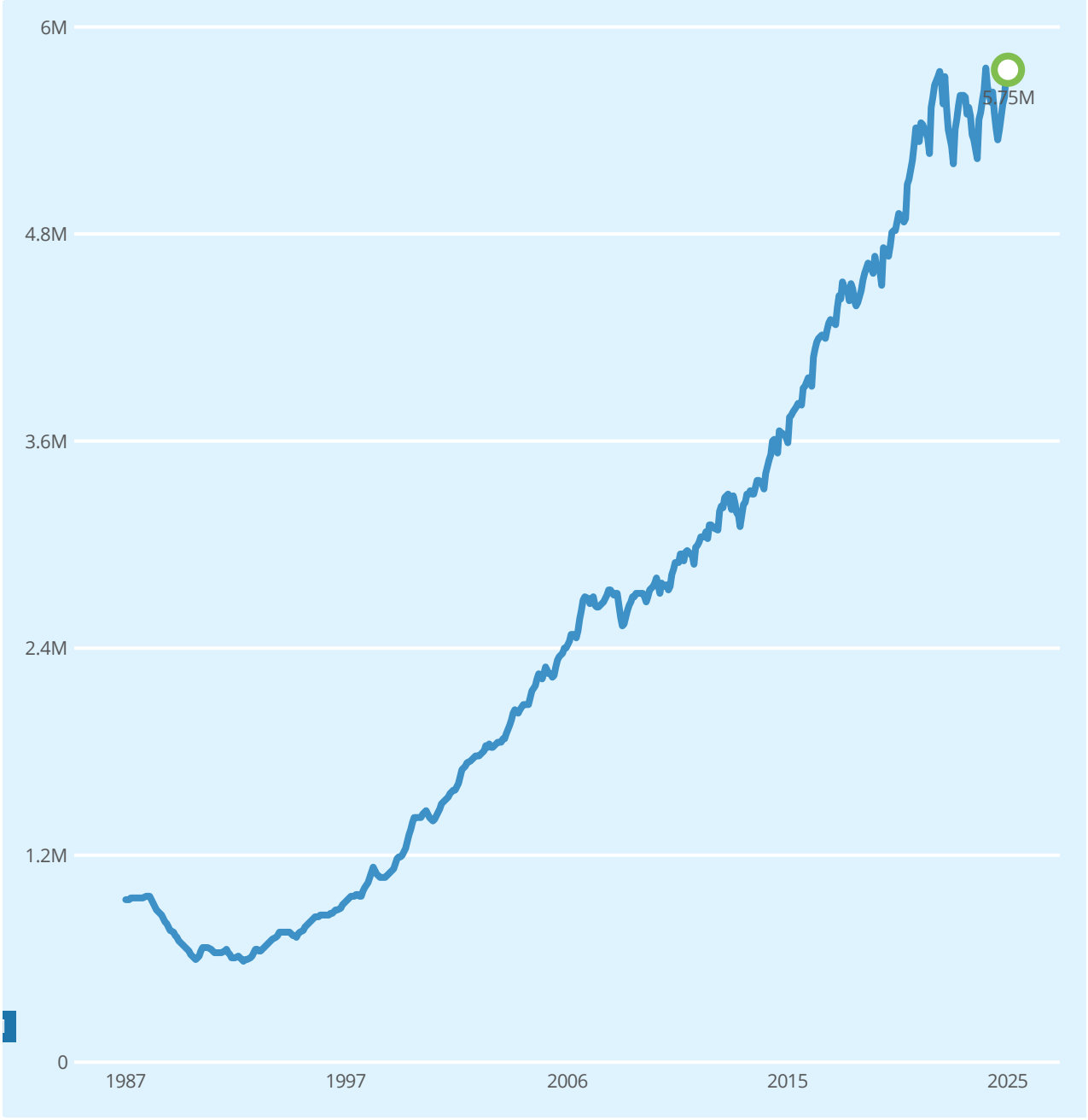
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stubben 6 130 m²	1987	2. etg	2 sov	26.03.2025	6 500 000	**6 850 000**	405 126	7 255 126	**55 809**
2	Stubben 6 160 m²	1987	3. etg	2 sov	27.11.2023	7 200 000	**6 850 000**	407 559	7 257 559	**45 360**
3	Stubben 6 136 m²	1987	1. etg	2 sov	29.06.2023	6 450 000	**6 050 000**	407 560	6 457 560	**47 482**

Terrasseblokk fra 1987. Bygget er godt integrert i terrenget. Aktuelle leilighet ligger i øverste etasje med direkte adkomst til garasjeanlegget og boder. Leiligheten holder normal standard med noe oppgraderingsbehov, spesielt på våtrommene. Det er lagt nye parkettgulv i 2022 samtidig er vegger og tak malt. Biloppstillingsplass med el-billader i garasjeanlegget.

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 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.09.1988		20.09.1988	-	1 350 000	-	1 350 000	2

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

Leiligheter til salgs i MOSS kommune nå

161
leiligheter til salgs

4.2M

4 002 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Leiligheter solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

212
leiligheter solgt

3 983 000 Prisantydning i snitt

3 947 000 Salgspris i snitt

3.9M

Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 954 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

46 059 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

42 593 Stubben 6 Totalpris 5 750 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250089

Selger 1 navn
Espen Larsen

Gateadresse
Stubben 6

Poststed	Postnr
MOSS	1512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Aud Synnøve Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250089

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging som er tettet/rettet opp av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg/ladeboks på egen parkeringsplass i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Drenert og tettet vannlekkasje i deler av bygget

Arbeid utført av: Dammyr Bygg

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

Document reference: 116250089

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kan være at sameiet må dekke del av vannskade ved vanninntrenging ved takvindu

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250089

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Larsen	f91307a21e2a4109dc3fe1114 9614b7d71b5de49	25.04.2025 08:25:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250089

- 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

Terrasseblokk
Stubben 6 , 1512 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2326, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 **Rapportdato:** 17.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1795 **Referansenummer:** SK1422

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Terrasseblokk fra 1987.
Bygget er godt integrert i terrenget.
Aktuelle leilighet ligger i øverste etasje med direkte adkomst til garasjeanlegget og boder.
Leiligheten holder normal standard med noe oppgraderingsbehov, spesielt på våtrommene.
Det er lagt nye parkettgulv i 2022 samtidig er vegger og tak malt.
Biloppstillingsplass med el-billader i garasjeanlegget.

Utdrag av tilstand:

Begge badene og vaskerommet er fra byggeåret.
Anbefaler å pusse opp rommene fra bunn av.

Vinduer fra byggeåret.
Noe slitasje på vinduene.
Noen vinduer subber i karmene.

Ytterdører og skyvedører fra byggeåret.
Ene ytterdøren tar i karmen.

Det er målt opp til ca 30 mm skjevhet på gulvet til hovedsoverommet.

Noe slitasje på kjøkkenfrontene.

Varmtvannstank, vannrør og avløpsrør fra byggeåret.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Terrasseblokk - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong.
Yttervegger av murkonstruksjon og bindingsverk.
Utvendig overflater med teglstein og trekledning.
Tak tekket med papp.
Torv på skråtaket.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Vinduene er fra byggeåret.
Leiligheten har 2 ytterdører som er malt og lakket.
Stor skyvedør ut til terrassen.
Dørene er fra byggeåret.
Fra spisestuen er det utgang til en terrasse.
Plastfliser.
El-styrt markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene belagt med parkett.
Vegger med malte plater og strie.
Panel i yttergangen.
Slettmalte himlinger.
Parkettgulv fra 2022.
Vegger og tak ble malt i 2022.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Garderobeskap på ene soverommet.

Felles trappeoppgang.
Det er heis i bygget.

VÅTROM Gå til side

Badet ved gangen er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap med to vasker, speil og innebygget badekar

Vaskerom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Malt tapet på veggene.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad ved kjøkkenet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Badet har dusjhjørne, servantskap, speil og gulvstående wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter.
Benkeplate med fliser og kjøkkenøy med heltre benkeplate.
3 vitrineskap.
Integrert platetopp og komfyr, ellers frittstående kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp
Røykvarslere og slukkeapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Prottelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

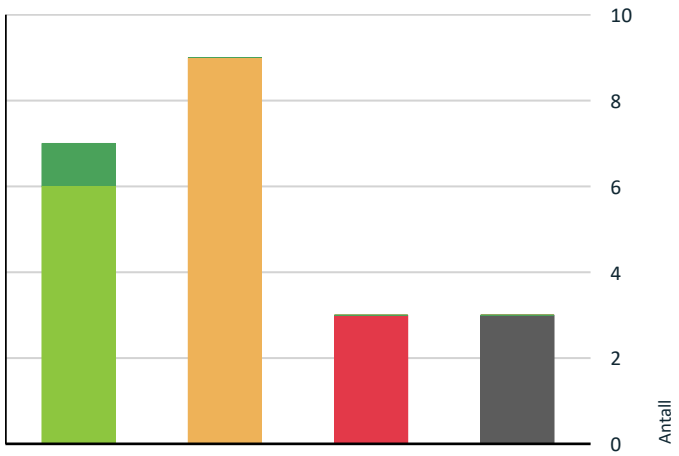
Terrasseblokk

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

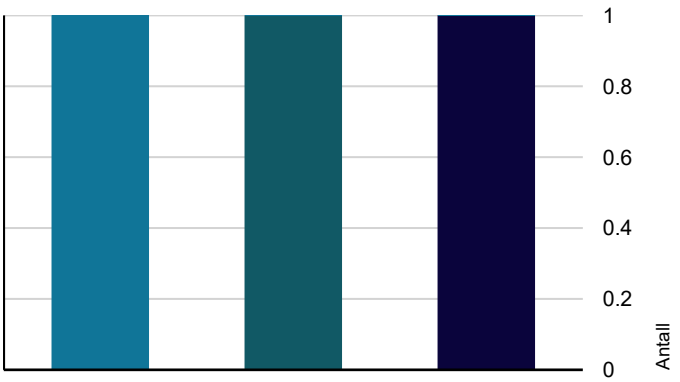
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leiligheten > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Leiligheten > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Leiligheten > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leiligheten > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Leiligheten > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Leiligheten > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > Leiligheten > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje på vinduene.

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

Tilstandsrapport



Stuevindu



Antydning til noe råte på vindu ut mot terrassen.



Løst håndtak på vindu på hovedsoverommet.

TG 2 Dører

Leiligheten har 2 ytterdører som er malt og lakket.
Stor skyvedør ut til terrassen.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe tung skyvedør.
Denne ene ytterdøren subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



Ytterdøren i stuen subber noe i karmen

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra spisestuen er det utgang til en terrasse.
Plastfliser.
El-styrt markise.

Tilstandsrapport



Terrasse med flott utsikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene belagt med parkett.
Vegger med malte plater og strie.
Panel i yttergangen.
Slettmalte himlinger.
Parkettgulv fra 2022.
Vegger og tak ble malt i 2022.



Parkettgulv fra 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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 opp til ca 30 mm på hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport



Opp til ca 30 mm skjevhet i gulvet på hovedsoveromet.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.



Vitrinedør inn til stuen

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på ene soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN > BAD

TG 3 Generell

Badet ved gangen er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap med to vasker, speil og innebygget badekar

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Svakt fall på gulvet.
Flere fliser med bom og enkelte løse fliser.
Sprekkdannelser på flisene på det innebygd badekaret.
Vanskelig tilkomst til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Svakt fall på gulvet og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og dør.



Sprekkdannelser i fliser på det innebygde badekaret.



Bad fra byggeåret.

LEILIGHETEN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot fellesdeler, våtrom og naboleilighet.

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

LEILIGHETEN > BAD 2

TG 3 Generell

Bad ved kjøkkenet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Badet har dusjhjørne, servantskap, speil og gulvstående wc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt gulv.
Ikke synlig membran i sluket.
Ikke avrenning til sluket fra hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Tilnærmet flatt gulv.


Ikke synlig membran i sluket.


Dusjhjørne på badet.

LEILIGHETEN > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot bad og vaskerom.

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

LEILIGHETEN > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Malt tapet på veggene.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tg er i hovedsak satt etter alder på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Belegg fra byggeåret.



Utslagsvask.

LEILIGHETEN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot bad.

