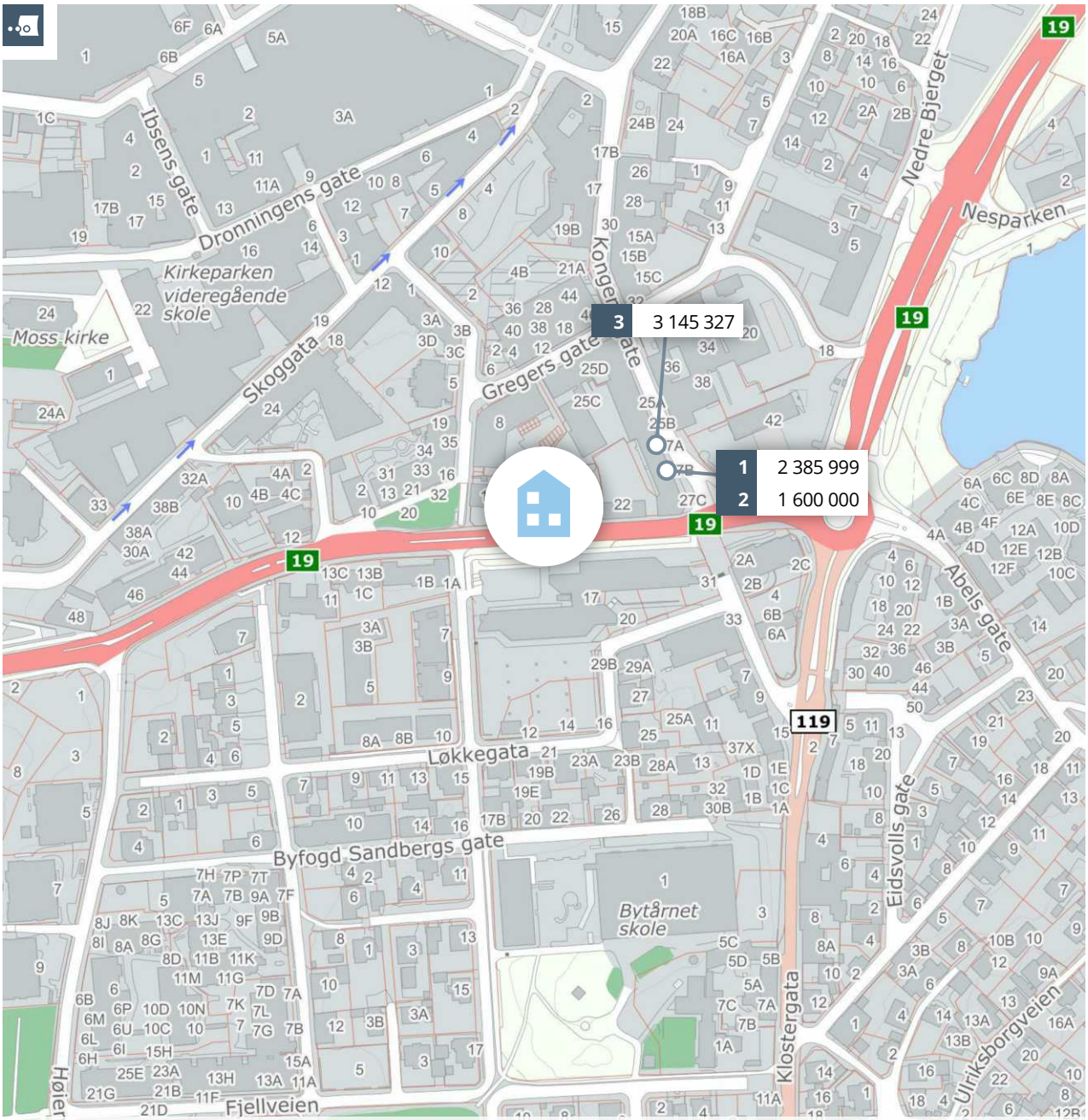
PRIVATMEGLEREN
MOSS

VOGTS GATE 18



Meglers verdivurdering

VOGTS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.05.2025

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: Eirik Reinnel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vogts gate 18, 1532 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 2 BNR 2262 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

2 050 000

-	2 050 000	24 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	3 328
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 27 B 56 m² 1946 4. etg 1 sov			04.02.2025	2 500 000	**2 300 000**	85 999	2 385 999	**42 607**
2	Kongens gate 27 B 69 m² 1946 2. etg 2 sov			28.02.2025	-	**1 600 000**	-	1 600 000	**23 188**
3	Kongens gate 27 A 68 m² 1946 4. etg 2 sov			27.12.2024	2 900 000	**2 900 000**	245 327	3 145 327	**46 255**

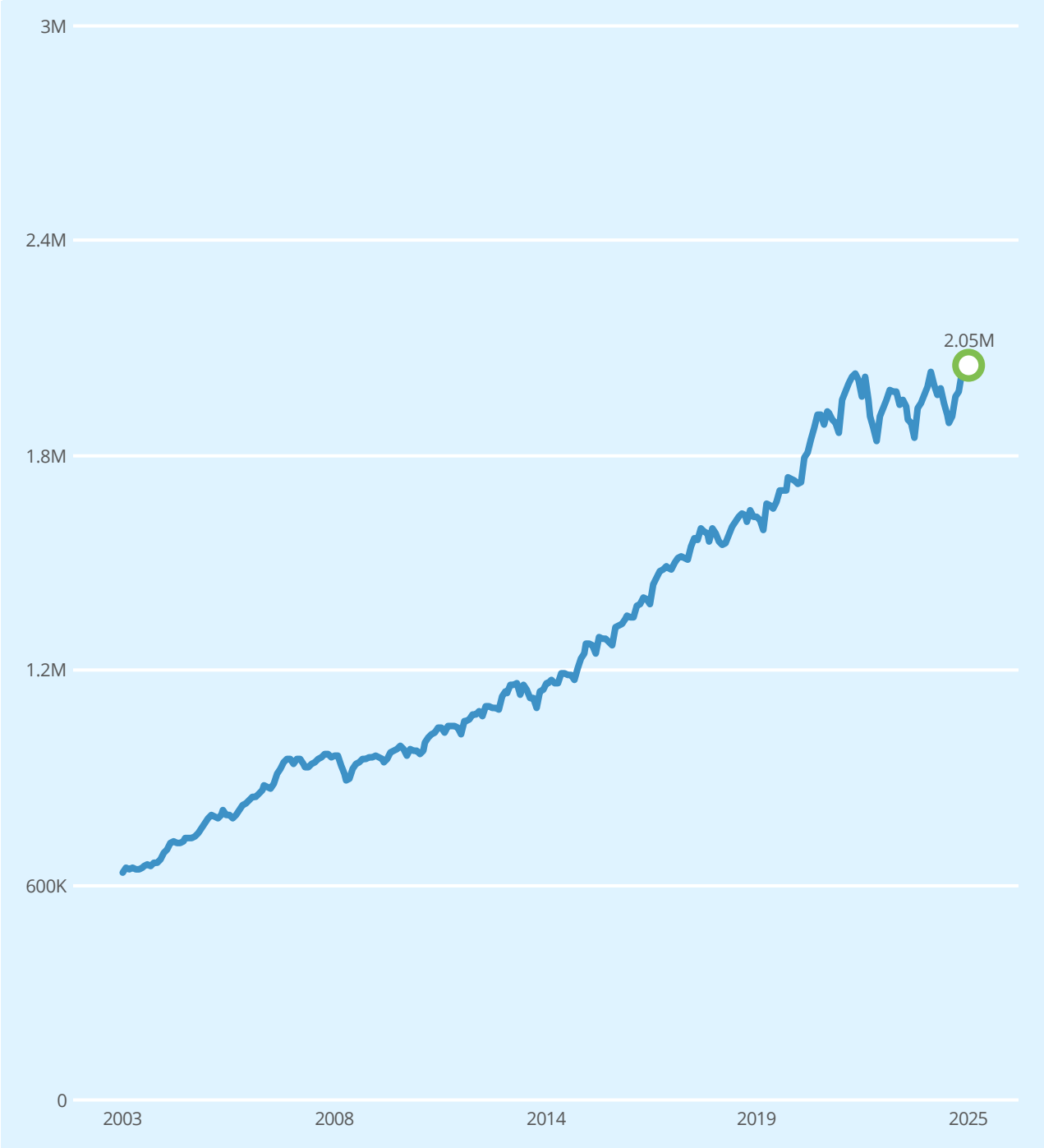
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

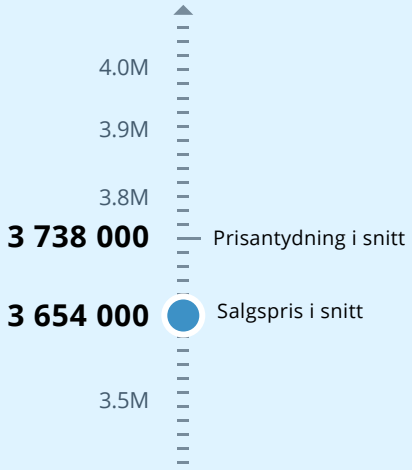


Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

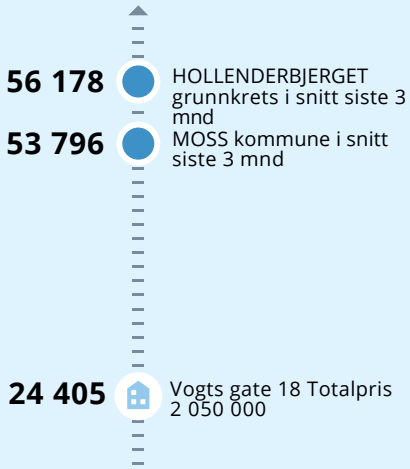


Solgt i snitt i løpet av

147
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vogts gate 18, 1532 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2262, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1762 **Referansenummer:** OB7870

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

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

Eldre bygård fra tidlig 1900-tallet.
Bygget er på to etasjer pluss loft og kjeller.
Bygget er påbygget og ombygget i flere omganger.
Bygården har en del etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal til enkel standard.

Utdrag av tilstand:

En del utvendig slitasje på vinduene.
Ene soveromsvinduet er vanskelig å lukke.

Noe slitasje på dørblad og karm til ytterdøren.

En del slitasje på parkettgulvene.
Noe misfarging og skjolder på veggene.

Det er målt opp til ca 45 mm skjevhet i gulvet i gangen.

Det er parafinkamin i stuen.
Parafinbrenner.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.
Biofyringsolje eller bioparafin er et av alternativene man kan gå over til.

Badet:
Sprekk i flis over døra og bak døra.
Dør i våtsonen til dusjen.
Litt svakt fall på gulvet.
Skader i skroget på servantskapet

Noe slitasje på fronter og benkeplate på kjøkkenet.

Noen åpne punkter og løse kontakter.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av grovspekket granittstein.
Yttervegger av antatt grovt reisverk, murstein, betong og bindingsverk.
Utvendige overflater er med plastbelagte plater og pusset mur.
Saltak tekket med pappshingel.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass/pressglass.
Trekarmer.
Leiligheten har malt hovedytterdør med glassfelt

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og parkett.
Vegger med malt tapet og mdf.
Noe brystpanel.
Himlinger med takessplater og malte flater.
God takhøyde i hele leiligheten.
Rosett i taket i stuen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har mursteinspipe.
Parafinkamin i stuen.
Innvendige hvite fyllingsdører, finerdører og en tredør.
Vitrinedør med glass i gangen.
Garderobeskap på soverommene.

Felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Felt med mdf ca 50 cm ned fra taket.
Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har servantskap, speil og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i heltre.
2 vitrineskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Belegg på gulvet.
Rommet har gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 3 x32 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 amp.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

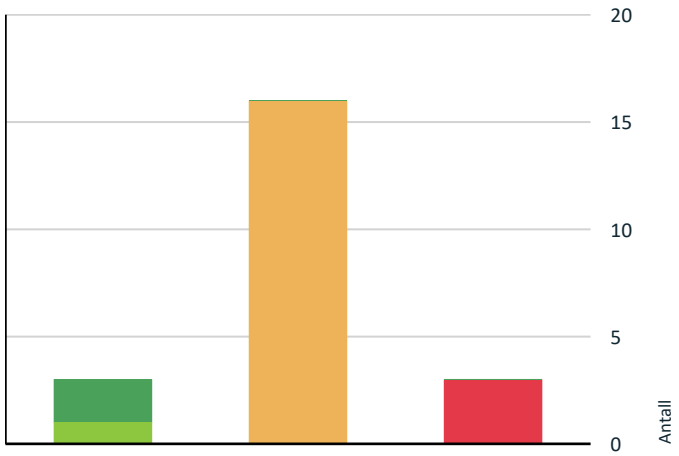
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det er også avvik på tegninger fra seksjoneringen.