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

KJØKKEN

LEILIGHETEN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter.
Benkeplate med fliser og kjøkkenøy med heltre benkeplate.
3 vitrineskap.
Integrert platetopp og komfyr, ellers frittstående kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på frontene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre kjøkken som bør oppgraderes eller skiftes ut.



Kjøkken fra byggeåret.



Noe slitasje på frontene

LEILIGHETEN > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



Tanken er plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert ute i fellesgangen.



El-billader ved biloppstillingsplassen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

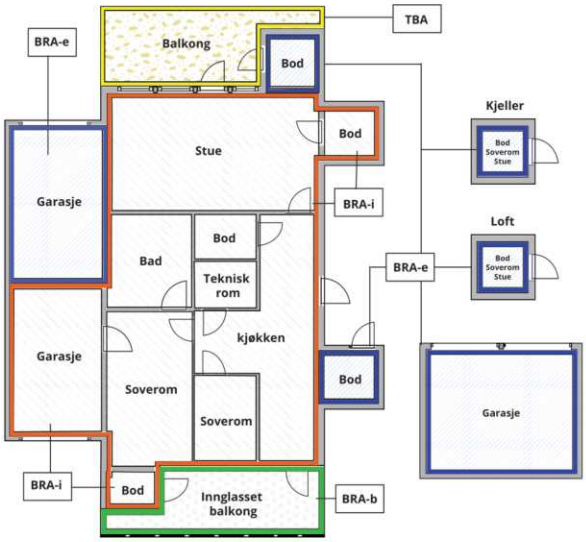
Hva er måleverdig areal?

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

Terrasseblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten	131	6		137	15
SUM	**131**	**6**			**15**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang 2, Bad 2, Vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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)
Terrasseblokk	131	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Espen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2326		11	4314 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Stubben 6

Hjemmelshaver
Larsen Aud Synnøve

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Varden Terrasse	148 / 2398	MOSS ØKONOMISERVICE AS	876852772

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende på Varden på Jeløy i Moss kommune.
Attraktiv beliggenhet.
Jeløy har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som flere strender, galleri og flott turterreng.
Jeløy har egen bydelsrestaurant,hos Naboen.
Kort vei til skoler og barnehage
Kort vei til Moss sentrum med alle sine fasiliteter samt jernbane og ferge.
Leiligheten har utsikt utover Oslofjorden og Jeløylandskapet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrående eiet fellestomt på ca. 4.314 m².
Hovedsakelig naturtomt samt asfalterte parkering/stikkveier

Bebyggelsen

Terrasseblokk.
Leiligheten ligger i blokkas øverste etasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	15799014/27			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SK1422

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 2326 Snr. 7 i Moss kommune
Adresse: Stubben 6, 1512 Moss
Onr. 116-24-0105

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 7750

Felleskostnader inkluderer Avdrag på lån, renovasjon, renhold, felles strøm, vedlikehold, forsikring etc

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 2700
avdrag Kr 400
og driftsutgifter Kr 4650

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Fremtind Polisenr 15799014/27 Forfall 15 hver mnd Betalt 15.05.2024

Andel felles gjeld kr. 405126 pr 15.05.24
Långiver / lånenr. Sparebank 1 10808739920
Lånets totale saldo 1417941 pr 15.05.2024
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,6% pr
Dato siste termin 15.07.2051

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Foreløpig har vi ikke noe noen store arbeider på vent.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

8 av sameierne har betalt inn sin del av fellesgjelden. De har da 4650 i faste utgifter.
1 sameier har betalt inn halve fellesgjelden. Det er mulig for kjøper å løse inn denne.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja med lader

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Mette M. Kjøstelsen
Adresse:	Stubben 6
Telefon:	90018263
Fax:	
E-post:	mette10@online.no

Send svar til: **line.haugen@privatmegleren.no**

Dato og sted: _Moss____25_____/_5 2024_____

__Mettte M.
Kjøstelsen_____
Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET VARDEN TERASSE

§ 1
Sameiets navn er Sameiet Varden Terasse

§ 2
Sameiet Varden Terasse er en sammenslutning aveierene av de 12 eierseksjoner som bebyggelsen på eieendommen gnr. 1, bnr. 2326 o Moss Kommune (grunnboksbetegnelsen), og adresse Stubben 6, 1512 Moos, er oppdelt i.

Hver innehaver av seksjon i eiendommen har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

§ 3
Sameiet er registrert i Enhetsregistret med org. nr. 8765 852 772.

Sameiet skal fullt ut følge lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven), når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 4
Sameiet Varden Terasse har til formål å forestå driften av boligblokken gnr. 1, bnr. 2326 i Moss kommune, for så vidt angår ytre vedlikehold, vedlikehold av fellesareal og fellesinnretninger for øvrig, samt ivareta og samordne felles interesser på vegne av seksjoneierene.

§ 5
Boligbygget er oppdelt i antall seksjoner (12) som det er bruksenheter og for hver seksjon er det fastlagt sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters areal.

Alle sameienandeler/sameiebrøker skal være innført i en sameieprotokoll med opplysninger om de respektive eieres navn.

Protokollen anordnes etter seksjonsnummer og i forbindelse med hvert års innkalling til ordinært sameiermøte tilstiles samtidig sameierene en ajourført og fullstendig utskrift av denne.

§ 6
Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon og har rett til å bruke fellesarel og innretninger på vanlig måte på lik linje med alle øvrige sameiere.

§ 7
Sameierene skal fritt kunne pantsette og omsette sin leilighet med tilhørende ideell eierandel i sameiet og fellesanlegg.

Ved salg gjelder ingen bestemmelser om forkjøpsrett, dog skal sameiets styre varsles av sameier ved salg eller bortleie før ny sameier/leietaker flytter inn.

Den nye eier av seksjonen trer automatisk inn som sameier i Sameiet Varden Terasse med de rettigheter og forpliktelser dette innebærer, og skal informeres om sameiets vedtekter.

Ved bortleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt.

§ 8
Hver sameier er ansvarlig for sin andel av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, herunder nødvendige utgifter til bygningsmessige utbedringer og vedlikehold, samt utgifter som offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og er vedtatt av sameierene.

Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierene og innbetales av den enkelte sameier med et fast beløp månedlig som er vedtatt av sameiermøtet.

Overskudd i driftsresultatet (-regnskapet) skal tillegges sameiets felles egenkapital.

§ 9
Hver sameier har ansvaret for vedlikholdet knyttet til sin seksjon, herunder også etter vedtak som er fattet av sameiermøtet knyttet til den enkelte sameiers seksjon/leilighet.

Sameierene har plikt til å holde den enkelte seksjon/leilighet i ordentlig stand.

Sameiet kan forlange at mangler blir rettet og overenstemmende med Eierseksjonslovens § 11 kan sameiet om nødvendig foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Innvendige forandringer i leiligheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for andre sameiere.

De økonomiske kostnader bæres av den enkelte sameier og det samme gjelder bl. a. for bytte av vindusglass som er blitt skadet (eks. "punktert") i leiligheten.

Utvendige bygningsmessige endringer knyttet til den enkelte leilighet som eksempelvis tilbygg, flislegging av veranda eller andre forandringer som medfører endringer av byggets eksteriør, kan ikke iverksettes uten tillatelse fra sameiets styre/sameiermøte.

Arbeidet skal utføres håndverksmessig og etter gjeldende offentlig forskrifter.

Om tillatelse til endringer gis, bæres ansvaret og de økonomiske kostnader i denne sammenheng av den enkelte sameier.

§ 10
Sameierene opptrer i fellesskap på vegne av sameiet og hvor annet ikke er bestemt treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;
- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse

For øvrig følges bestemmelsene i Eierseksjonslovens § 28.

§ 11
Sameiets styre består av 3 medlemmer, herav leder, sekretær og økonomiansvarlig og i tillegg velges 1 varamedlem som innkalles til alle styremøter med tale- og forslagsrett, og med stemmerett ved fravær av styremedlem.

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

Felles vedlikeholds- og utbedringsarbeider skal utføres så ofte det er påkrevet for å ivareta eiendommen og dens utseende.

§ 12
Sameiermøte er sameiets øverste organ og skal holdes innen utgangen av april hver år.

Skriftlig innkalling med fastsettelse av dato, tid og sted, samt tidsfrist for innsendelse av forslag til møtet fra sameierene skal utsendes minst 15 dager før møtets avholdelse. Endelig innkalling med møtets dagsorden og saksunderlag skal utsendes skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Sameiermøte skal behandle følgende saker;

- Godkjennelse av innkalling
- Fastsettelse av antall sameiere og stemmeberettigede som er tilstede
- Valg av møteleder og referent
- Valg av 2 desisorer (underskrivere) av møteprotokoll
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av siste års regnskap
- Behandling av (eventuelle) innkomne forslag
- Framleggelse av budsjett for inneværende år
- Fastsette sameiernes månedlige andel av fellesutgiftene

Under sameiermøtet har hver sameier/eierseksjon en stemme og valgene finner sted med simpelt flertall (Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt).

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og av innkallingen skal framkomme hvilken sak(er) som skal behandles.

Styret plikter å oversende underskrevet protokoll fra sameiermøte til sameierene sennest 14 dager etter avholdt møte.

§ 13
Ved eventuelle tvister mellom sameierene og mellom sameier(e) og sameiet for så vidt tvisten har utspring i eierseksjons-/sameierforhold, vedtas Moss som verneting.

Vedtektene vedtatt av sameiermøtet 8. mars 2007

Årsmøtet 2024

Innkalling ok.
Mette Kjøstelsen valgt til møteleder og Øystein Wolff valgt til referent.
Rune Skarsem Pedersen og Mona Osvik valgt til å underskrive protokoll
15 beboere tilstede. Alle leiligheter representert.

Årsberetning godkjent.

Regnskapet, revidert av Carl-Johan Thorsen, gjennomgått og godkjent.
Underskudd kr. 433.364.

Budsjett 2024:
Det foreslås å øke leien med 300 kr pr andel fra 1.4.

Budsjettet ble vedtatt.

Nye lekkasjer i 1.etg pga mye snø og kulde.

2 garasjeplasser leies ut.

Forslag fra Mona Osvik om å øke husleien med 300 kr til vedlikeholdsfond.
Enighet om behovet, men ikke rom for dette i år da kostnadene allerede er høye.
Evt overskudd går til dette formålet.
Historisk har dette vært dekket med lån ved behov. Å eventuelt oppta lån, må være akseptert av alle sameiere

Akutte reparasjoner kan betales av andelseier og så betales tilbake av sameiet i løpet av maks 2 år. Arbeid skal ikke settes i gang uten styrets godkjennelse

Forslag fra samme om å innhente tilbud på forsikring. Vi har brukt forsikringen så mye og har byttet selskap for ikke lenge siden.
Vi tar dette om et par år.

Valg: Styret ble gjenvalgt.

Øystein Wolff
Referent.

Signatur

Rune Skarsem Pedersen

Mona Osvik

VARDEN TERRASSE

RESULTAT 2023 / BUDSJETT 2024

		Realisert 2022	Realisert 2023	Budsjett 2024
3600	Fellesinntekter	856 700	928 800	783 800
3602	Innbetaling eierne	3 600 000	0	0
8050	Renteinntekter	8 262	3 416	0
	SUMM INNTEKTER	**4 464 962**	**932 216**	**783 800**
6015	Avskrivninger	186 288	132 071	0
6320	kommunale avgifter	81 538	128 325	100 000
6340	Lys/varme	32 864	23 626	30 000
6360	Renhold	73 367	124 730	90 000
6390	Vedlikehold	74 201	111 214	0
6600	Rep./vedlkeh. Bygg	4 306 987	252 936	200 000
7500	Forsikring	84 047	103 007	115 000
6705	Regnskapshonorar	12 000	15 000	16 000
7790	Andre kostnader	39 499	37 145	40 000
	Egenandel forsikring	0	0	0
	Godtgjørelse Styreleder	114 100	68 460	68 460
	Kostnader	**5 004 891**	**996 514**	**659 460**
7770	Bankgebyrer	1 319	1 270	2 000
8150	Bankrenter	264 582	367 596	120 000
8155	Leverandørrenter	132	200	0
	Sum finanskostn.	**266 033**	**369 066**	**122 000**
	Sum kostnader	**5 270 924**	**1 365 580**	**781 460**
	RESULTAT	**-805 962**	**-433 364**	**2 340**

HusleieiInntekter 2024

12* 4 500*5	270 000	5 stk.
12* 4 350*2	104 400	2 stk.
12* 5 750	69 000	1 stk.
12* 7450*3	268 200	3 stk.
12* 4500+6200	60 200	1 stk.
	771 800	12 stk.
12* 500+500	12 000	
Sum inntekter	**783 800**	

Restlån 1. jan. 2024	**1 813 922**
Innbetalt 15. februar	403 000
Restlån	**1 410 922**

Lån pr. leilighet (4,5)	**403 094**

Renter 2024 8,85 %	**120 000**

Grunnkart

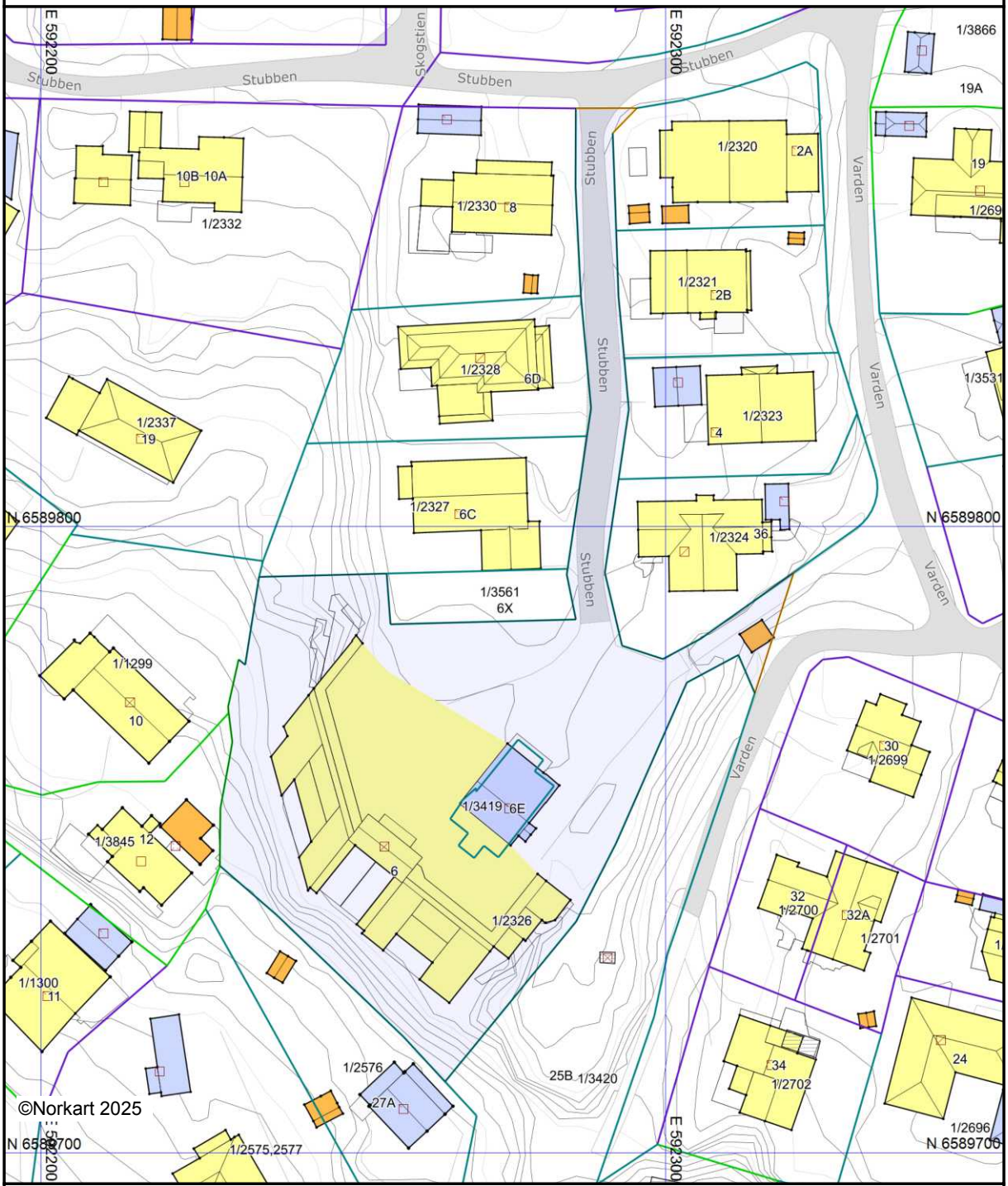
Moss kommune

Eiendom: 1/2326/0/11
Adresse: Stubben 6
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 650/85

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ar 1987, 3.6. ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: Boligbygg
Eiendommen: Stubben 6 1/2326
Eier: A/S Veidekke

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Det må innsendes erklæring fra leverandør at røkventilasjonsmekanismer er montert i h.h. til forskrifter og virker.
2. Rømningsdøren må påsettes ett grepns vridere.
3. Utsparringer i brannvegg må tettes.
4. Pumpe på dør til søppelrom og bøttekott må påsettes.
5. Brannspjell mangler i søppelrom.
6. Enkelte avløp fra takrenne mangler.
7. Rist på utspring i gulv i glassbygg må påsettes.
8. Beslag under vinduer i glassbygg mangler.
9. Enkelte blomsterkasser mangler. Det er entreprenørens ansvar at balkongen er sikret før blomsterkasser monteres.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS,

avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

Bjr.650/85 forts.

10. Utvendig trapp til 3 leiligheter på vestsiden mangler. Døra må låses, blindskilt påsettes og vindu må fjernes. Det må oppsettes skilt på dører som forklarer forholdet.

11. Utomhusarbeider gjenstår. Erklæring fra Veidekke om ferdigstillelse av dette innen 11.9.87 er tatt til etterretning.

12. Målerapport for ventilasjonsanlegget må innsendes.

13. Samtlige rømningsveger og adkomstveger samt garasje må være tilgjengelig for beboere under arbeidet i forbindelse med utvendige arbeider.

14. Det må dokumenteres at avtaler med Moss kommune omtalt i bygningsrådets vedtak av 11.12.85 er tinglyst.

Samtlige arbeider med såvel prosjektet som gangveger og utomhusareal skal ferdigstilles innen 1.9.87.

Bygningssjefen i Moss, 25. juni 1987

Erik Borg
Bygningssjef

Erik Lie Larsen
avd.ing.

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

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

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 22/3041-10- TRRY Dato: 27.12.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1301/22

Stubben 6 - 1/2326 - Ferdigattest - fasadeendring

Tiltak:	fasadeendring	
Byggested:	Gbnr: 1/2326	Stubben 6
Tiltakshaver:	Varden Terrasse Stubben 6 1512 MOSS	
Ansvarlig søker:	Østavind Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 MOSS	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	fasadeendring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Terrassehus	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ettrinnstillatelse		27.05.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 22.12.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

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

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

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

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

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

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Anja Fagereng Elind
Enhetsleder plan, byggesak og geodata

Trond Stian Rybråten
Rådgiver tlf 47 79 12 35
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:
Østavind Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 MOSS

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

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

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

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

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

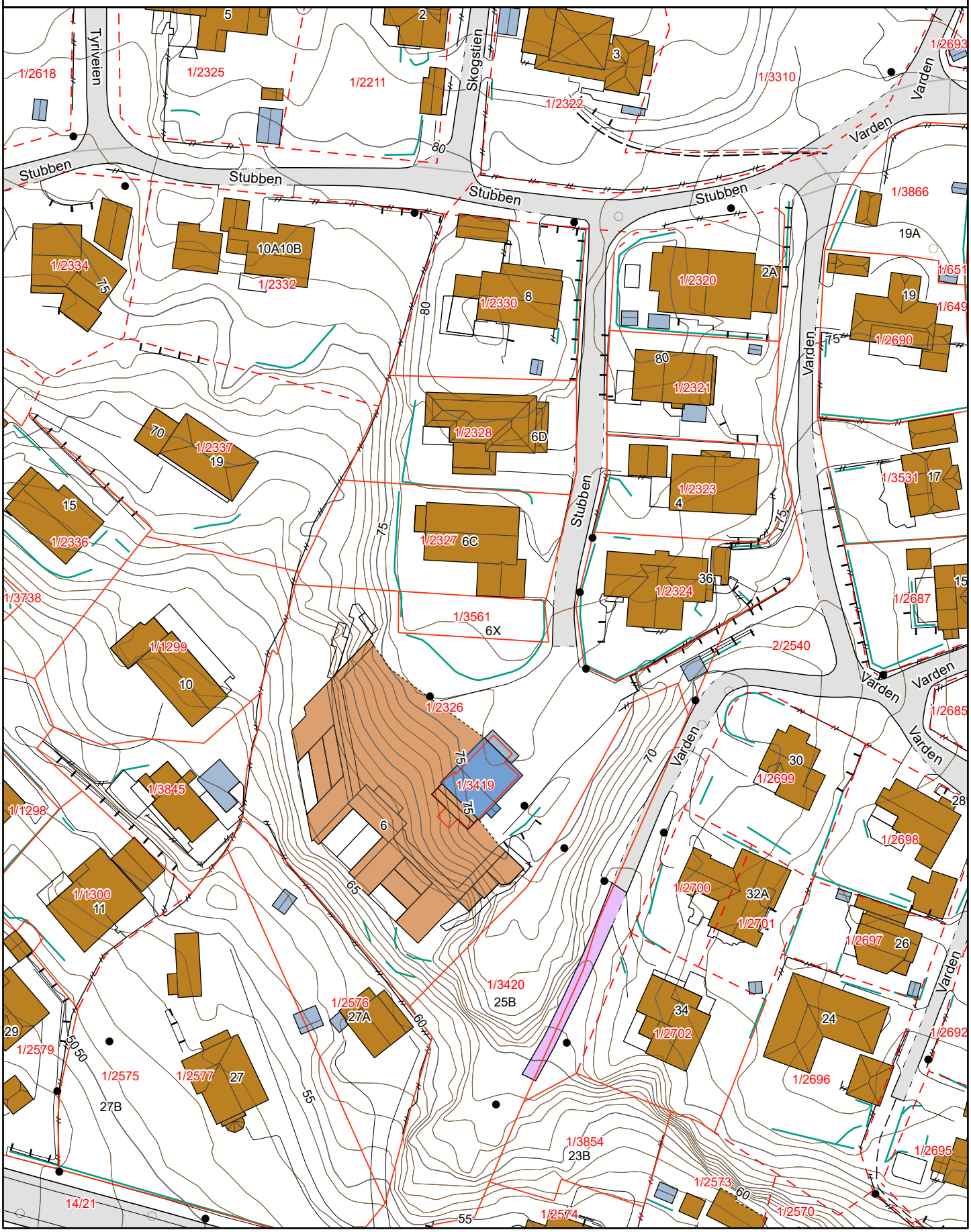
Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget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

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

Oversiktskart

Adresse: **Stubben 6, 1512 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/2326/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4314 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 09.04.2025