Sammendrag av boligens tilstand

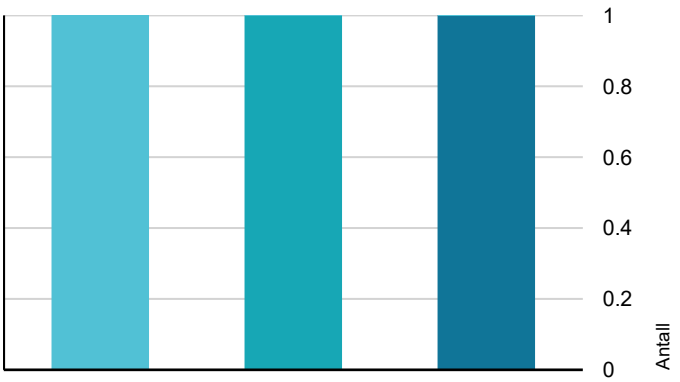
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Leiligheten 2 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1902

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass/pressglass.
Trekarmer.

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.

En del utvendig slitasje på vinduene.
Ene soveromsvinduet er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.


Vindu med isolerlgass.


Noe slitasje på innvendige foringer.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør med glassfelt

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Noe slitasje på dørblad og karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold av døra.



Ytterdøren til leiligheten

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og parkett.
Vegger med malt tapet og mdf.
Noe brystpanel.
Himlinger med takessplater og malte flater.
God takhøyde i hele leiligheten.
Rosett i taket i stuen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del slitasje på parkettgulvene.
Noe misfarging og skjolder på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkettgulv må slipes og behandles eller skiftes ut.
Lokale oppgraderinger på flere overflater.



Slitasje på parkettgulvene



Merker i gulvet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Opp til ca 45 mm skjevhet i gangen.



Opp til ca 25 mm på ene soverommet

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 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe.
Parafinkamin i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Parafinbrenner.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.
Biofyringsolje eller bioparafin er et av alternativene man kan gå over til.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Parafinkamin i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører, finerdører og en tredør.
Vitrinedør med glass i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Noe slitasje på dørene

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Felt med mdf ca 50 cm ned fra taket.
Taket har mdf-panel.

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

Sprekk i flis over døra og bak døra.
Dør i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

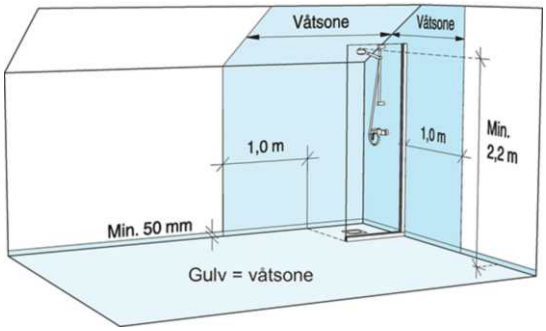
Tilstandsrapport



Sprekk i flis over døra.



Dør i våtsonen til dusjen



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Litt svakt fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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



Utette rørgjennomføringer.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantskap, speil og dusjkabinett.

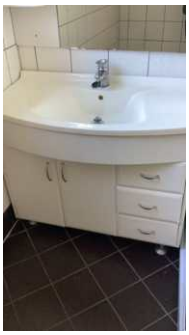
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Skader i skroget på servantskapet

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



Badet.



Servantskapet.



Fuktskadet bunn på servantskapet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

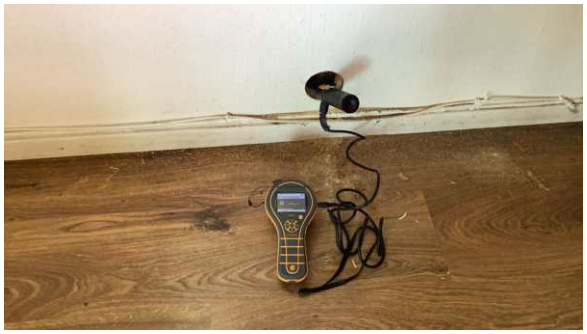
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom gangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i heltre.
2 vitrineskap.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet



Slitasje på fronter.



Merker i benkeplaten.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

LEILIGHETEN 2 ETG > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulvet.
Rommet har gulvstående wc og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrommet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 3 x32 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Noen åpne punkter og løse kontakter.
Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

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

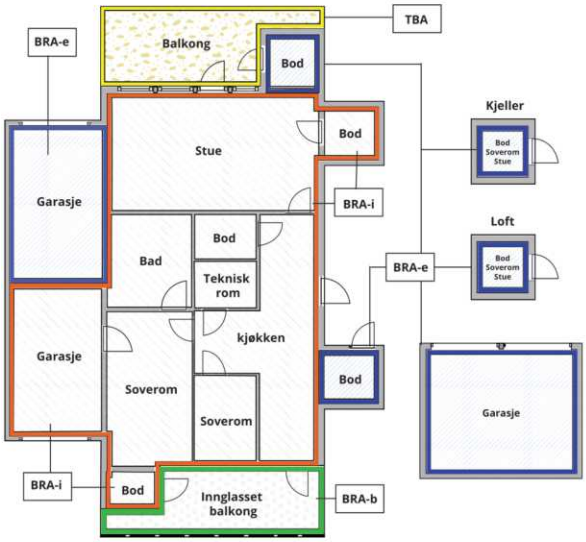
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 2 etg	84			84	
SUM	**84**				
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten 2 etg	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det er også avvik på tegninger fra seksjoneringen.

Brannceller

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

Kommentar: Eldre bygg
Ukjent om det er gjort branntiltak i ettertid.
Bygget er ikke utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

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)
Boligbygg med flere boenheter	84	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2262		5	1338 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vogts gate 18

Hjemmelshaver
Vogts Gate 18 AS

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Vogts Gate 18/20	1 / 9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende midt i Moss sentrum.
Gangavstand til byens alle fasiliteter som butikker, cafeèr, restauranter, galleri, kjøpesenter m.m
Godt utgangspunkt for pendlere med kort gangavstand til jernbane.
Kort vei også til sjøen og sentrumstranda "Sjøbadet" og kanalområdet.
Gangavstand til idylliske Nesparken og Vansjø.
Eiendommen grenser til Riksvei 19.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 1338 m2.
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er ført opp i i SEFRAK-registeret.
Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.
For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Bebyggelsen

Eldre bygård fra tidlig 1900-tallet.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

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/OB7870

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR
SAMEIET VOGTS GATE 18/20

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Vogts gate 18/20 (heretter sameiet) har forretningskontor i Moss kommune. Sameiet består av til sammen 9 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 2 bnr. 2262 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene skal fastsettes slik at hver bruksenhet tilsvarer 1 andel av totalen på 9. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §23 1. ledd.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Med alminnelige felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan.