Matrikkelkart

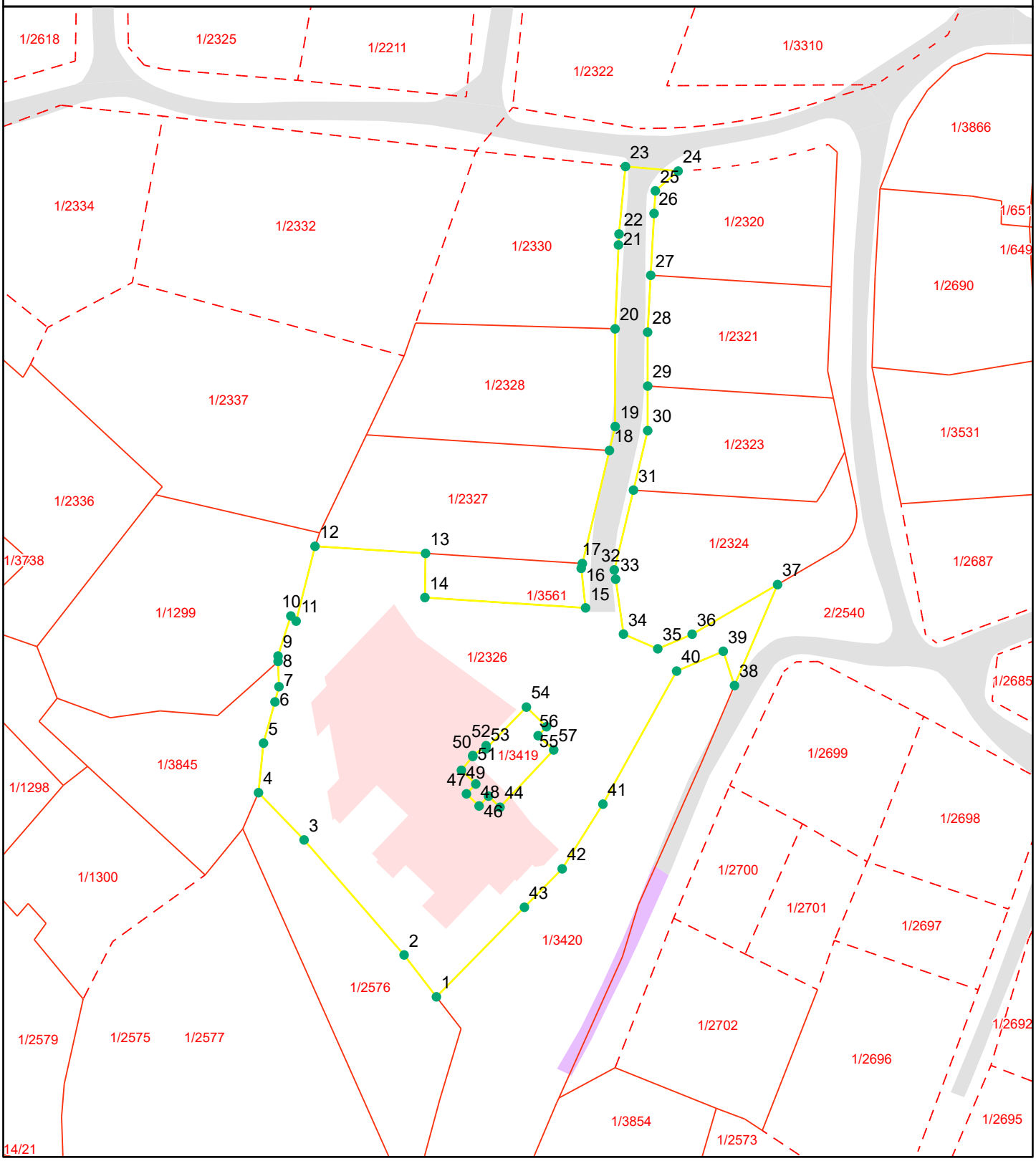
Adresse: **Stubben 6, 1512 Moss**
Gnr/bnr: **3103/1/2326/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4314 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 09.04.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4314 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596738.02	252039.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.76	0
2	6596745.74	252033.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.1	0
3	6596766.93	252014.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.11	0
4	6596775.64	252006.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.18	0
5	6596784.77	252007.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.88	0
6	6596792.37	252009.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.9	0
7	6596795.18	252010.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.66	0
8	6596799.83	252010.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1	0
9	6596800.83	252010.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.75	0
10	6596808.21	252012.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.37	0
11	6596807.26	252013.52	Fjell	Bolt	Terrengmålt	13	14.22	0
12	6596821.05	252017	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	13	20.45	0
13	6596819.73	252037.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.13	0
14	6596811.61	252037.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.72	0
15	6596809.7	252066.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.33	0
16	6596816.99	252066.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0.91	0
17	6596817.87	252066.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.43	0
18	6596838.71	252071.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4.54	0
19	6596843.12	252072.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18	0
20	6596861.12	252072.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.48	0
21	6596876.59	252073.02	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	13	2	0
22	6596878.59	252073.12	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	13	12.51	0
23	6596891.04	252074.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.76	0
24	6596890.2	252084.02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	5.56	0
25	6596886.55	252079.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4.17	0
26	6596882.38	252079.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.4	0
27	6596870.99	252078.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.5	0
28	6596860.51	252078.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.93	920854929
29	6596850.58	252078.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.21	172858098
30	6596842.37	252078.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.28	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4314 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6596831.41	252075.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.13	0
32	6596816.69	252072.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.72	0
33	6596814.99	252072.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.23	0
34	6596804.87	252073.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.89	0
35	6596802.15	252080.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.89	0
36	6596804.85	252086.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.23	0
37	6596813.99	252102.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	20.23	0
38	6596795.39	252094.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.65	0
39	6596801.7	252092.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.35	0
40	6596798.05	252083.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	28.04	0
41	6596773.53	252070.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.09	0
42	6596761.61	252062.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.94	0
43	6596754.53	252055.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	23.16	0
44	6596772.96	252051.15	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	2.96	0
45	6596775.01	252049.02	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	2.51	0
46	6596773.2	252047.29	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	3.23	0
47	6596775.43	252044.96	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	2.5	0
48	6596777.24	252046.68	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	3.67	0
49	6596779.77	252044.02	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	3.31	0
50	6596782.32	252046.12	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	13	0.17	0
51	6596782.49	252046.13	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	3.05	0
52	6596784.3	252048.58	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	0.57	0
53	6596783.73	252048.54	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	10.72	0
54	6596791.42	252056.02	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	5.18	0
55	6596787.8	252059.72	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	2.25	0
56	6596786.15	252058.18	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	3.9	0
57	6596783.52	252061.06	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	14.48	0

3122 /56 - 71

B.jr. 169/71.

E r k l æ r i n g .

Bygging av bolighus på Tronvikvegen 27A./Kjell Kristiansen.

Undertegnede eier av Stubben 6 (tidl. Gnr.1 bnr.128) - Varden - gir herved eieren av Tronvikvegen 27A rett til å legge atkomstveg til Tronvikvegen over min eiendom Stubben 6.

Denne erklæring blir å tinglyse som bindende også for senere eiere av eiendommen.

Moss, den 7-6 1971.

Hans Graarud

Hans Graarud.

B.jr.169/71.

Erklæring om atkomstveg for Tronvikvegen 27A over Stubben 6-Varden.

Sendes Moss Sorenskriverembete for tinglysing, og retur hit.

Vedlagt gebyr kr. 20,00.

De Tekniske Etater i Moss, den 11.juni 1971.

Kontorsjef.

DAGBOKFØRT

29.01.86 00741

MOSS BYRETT

De Tekniske Et
Jnr. 2967/1

ADVOKAT
CHRISTIAN GUSTAVSEN
Moss

AVTALE

Mellom Eiendomsselskapet Varden A/S og Moss kommune, er det idag inngått følgende avtale: som skal gjennomføres så snart som mulig

1. Eiendomsselskapet Varden A/S (heretter kalt byggherren) overdrar eksisterende bebyggelse på Varden med den grunn som bebyggelsen står på, vederlagsfritt til Moss kommune.

2. Videre overskjøtes vederlagsfritt fra byggherren til Moss kommune, friarealet mot syd og øst som ikke berøres av reguleringsplanen.

3. Byggherren opparbeider gangveg fra ny parkeringsplass på Varden og ned til Tronvikvegen.

   Vegen opparbeides med fast dekke og lys.

   Øvrige krav til standard og bredde fastsettes etter nærmere avtale med ingeniørvesenet.

   Den del av gangvegen som ligger på byggherrens grunn, overskjøtes Moss kommune. Den øvrige del av gangvegen ligger i friområde som overskjøtes.

4. Bruker av eksisterende bygning på Varden gis vederlagsfri bruksrett til området rundt bygningen. På vedlagte kartskisse er området begrenset med en rød strek.

   Byggherren foretar oppfylling, tilsåing og beplantning av nevnte areal i tråd med innsendt plan av byggherrens landskapsarkitekt med senere justeringer.

   Videre skal byggherren plante området med trær, slik at det fremtrer på samme måte som idag.

   Byggherren må videre bygge et helautomatisk vanningsanlegg for den del av vegetasjonen som ligger over garasjeanlegget/ bebyggelsen.

5. Parkeringsplassen med tilsammen 20 parkeringsplasser, opparbeides og eies av byggherren.

   De 6 parkeringsplassene nærmest nedkjøringen til boligene, disponeres til gjesteparkering for disse.

   De øvrige parkeringsplassene (14 stk.) disponeres av bruker av eksisterende bygning på Varden.

   Det forutsettes inngått avtale mellom disse parter om vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

6. Resterende uteareal innenfor reguleringsområde, vedlikeholdes helt ut av sameiet Varden Terrasse.

   Det forutsettes at grøntarealet mellom byggekroppene beplantes og vedlikeholdes. Det forutsettes videre at det bygges helautomatisk vanningsanlegg for å sikre vegetasjon.

   Vedlikehold av veg fra parkeringsplassen og ned til parkeringsanlegg, vedlikeholdes av Sameiet Varden Terrasse.

7. Byggherren gis rett til å føre opp en ventilasjonskanal beliggende inntil eksisterende bygnings yttervegg. Nærmere utforming og plassering av denne ventilasjonskanalen fastsettes av bygningskontrollen.

   Kloakktraseen er sikret gjennom skriftlig avtale mellom byggherren og eier av Tronvikvegen 27, Lars Brandstrup.

Denne avtale kan tinglyses på gnr. 1, bnr. 2326, Moss.

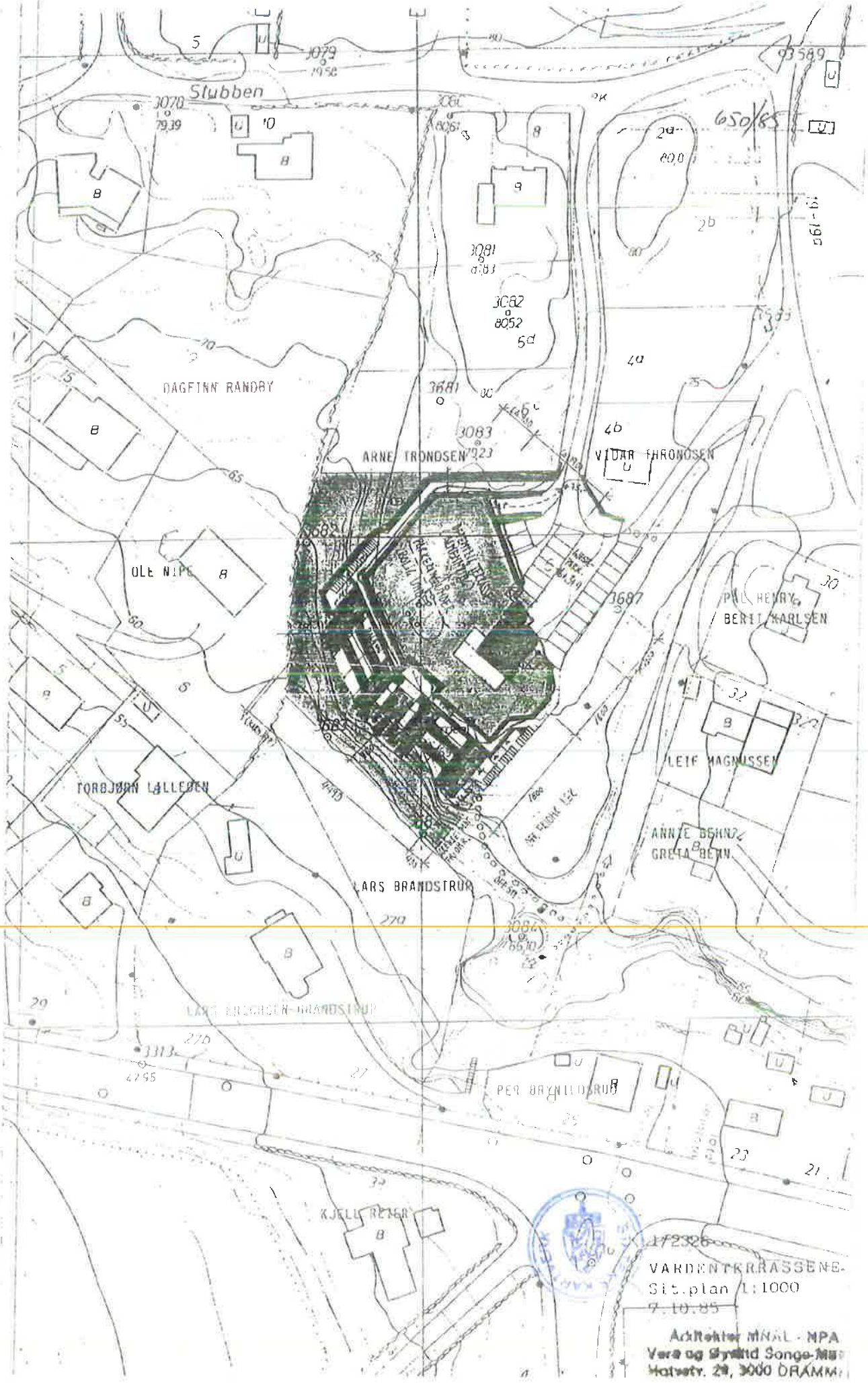
Nærværende avtale er utferdiget i 2 eksemplarer med 1 til hver av partene.

Overdragelse av areal som nevnt i nærværende avtale blir gjenstand for utstedelse og tinglysning av eget skjøte. Samtlige areal som benevnes, ligger under gnr. 1, bnr. 2326, Moss.

Moss, 4. desember 1985

for Eiendomsselskapet Varden

TEKNISK SJEF I MOSS 5.12.8


Stubben
DAGFINN RANDBY
ARNE TRONDSEN
VIDAR THRONDSEN
OLE NIPE
TORBJØRN LALLEBEN
LARS BRANDSTRUP
PER BRANDSTRUP
KJELL REIER
LEIF MAGNUSSEN
ANNIE BERNT
GRETA BERNT
VARDENTERRASSENE
Sit.plan 1:1000
9.10.85

Stempel merke Kr 200.-

Nr. 43. Skjøte.-

Undertegnede Cand. jur. K. A. Olsen paa vegne av Torderød eiere i gj. herred Solør, skjøter og overdrar til ags. Moss Kraft Bnr. 1. Bnr. 100 Fjellstrækningen og Bnr. 1. Bnr. 129. Torderødskoven, begge under Torderød paa Jelsen i Moss herred av Østfold landbrukskommune til bindeskrogen som selgers konstakt mot kvittering paa dette Skjøte.- Til skal de forannte eiendommene Fjellstrækningen og Skoven herefter tilhøre og tilhøre Moss Kraft som dets rette og retmessig eiendom og eier Torderød eiere hjemmelsmand efter loven.- Det bemerkes at pantehaver Fjeldstad har samtykket i at en parcel av skoven nu kan og skal kunne utskjøtes fra sin eiendom Vardeen, langs gjerdet mot Torderød.- Han er og forpliktet til at rydde en anden linje paa sit vei, naar dette blir kan anvist av kjøperen Moss 6 Septbr 1915 K. A. Olsen.

Stempel merke Kr 10.-

Dok. nr. 906644
Tinglyst 07.09.1915
Bestemmelse om veg

DAGBOKFØRT

28.03.88 02995

MOSS BYRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Tomm Berger	Postboks 449,1501 Moss	57 660

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1	2326		Moss

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Proprietas A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2398	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	174	21		
2	B	146	22		
3	B	148	23		
4	B	158	24		
5	B	184	25		
6	B	146	26		
7	B	148	27		
8	B	158	28		
9	B	184	29		
10	B	146	30		
11	B	148	31		
12	B	158	32		
13	G	500	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2398	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

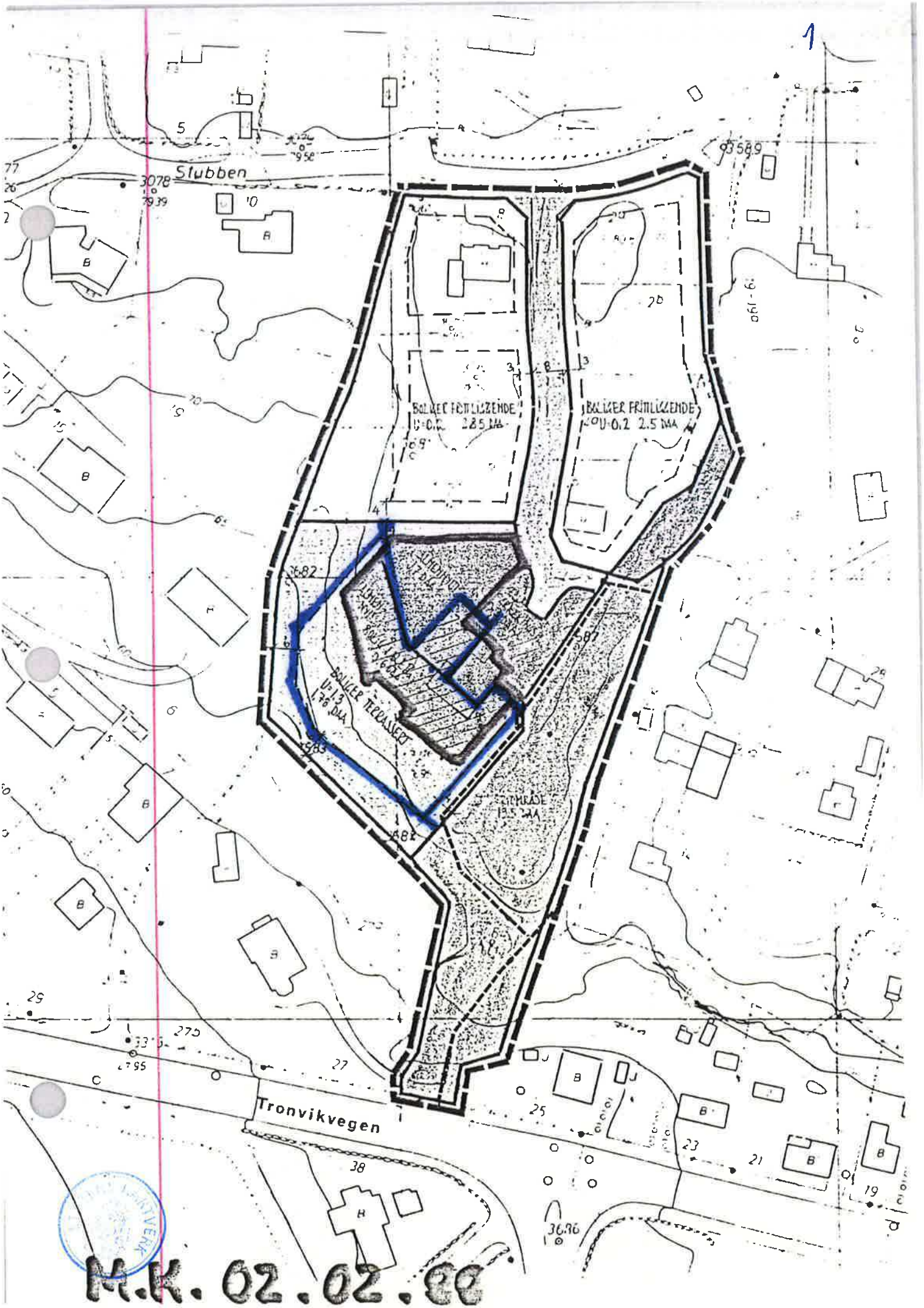
7. Supplerende tekst

Den enkelte boenhet er gitt eget seksjonsnummer og fyller eierseksjonslovens betingelser som sådan.

Garasjeanlegget er gitt eget seksjonsnummer. Den enkelte leilighetseier vil foruten skjøte på egen seksjon også få seksjon på en ideell 1/12 av garasjeseksjonen.

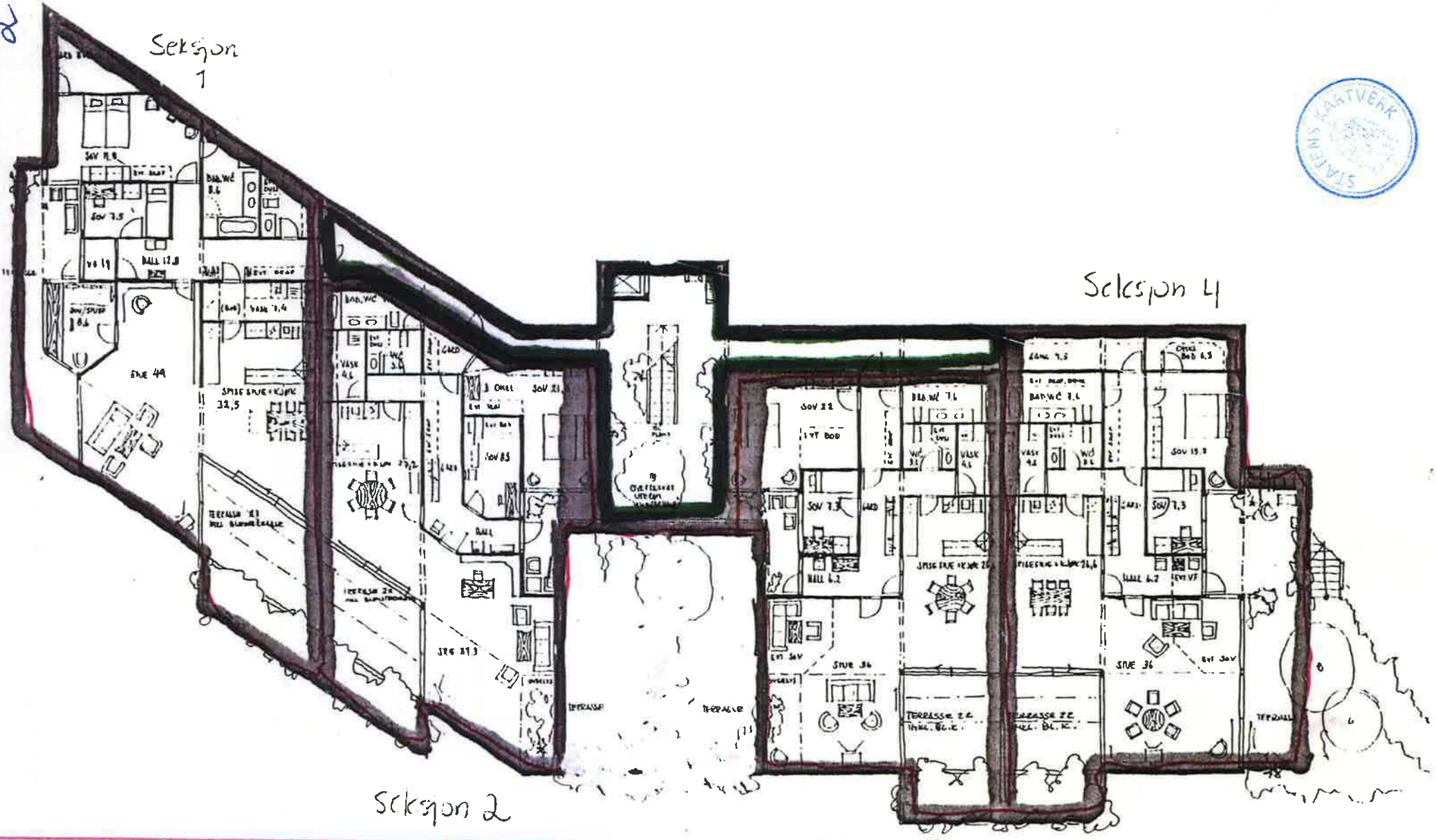
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
03.1988	FOR PROPRIETAS A/S
Sted: Moss	ARVID EIAN PER A. BAKKE TOMM BERGER

Tinglysingsstempel


Stubben
Tronvikvegen
BOLIGER FRITTLIGGENDE
U=0.2 2.5 DAA
BOLIGER FRITTLIGGENDE
U=0.2 2.5 DAA
BOLIGER TERRASSERT
U=1.3
1.76 DAA
FELLESAREAL
1.76 DAA
FELLESAREAL
6.82