På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det et gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Sameiermøtet velger eventuelle varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle

bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en femtdel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet

og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte

bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

* * *

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Sameiet Vogts gate 18/20

Dato: Mandag 24. mars 2025 kl. 10.00
Sted: Teams

AGENDA:

1. Per Ø. Martinsen ble valgt til møteleder og referent. Geir Normannseth og Per Ø. Martinsen var til stede på møtet.

2. Oppgradering av fellesarealer
   Det ble besluttet at felles trapperom oppgraderes og males.
   Utvendig terrasse og nedgangsparti til kjeller rives/bygges om for et mer rolig uttrykk av fasaden.
   Dagens eier (Vogts gate 18 AS) tilfører Sameiet samlet kr. 500.000,- til oppgradering av fellesarealer. Arbeider er igangsatt.

3. Budsjett 2025 og fastsettelse av fordeling av felleskostnader.
   Sameiets utgifter skal fordeles i hht. boligenes areal og ikke i hht. sameiebrøk.
   Dagens eier vil ved salg av boligene få disse oppmålt på nytt. Dersom det er avvik i forhold til oppsettet, så skal dette justeres for neste års budsjett.

   Budsjett ble vedtatt og viser utgifter for 2025 på ca. kr. 320.000,-.

Budsjett
Fellesutgifter

Forsikring	70 000
Eiendomsskatt	20 000
Renovasjon vann etc	90 000
Felles Strøm	10 000
Diverse	80 000
Felleslån 6% rente	50 000
Sum	320 000

Fordeling Fellesutgifter

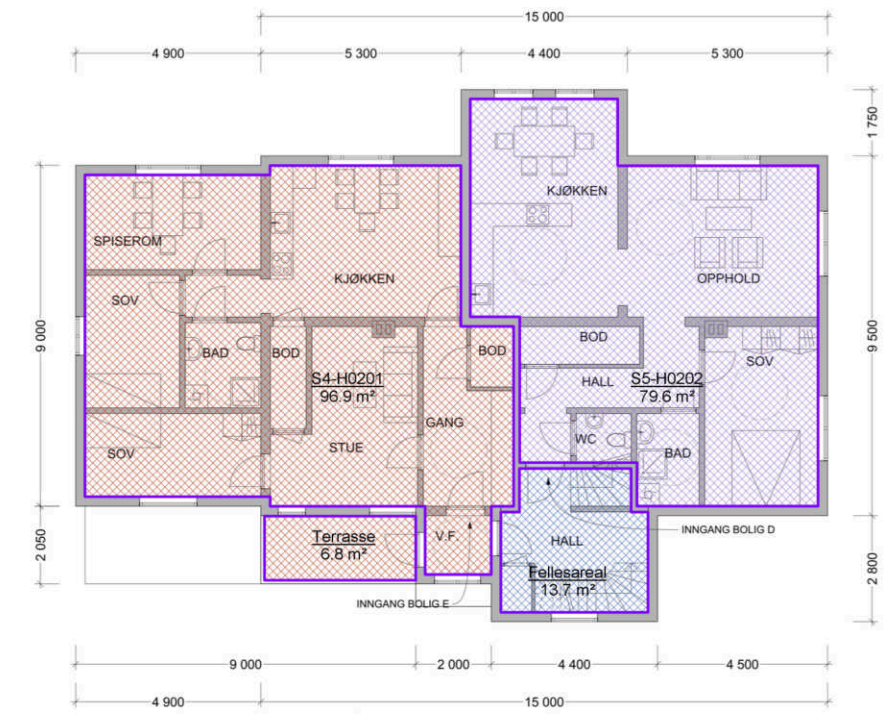
					% av	Fellesutgifter	Fellesutgifter
Hovedbygning	**H-Nummer**	**Etasje**	**Leilighet**	**BRAs**	**areal**	**år**	**mnd**
	H101	1	A	40	6,2 %	19 969	1 664
	H102	1	B	55	8,6 %	27 457	2 288
	H103	1	C	83	12,9 %	41 435	3 453
	H201	2	E	97	15,1 %	48 424	4 035
	H202	2	D	80	12,5 %	39 938	3 328
	H301	3	F	63	9,8 %	31 451	2 621
	H302	3	G	56	8,7 %	27 956	2 330
Sum				474			
Sidebygning	H101	1	H	86	13,4 %	42 933	3 578
	H201	2	I	81	12,6 %	40 437	3 370
Sum				167			
Total				641	100 %	320 000	26 667

4. <u>Låneopptakt Sameiet Vogts gate 18/20</u>
   Det ble besluttet at sameiet skal, dersom behov, ta opp et eksternt lån på inntil kr. 800.000,- som skal benyttes til oppgradering av fellesområder og ute og inne.

   Kostnader til lån og nedbetaling av dette eventuelle lånet fordeles i hht. fordelingsnøkkelen besluttet i punkt 3 over, og rentekostnaden for 2025 ligger i felleskostnadene over.

For styret
Sameiet Vogts gate 18/20

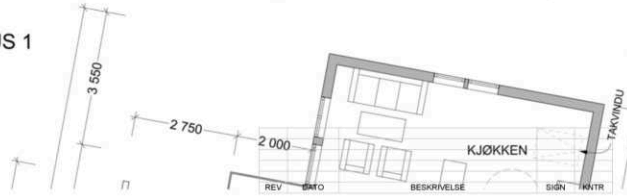
Per Ø. Martinsen
Formann



N

PLAN 2. ETASJE, HUS 1

BRA 2.ETG
193,5 m²



Seksjonering

- Fellesareal
- S4-H0201
- S5-H0202
- Terrasse

PROSJEKT: **Vogts gate 18, 1532 Moss** REV.:

TEGN. NAVN: **Hus 1-Plan 2** REV. DATO:

TEGN. NR.:	GÅRDSNR.:	BRUKSNR.:
A80-10-102	**2**	**2262**

MERKNADER:



TILTAKSHAVER:
Vogts gate 18 AS

Bryggegata 14, 0250 Oslo

ANSVARLIG ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0356 Oslo
Tlf.: 22 12 18 50