2

Seksjon 1



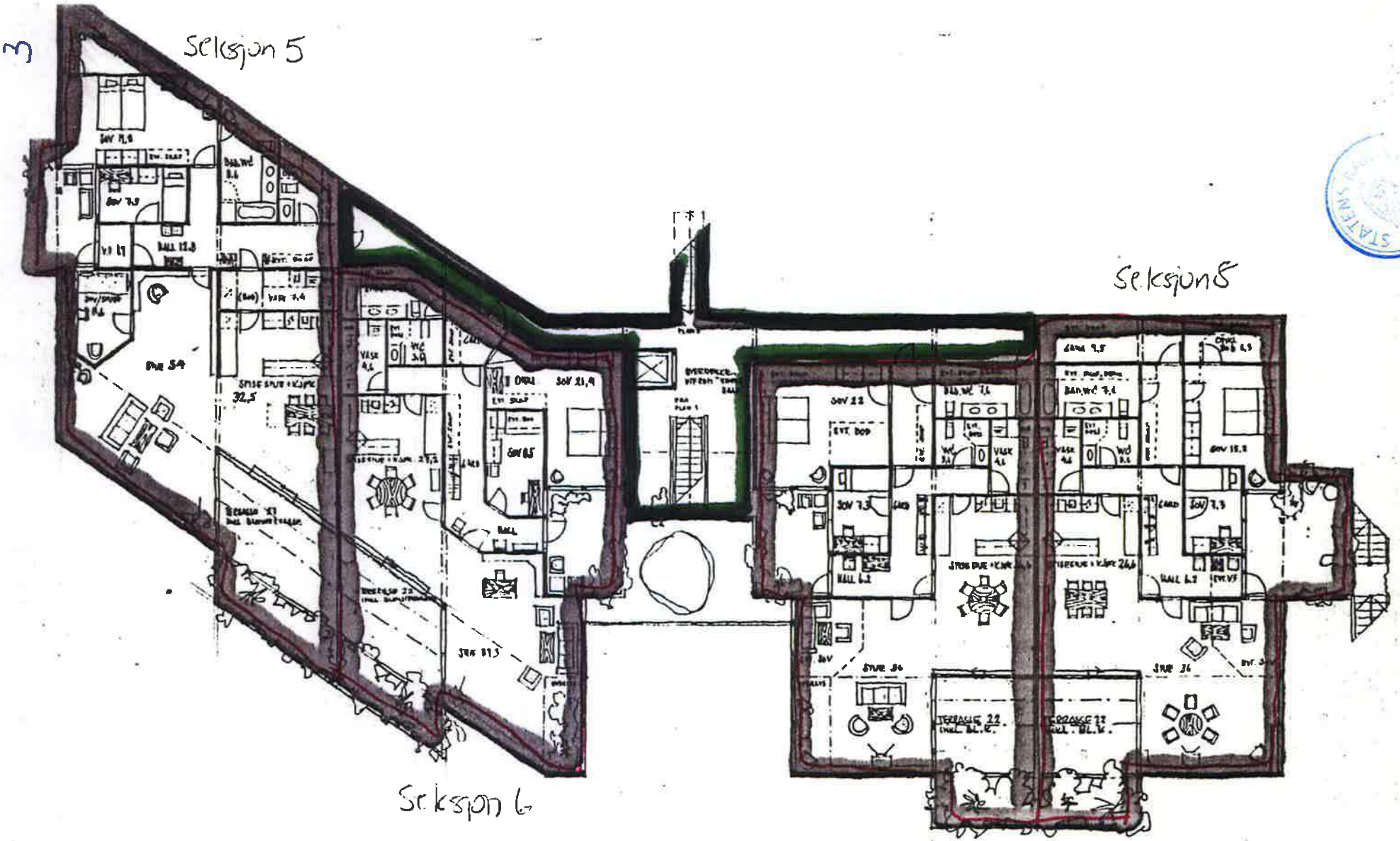
VARDENTERRASSENE

PLAN 1
26.4.96

STATENS LÅNEKASSE

Veidekke TOTALENTREPRISE
Postboks 70 1580 RYGGE Tlf 032 80137

3

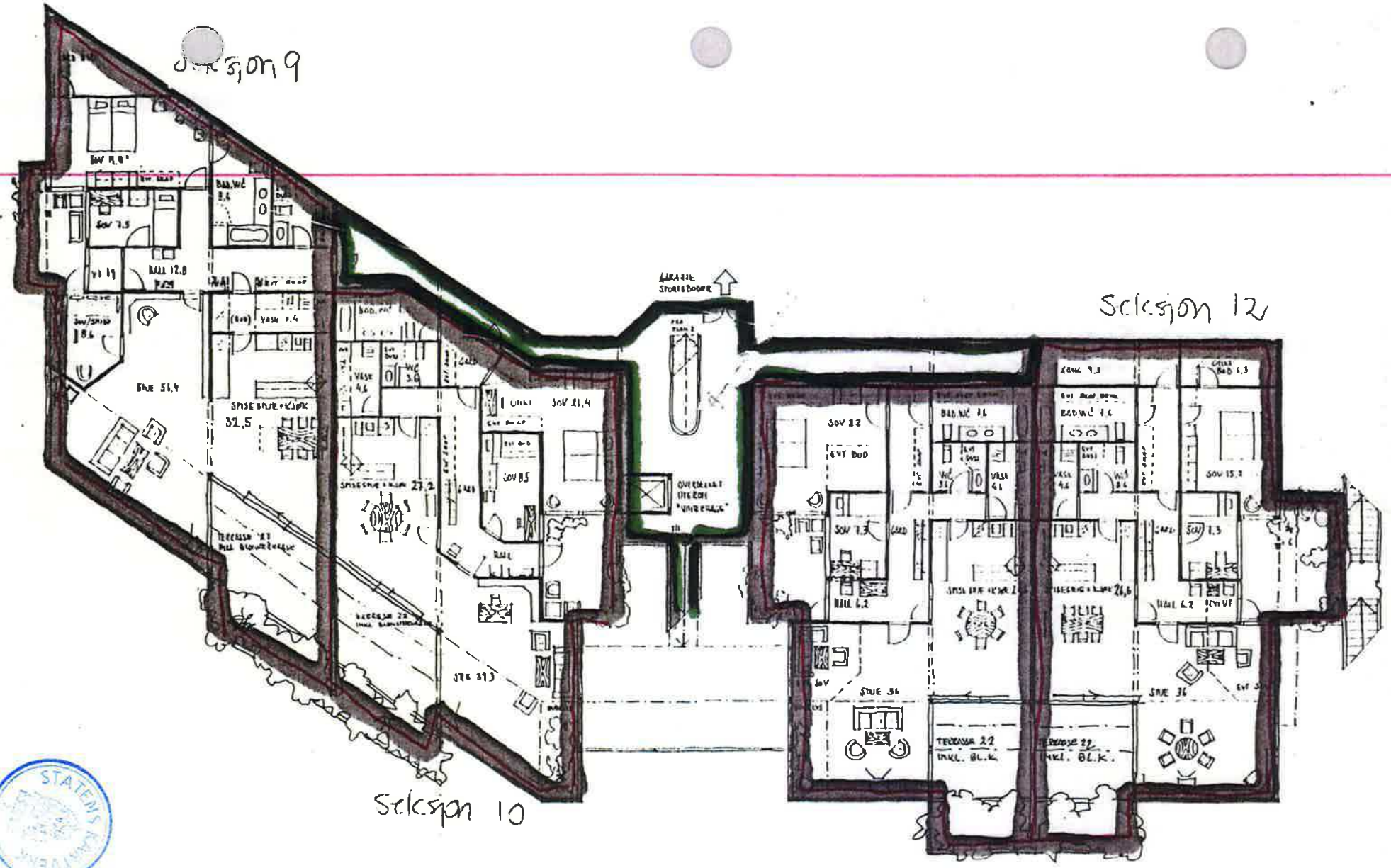


VARDENTERRASSENE

PLAN 2
2.4.86

:Veidekke TOTALENTREPRISE

Postboks 70, 1560 RYGGE Tlf 032-80137



STATENS KARTVERK

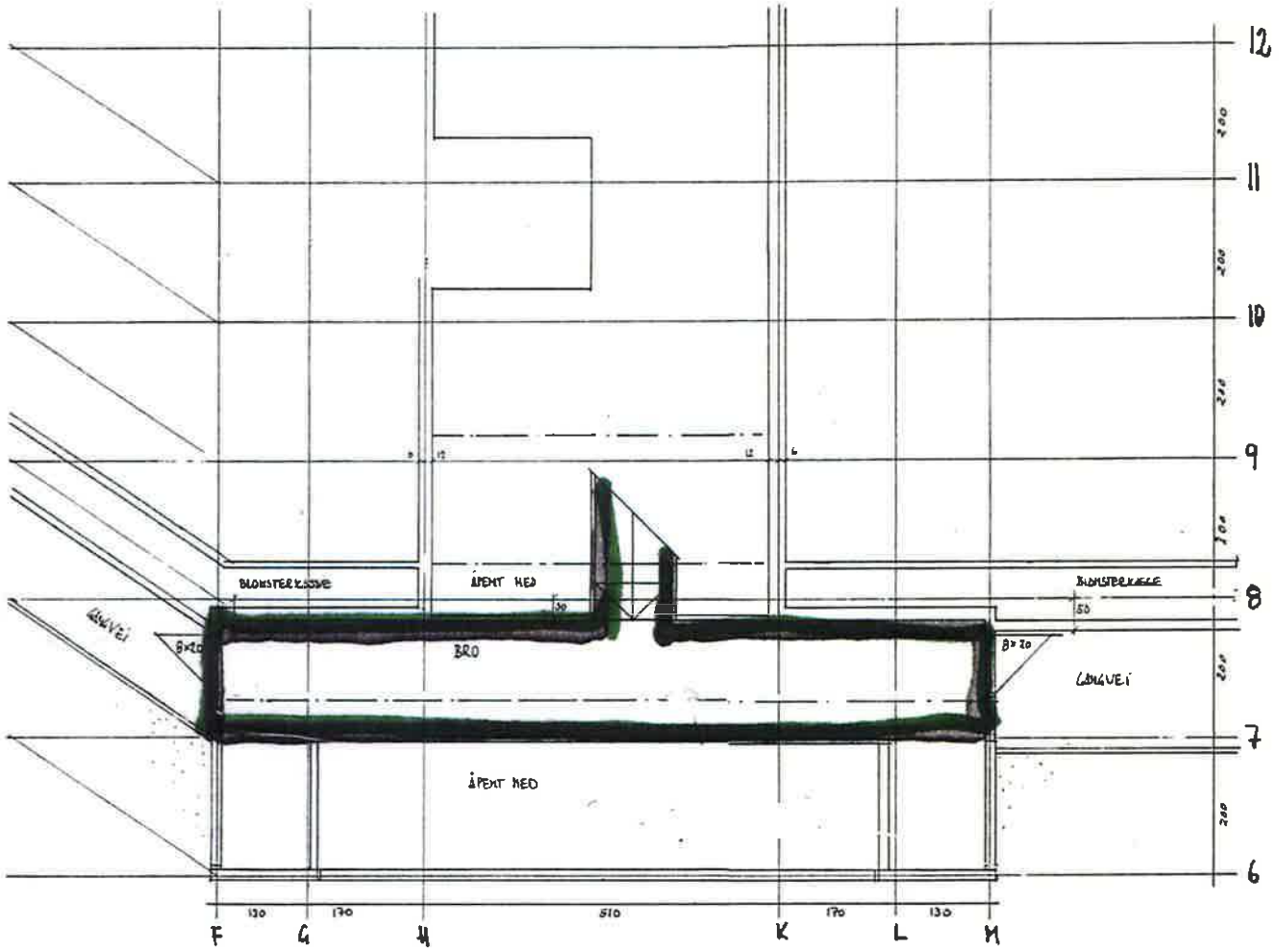
VARDENTERRASSENE

PLAN 3
26.4.86

VETA BYGGEFORVALTNING HELLER ARK. MALL-BRU

:Veidekke TOTALENTREPRISE
Postboks 70, 1580 HYGGE Tlf 032 80137

5



STATENS KARTVERK

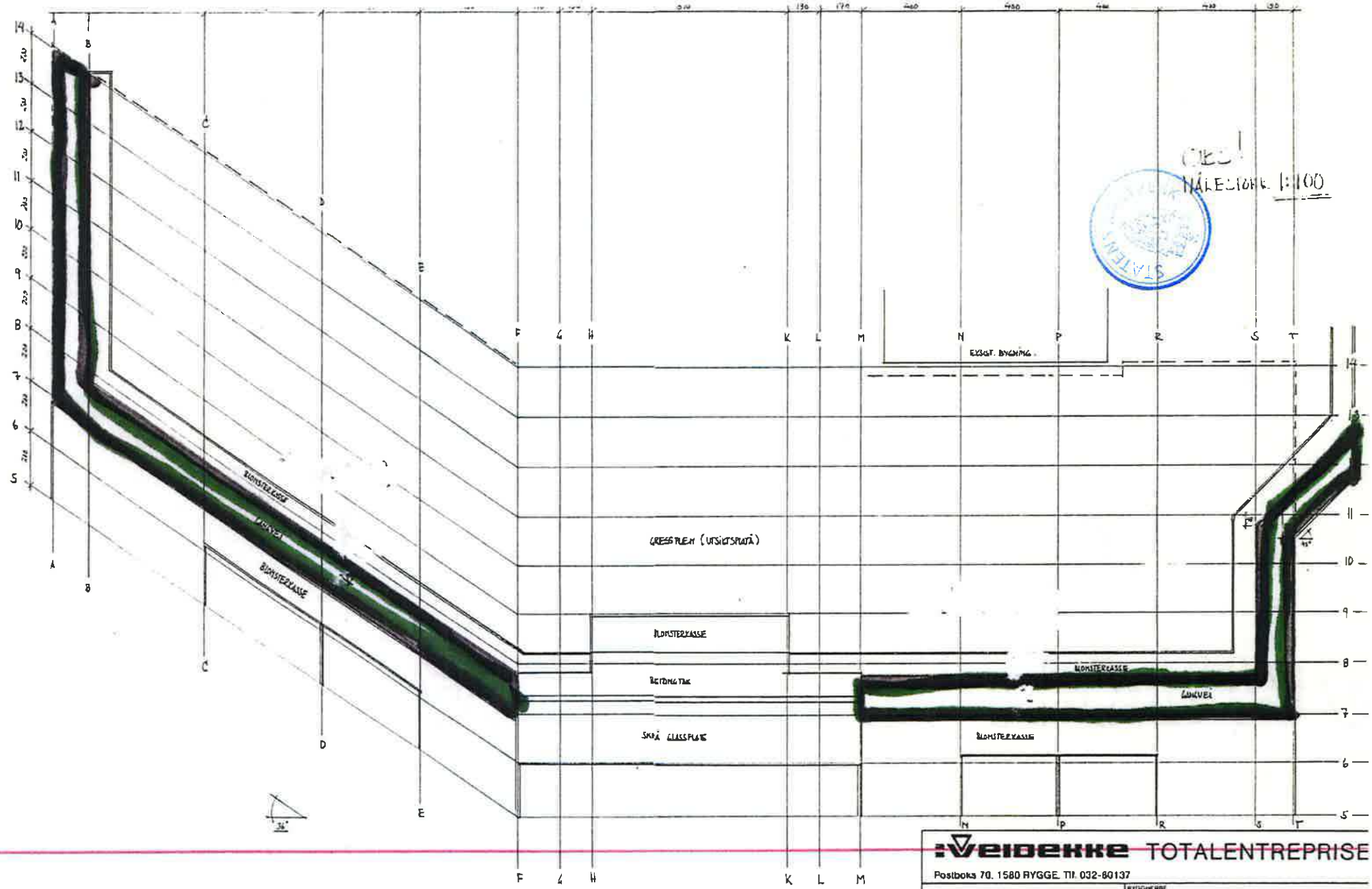
Z.11.91 RETTET

:Veidekke TOTALENTREPRISE

Postboks 70, 1580 RYGGE. Tlf 032-80137

V-DAL-SKOLE-HALLER ÅRE HVAL	BYGGHERRE	
	BYGGEPLASS VERDENTERRASSENE	
PLAN 4	TEGN ØBJ	EKST FOR SKALLE (T.F.S.E.) / EKST AV
	GODKJ	TEGN NR .08
	DATO 28.1.00	PROSJ NR

Tegningen og øvrige data utlånt dette kopiering eller gjengivelse ved tilbyder av arbeider som A. E. VEIDEKKE ans medfører