HD ARKITEKTER AS

MÅLESTOKK:	TEGNER:	KONTROLL:	OPPRINNELIG DATO:	REV.:
1 : 100	**KD**	**KH**	**21.03.2023**	

21.03.2023 14:25:58

Moss kommune

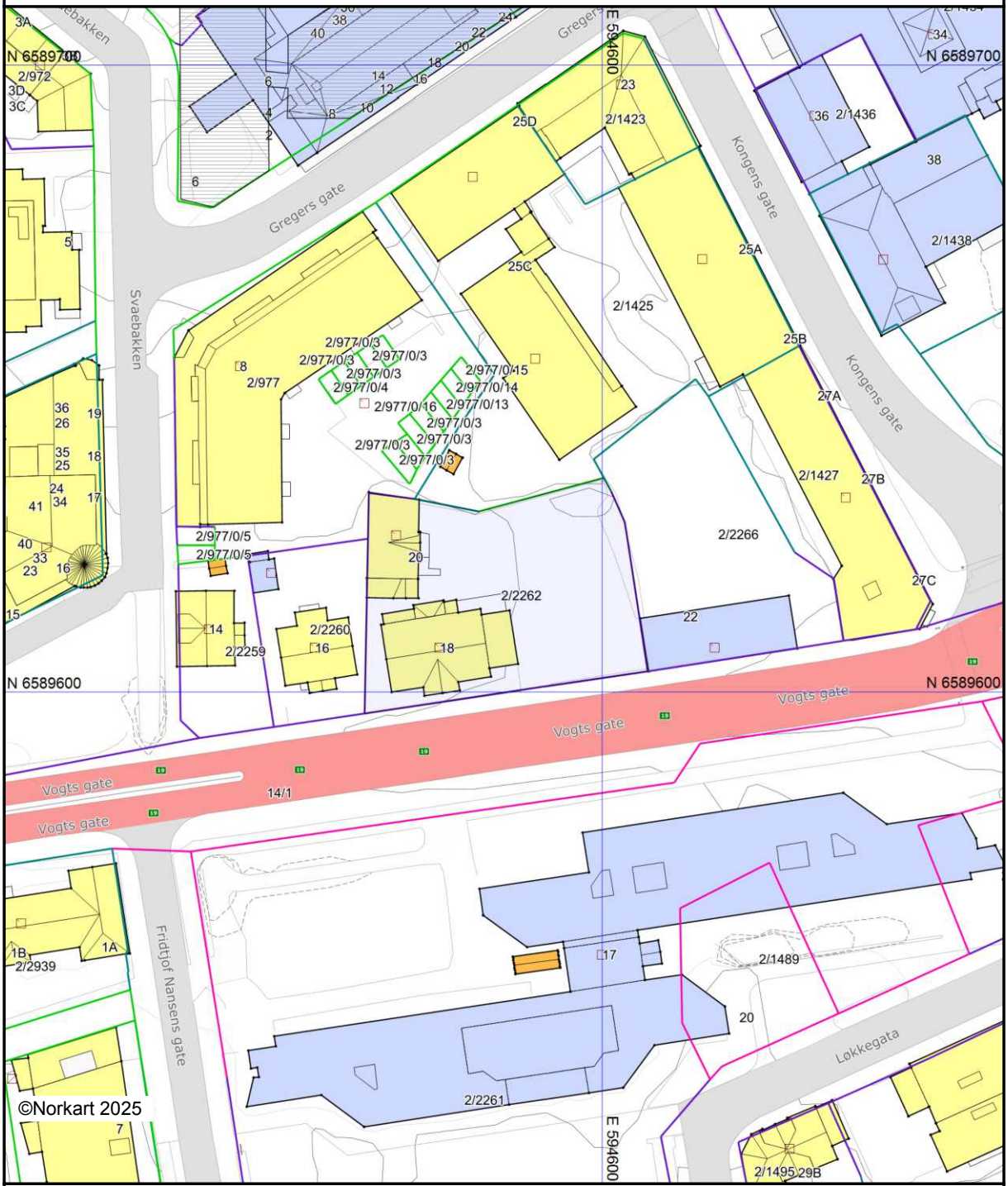
Grunnkart

Eiendom: 2/2262/0/5
Adresse: Vogts gate 18
Dato: 25.04.2025
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

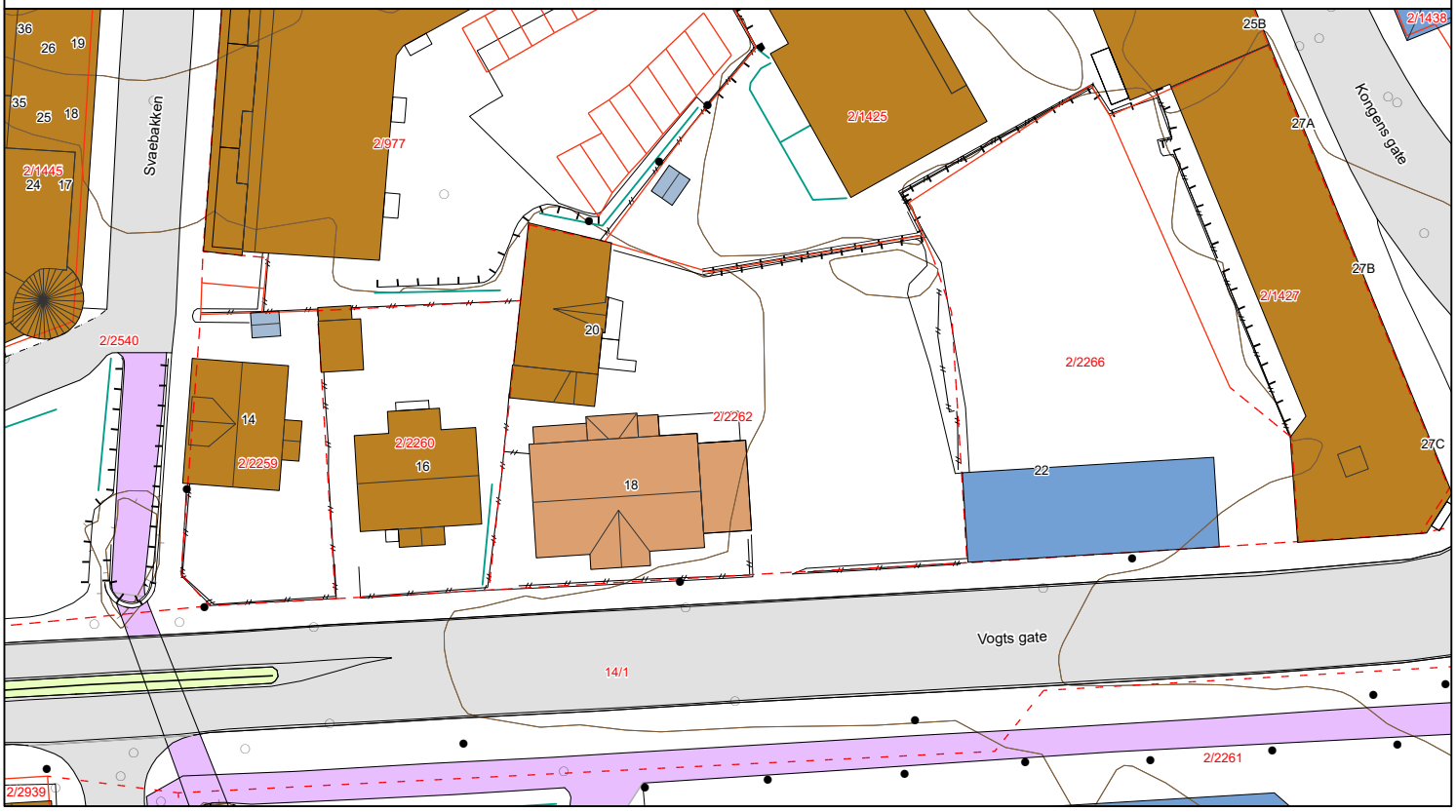


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Vogts gate 20, 1532 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/2262/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1338 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.04.2025



Matrikkelkart

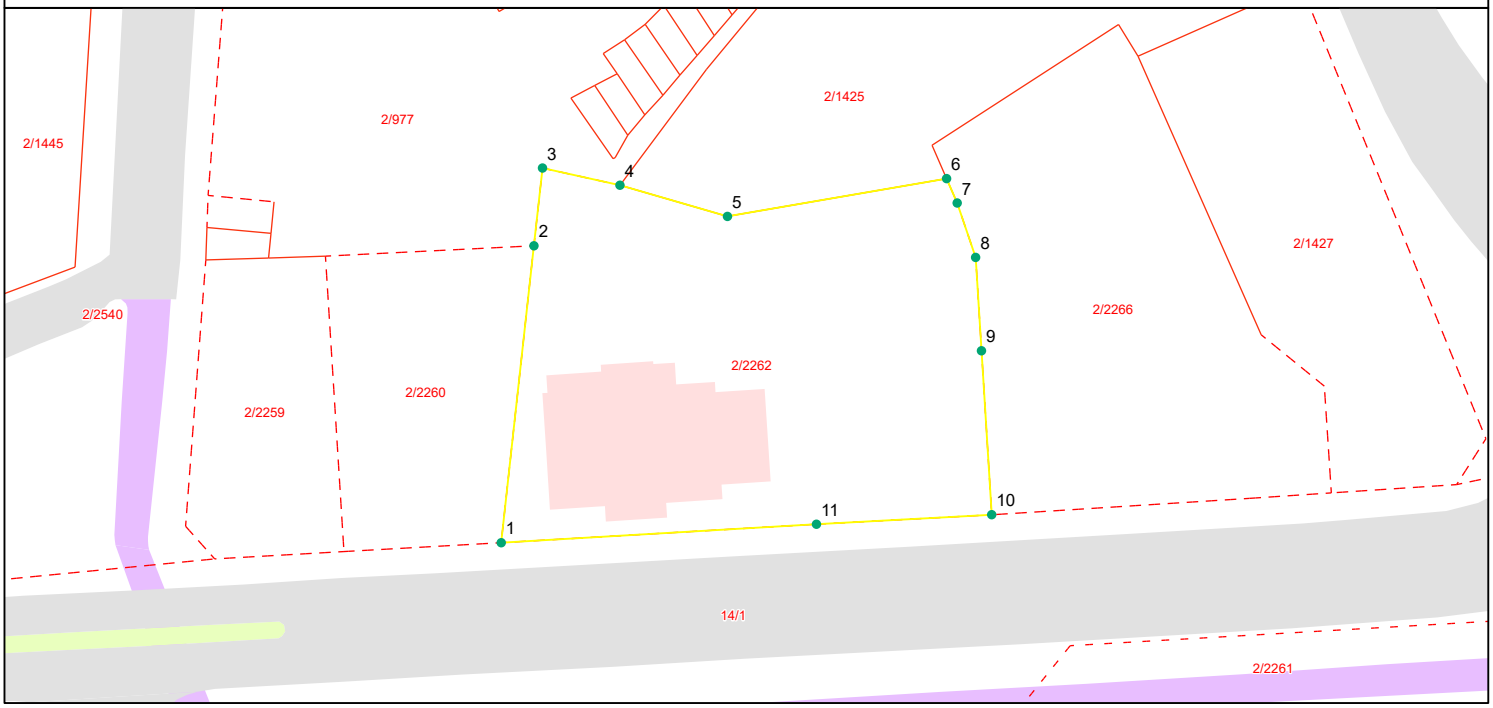
Adresse: **Vogts gate 20, 1532 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/2262/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1338 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.04.2025

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: 1338 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596416.52	254318.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	27.93	0
2	6596444.28	254321.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	7.32	0
3	6596451.55	254322.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	7.41	0
4	6596449.95	254329.56	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	10.45	0
5	6596447.03	254339.59	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	20.76	0
6	6596450.56	254360.05	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.49	0
7	6596448.29	254361.04	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	5.37	0
8	6596443.2	254362.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	8.75	0
9	6596434.47	254363.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	15.36	0
10	6596419.14	254364.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	16.38	0
11	6596418.25	254347.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	29.47	0