STATENS

OBS!
MÅLESTOKK 1:100

Veidekke TOTALENTREPRISE

Postboks 70, 1580 RYGGE. Tlf. 032-80137

V.04 B. SØRLE-MØLLER A.S. MNAL.	BYGGHERRE
	BYGGEPLASS: VARDENTERRASSENE
TAKPLAN	TEGN. 04
DET VILLES FORBEHOLD OM FREMSKAFFELSE AV TEGN.	VARE TEGN.: 10.11.9
STAN. TEGN. LISTE TEGN.: 222-20	00
	28.9.94
	LAST FOR SAKENE 11.5.94
	TEGN NR .09
	PROSJ NR

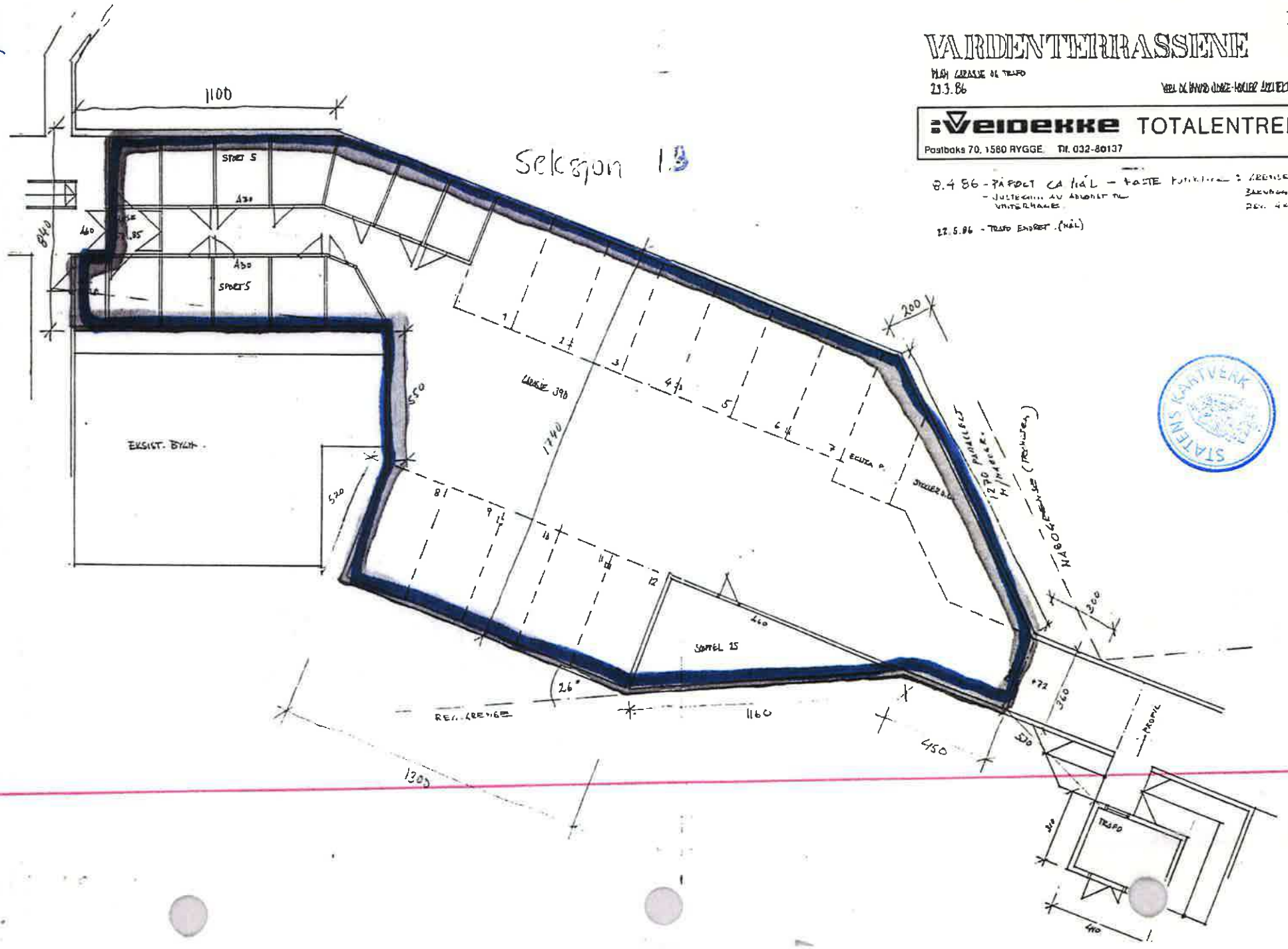
5.10.94 RETET

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes av utlendet av arbeider som er UTFØRELSE ikke medvirker

VARIDENTERRASSENE

Veidekke TOTALENTREPRISE
Postboks 70, 1580 RYGGE. Tlf. 032-80137

Selsgun 13



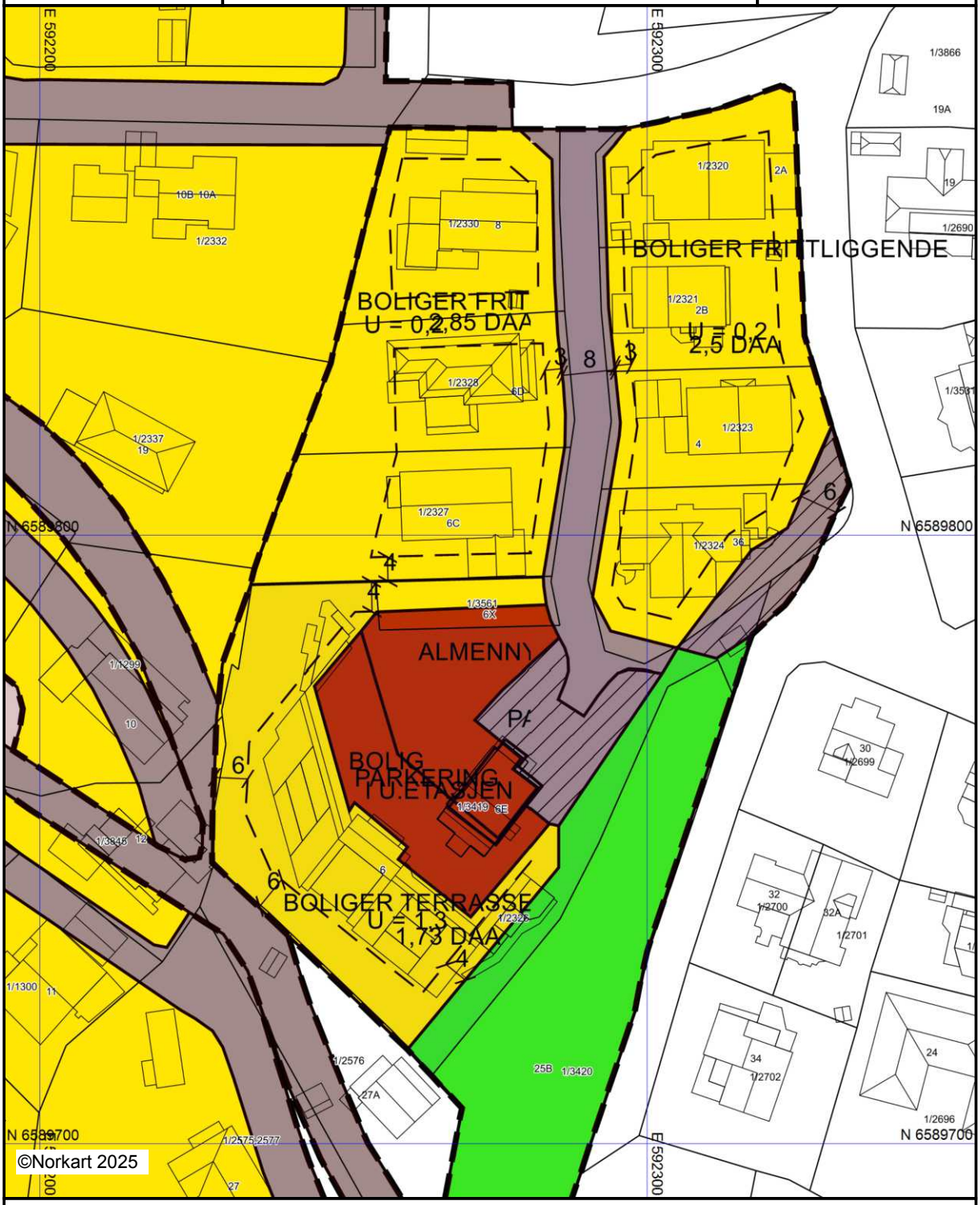
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2326/0/11
Adresse: Stubben 6
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

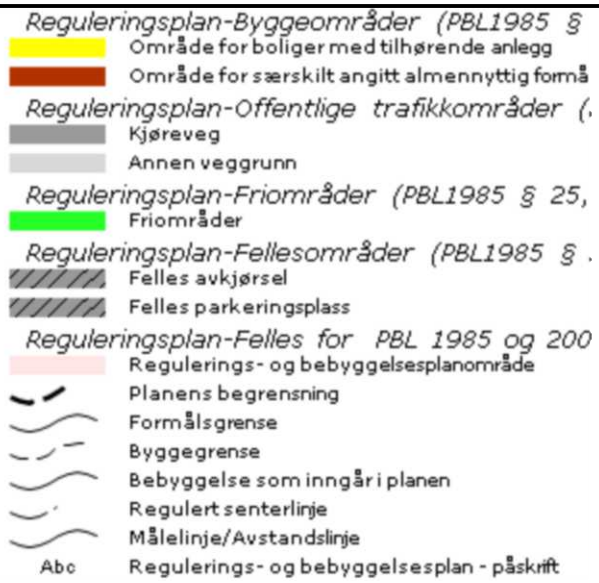
N

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



182

§ 1 FELLESBESTEMMELSER.

A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 28.2.85.

B: Innenfor de enkelte byggeområdene kan bebyggelsen utnyttes til henholdsvis boligbebyggelse med parkering og almennyttig formål.

C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområdene med etasjetall som angitt i disse bestemmelser. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelse oppført i grense for reguleringsformål.

D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidige gangveier.

E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming og plassering, farge og materialbehandling i relasjon til terreng, vegetasjon, omkringliggende bebyggelse og landskap.

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

G: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

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

§ 2 OMRÅDE FOR BOLIGER - TERRASSERTE.

A: Bebyggelsen kan oppføres i maks. 3 etasjer - terrassert. U = maks. 1,3.

B: Bebyggelsen skal utformes slik at fasaden bryter minst mulig med tomtens profil hva utforming og materiale angår.

C: Bebyggelsen skal utformes med en takvinkel som i størst mulig grad tilsvarer tomtens naturlige profil og tekkes på en slik måte, at man sikrer en begrodd overflate av vegetasjon som gress og busker tilsvarende tomten forøvrig og tilliggende områder.

D: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje på det

på planen viste område for bolig/parkering. I tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på det på planen viste område for felles parkering.

§ 3 OMRÅDE FOR BOLIGER - FRITTLIGGENDE.

A: Frittliggende bolighus kan oppføres i 1,5 etasje eller i etasje + underetasjse hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette.
U = maks. 0,2.

B: Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje, som skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4 OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

A: Ny bebyggelse kan oppføres i maks 1½ etasje.
U = maks. 0,3.

B: For nybygg og for eksisterende bygg ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg skal fasadekledning, takvinkel og taktekkingsmateriale harmonere med eksisterende bebyggelse.

Stubben 6

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergersborg Linje 20, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

BARNEHAGER

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.6 km
Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jeløy	10 min
Kiwi Refsnes	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	8 min
Vitusapotek Jeløy	22 min
Moss Vinmonopol	8 min

SPORT

Bellevue kunstgressbane	2 min
Hoppern skole	8 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	8 min

«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

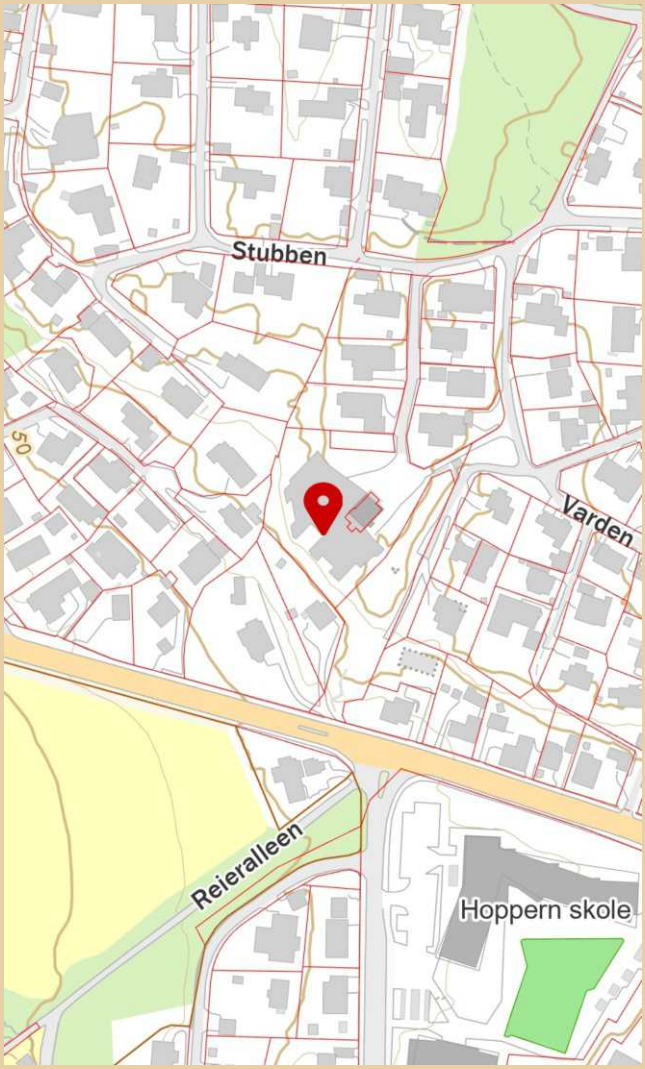
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Stubben 6

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergersborg Linje 20, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

BARNEHAGER

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.6 km
Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jeløy	10 min
Kiwi Refsnes	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	8 min
Vitusapotek Jeløy	22 min
Moss Vinmonopol	8 min

SPORT

Bellevue kunstgressbane	2 min
Hoppern skole	8 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	8 min

«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

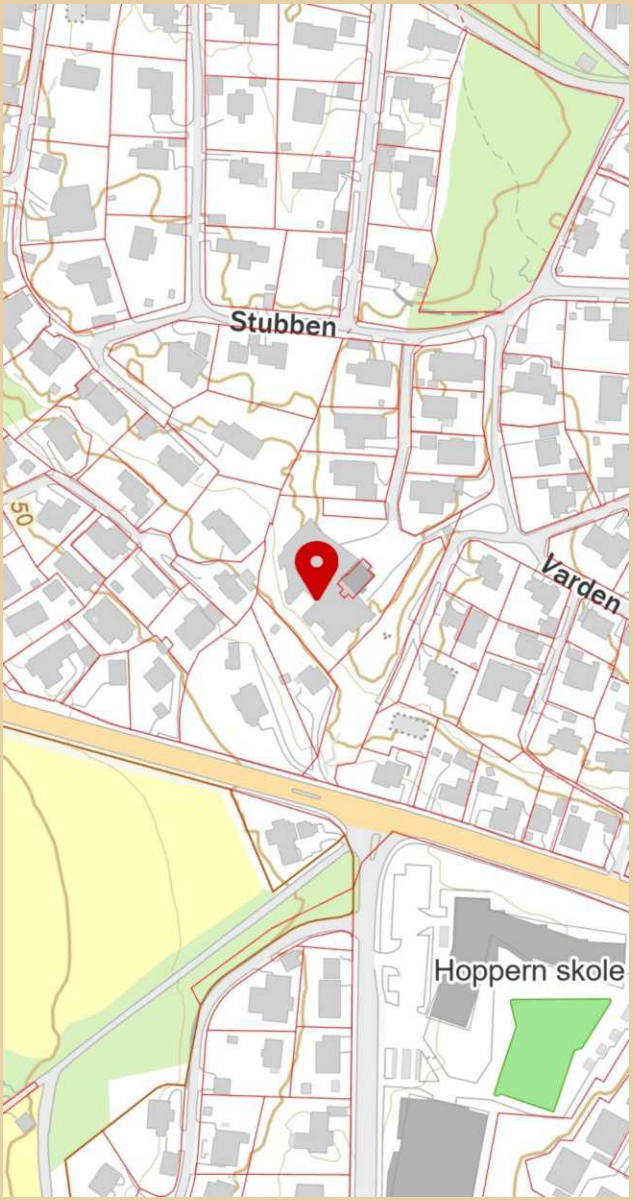
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Stubben 6

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergersborg Linje 20, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

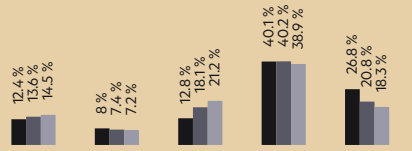
BARNEHAGER

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.6 km
Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 ... 13 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jeløy	10 min
Kiwi Refsnes	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Refsnesskogen	864	385
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Bellevue kunstgressbane	2 min
Hoppern skole	8 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	8 min

«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

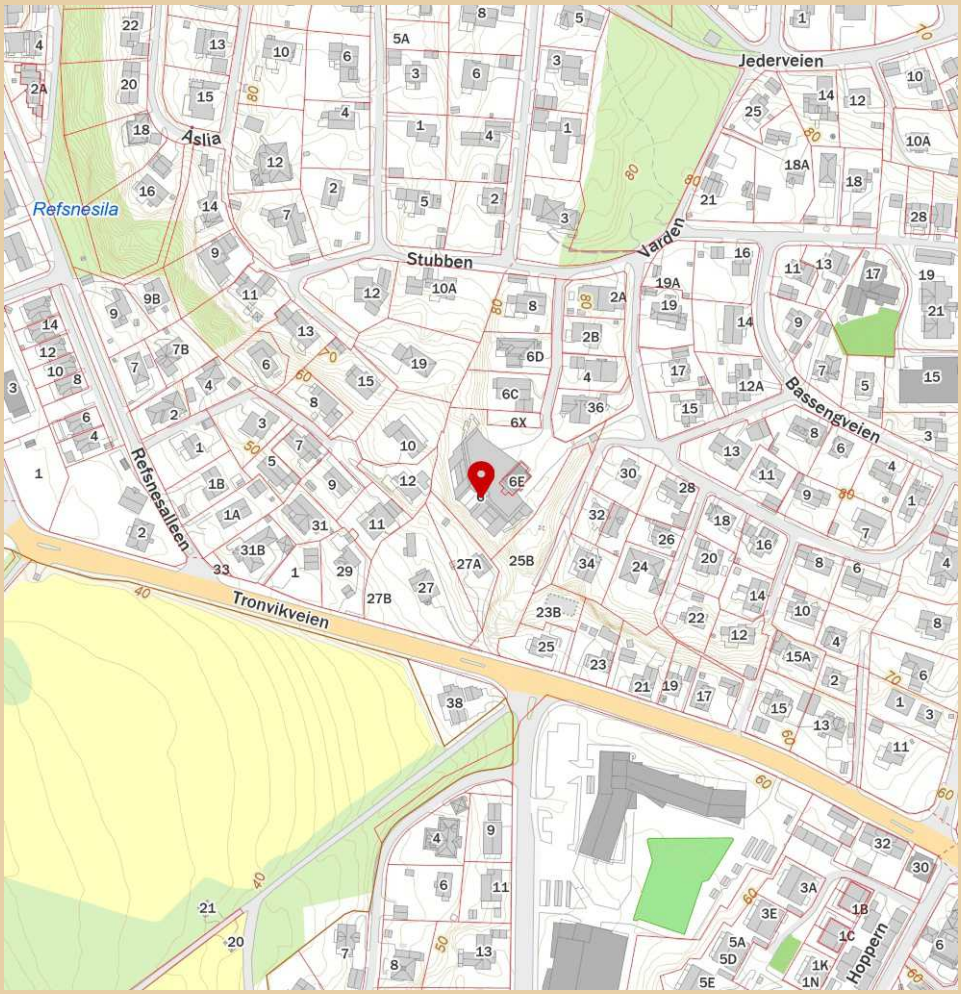
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Stubben 6, 1512 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2326, Snr. 11, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250089

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