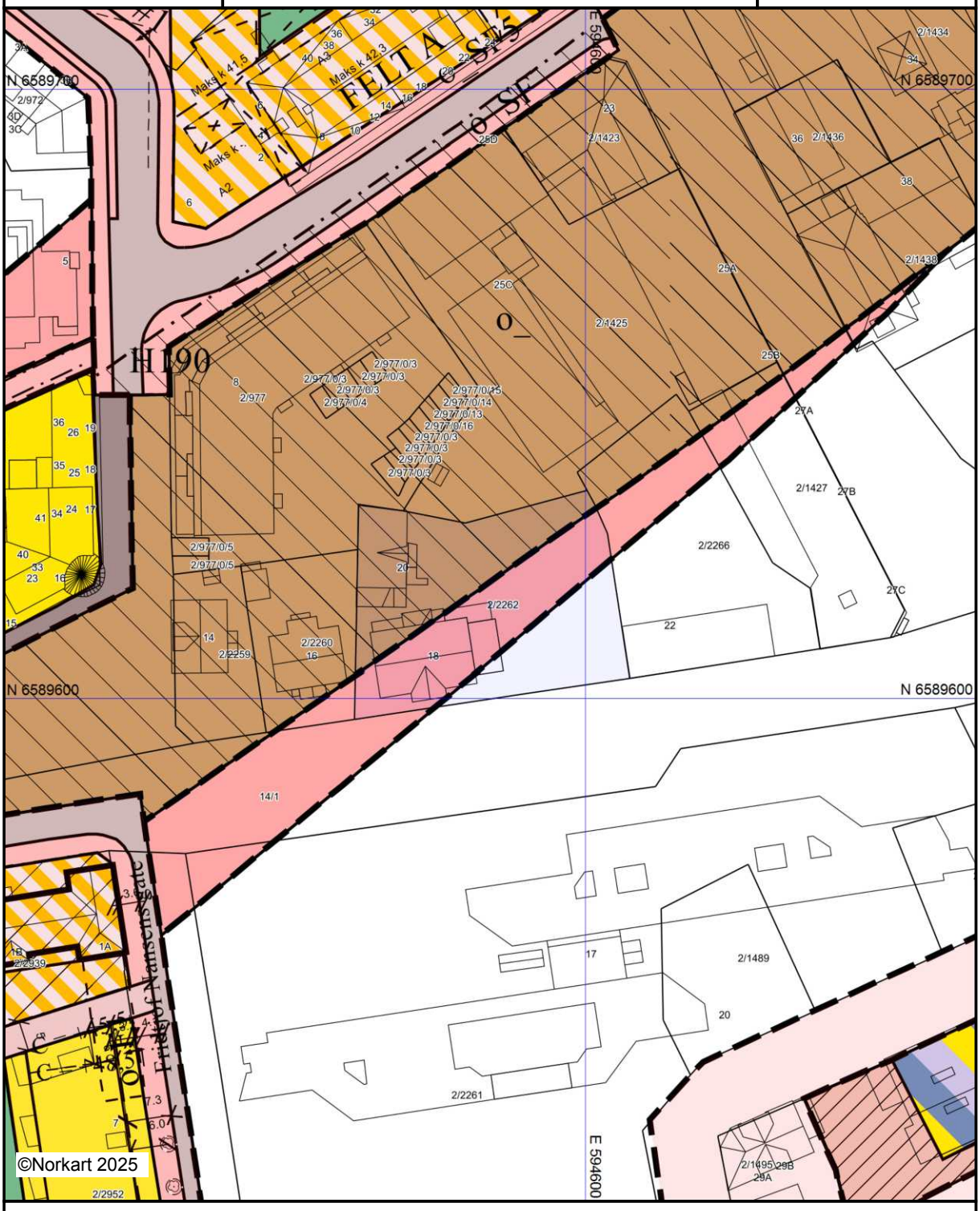
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2262/0/5
Adresse: Vogts gate 18
Dato: 25.04.2025
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



MOSS KOMMUNE

SAMORDNET REGULERINGSPLAN

FOR

JERNBANE, RIKSVEG OG HAVN

REGULERINGSBESTEMMELSER

REVIDERT ETTER BYSTYREBEHANDLING

2. september 1999

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Etter at denne planen er godkjent av bystyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet reguleres til:
Byggeområder (bolig, bolig/forretning, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor, industri/lager)
Offentlige trafikkområder (kjøreveg/gate med fortau, gang- og sykkelveg, gatetun, jernbaneområde, jernbanestasjon, havneområde på land, havneområde i sjø)
Friområder (friområde, park, badeområde)
Spesialområder (bevaring, vegtunnel, jernbanetunnel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:

a) 1. Offentlig trafikkområde (havneområde på land)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
b) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Gjeldende regulering (Område RA1: Plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90. Område RA2: Plan for del av Kallumskogen, stadfestet 18.01.73.)
c) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde med bevaringsklausuler)
   2. Gjeldende regulering (plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90)
d) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig)
e) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
f) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (industri/lager)

1.4 Innenfor planens begrensning gjelder Moss kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven vedrørende parkering og uteoppholdsarealer.

1.5 Støy gjennom luft fra jernbane og veg skal tilfredsstille grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Strukturstøy fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner i NS 8175. Vibrasjoner fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176. Støy gjennom luft fra samlet terminalvirksomhet (vei, bane, havn) skal ikke overstige grensene til industristøy i rundskriv TA506 fra SFT.

I bygge- og anleggsfasen skal støy gjennom luft tilfredsstille reglene i kapittel 2 i Oslos støyforskrifter. Strukturstøy fra sprengning om natten (kl. 22-06) i tunnelene skal ikke overstige 50 dBA (fast). Strukturstøy fra boring og ventilasjonsvifter skal tilfredsstille kravene til tekniske installasjoner i NS 8175, klasse C.

Hvis tiltak for å tilfredsstille støygrensene forutsetter lukkede vinduer, må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romtemperatur og luftkvalitet i henhold til Folkehelsas "Anbefalte faglige normer for inneklima", nov. 1998.

Hvis noen av de nevnte retningslinjer eller standarder erstattes av nye, gjelder disse.

Alle tiltak for sikring mot støy, strukturlyd, vibrasjoner og inneklima skal være gjennomført før veg-, jernbane- eller utvidet havneanlegg tas i bruk.

1.6 Trær som skal plantes nær jernbanens kontaktledninger må være av en type som i full størrelse ikke skaper problemer for jernbanens drift og sikkerhet verken i normalsituasjon eller ved eventuell knekking/nedblåsing av trærne.

§ 2 PLANKRAV

2.1 For *områdene RA/B1, RA/B2, RA/B3, RA/BN3, RA/BN4, RA/BN5, RA/BN6, P1, T2, T5, JS, GS2 og GS5* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.2 For *områdene RA/BN1, RA/BN2 og, BF4 og* skal det utarbeides bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.3 For *områdene RA/BN7 og BN8* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven i område RA/BN7. Før område RA/BN7 skal utvikles, kan det i område BN8 gis slike tillatelser uten krav til bebyggelsesplan.

2.4 For *område H1* skal det utarbeides bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.5 For *områdene H2 og H3* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.6 For *områdene T1, GT1, GT2, J1, F1, P2 og P3* skal det utarbeides opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til anleggsarbeider.

2.7 Før bebyggelsesplaner/opparbeidelsesplaner på *områdene RA/BN1, RA/BN2, RA/BN7, BF4 og P3* kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren. Hensikten med dette er å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøene rundt henholdsvis Kransen og Værlesanden.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Utbyggingen innenfor reguleringsplanområdet kan foregå i etapper. For å sikre at det til enhver tid er tilstrekkelig areal til forsvarlig drift av havna, og for å sikre riktig utbyggingsrekkefølge for de forskjellige trafikkanleggene, må noen områder være ferdig utbygd før andre kan opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Hovedkravet er at både fergetrafikken, godshåndteringen, og veg- og jernbanetrafikken til enhver tid kan driftes forsvarlig. Følgende begrensninger gjelder:

3.2 Før bygging av jernbanegård i *område J1* tillates, må vegkulvert under J1 være anlagt.

3.3 Før eksisterende jernbanegårder kan rives og *områdene RA/BN6, RA/BN7, N1, T1 og GT1* kan tas i bruk til regulert formål, må jernbanetunnelen og den nye jernbanetraséen Sandbukta – Kleberget være tatt i bruk, provisorisk stoppested for persontog være anlagt, og tilfredsstillende skiftemuligheter for jernbanetransport til bedriftene langs eksisterende jernbanetrasé være besørget.

3.4 *Område T1 og vegkulverten mellom T1 og T3* kan ikke bygges ut før det er foretatt tilstrekkelig utfylling og byggearbeider i områdene H1-H3 til å sikre forsvarlig havnedrift.

3.5 *Områdene GT1, GT2, BF1, BF4 og P3* kan ikke bygges ut før det er sikret forsvarlig havnedrift innenfor arealbegrensningene til områdene H1-H3, og riksvegen er lagt i ny trasé i område T1.

§ 4 OMRÅDER REGULERT I TIDSREKKEFØLGE

4.1 *Område RA/S* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde for jernbaneanlegget. Før anleggsstart skal antikvariske myndigheter kontaktes, slik at det tas hensyn til bevaringsklausulene som gjelder for eiendommen. Ved ferdigstillelse av utbyggingen skal området tilbakeføres til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.2 *Områdene RA1, RA2, RA/BN1–7, RA/B1–3 og RA/IL* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde.

4.3 *Områdene RA1 og RA2* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget tilbakeført til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.4 *Områdene RA/BN1–5* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. I område RA/BN1 tillates bygg i maks. 3 etasjer med gesimshøyde inntil 10 m over veg. I område RA/BN2 tillates bygg i maks. 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6 m over veg. I område RA/BN3–5 tillates bygg med byggehøyde på kote 15.

Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN4 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.5 *Område RA/BN6* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Området kan etableres med lokk, der det under lokket skal være en bussgate og innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg som vist med stiplet strek på planen. Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN6 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. I området tillates bygg med maks. byggehøyde på kote 16,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%.

4.6 *Område RA/BN7* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. Mot Værlesands Bakgate skal 3. etasje være tilbaketrukket. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%.

I den felles bebyggelsesplanen med BN8 skal bebyggelsen mot Strandgata vurderes særskilt med hensyn til eventuell fornyelse og/eller tilpasning mot RA/BN7.

4.7 *Områdene RA/B1–3* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. Det tillates bygg med byggehøyde på kote 17. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.8 *Område RA/IL* er ved ferdigstillelse av veganlegget regulert til byggeområde for industri/lager. Området kan ikke bebygges, men benyttes til intern transport i industriområdet østenfor.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1 Dersom ikke annet er angitt, gjelder regulert formålsgrense som byggegrense for byggeområdene. Enkelteiendommene tillates bebygd mot nabogrense. Mellom områdene B4 og I/L2 utgjør planens begrensning byggegrense for bakenforliggende byggeområder.

5.2 I *område B4* inngår eksisterende terrassebebyggelse i planen. Tomten for terrassebebyggelsen anses fullt utbygd, men det tillates ny bebyggelse ned mot område T2. Parkeringsanlegget tilhørende terrassebebyggelsen må fjernes under omleggingen av vegen (T2). Til erstatning for dette skal det anlegges nytt parkeringsanlegg mellom terrassebebyggelsen og område T2.

5.3 I *område BN8* inngår eksisterende bebyggelse i planen. Det tillates likevel at fornyelse og nybygg kan innpasses i den felles bebyggelsesplanen med RA/BN7. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. For øvrig skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

5.4 *Område I/L1* skal gi adkomst fra riksvegen (T3) til industriområdet øst for denne. Området inneholder frisiktsoner, og det tillates derfor ikke plassert sikthindrende utstyr/installasjoner innenfor I/L1.

5.5 *Område I/L2* tillates brukt til industri og/eller lagerformål. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kote 15. Lagerformål skal ikke skje utendørs. Bebyggelsesplan skal foreligge før igangsetting.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I *område T1* skal opparbeidelsesplanen vise utforming av koblingen mot vegsystemet øst for kanalbrua, utforming av nedramping til vegkulvert med beplantning, adkomsten til bussgaten i område RA/BN6 og adkomst til havna (områdene H1-3). Mellom områdene GS2 og H2 tillates gangbru ført over riksvegen og ned til Strandgata. Inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner. Under anleggsperioden for nytt jernbaneområde tillates at midlertidige jernbanespor legges over område T1.

6.2 *Område T2* tillates brukt som anleggsområde for jernbaneutbyggingen før endelig opparbeidelse. I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende bebyggelse løses på en tilfredsstillende måte.

6.3 I *område T5* skal opparbeidelsesplanen vise løsninger for sykkelparkering, drosjer og av-/påstigning for personbiler, samt også vise adkomstløsning til underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP). Trafikktorget skal ligge på maks. kote 12.

6.4 *Område GS2* skal bygges som overgang over område T2.

6.5 *Område GS3* skal i nordre ende gi adkomst til jernbanestasjonens perronger ved etablering av undergang under jernbanesporene.

6.6 *Område GT1* skal opparbeides som gatetun. Området skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttids-parkering. Området skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene. Utforming og møblering skal tilpasses overgangen mellom nytt byutviklingsområde (RA/BN7) og bevaringsområdet på Værlesanden (BF1).

6.7 *Område J1* skal opparbeides som jernbanegård med tilhørende stasjonsanlegg. Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under sporområdet, som vist med stiplet veglinje på planen.

6.8 Mest mulig av eksisterende vegetasjon på *område J2* skal bevares, så sant dette ikke skaper direkte driftsproblemer for jernbanedriften.

6.9 I *område JS* tillates bygd jernbanestasjon med maks. gesimshøyde på kote 17,0. I tilknytning til jernbanestasjonen skal det anlegges et parkeringsanlegg for minst 300 parkeringsplasser. Dette skal ligge innenfor skravert område UP (underjordisk parkeringsanlegg).

6.10 Innenfor *område H1* kan etableres arealer for havneformål, anlegg av kaier og oppsetting av nødvendig utstyr for havnens drift, samt lagring av gods, inkl. containere i inntil 3 høyder, maks. 7,5 m. Nødvendige bygninger for havnens drift kan oppføres i inntil 10 m høyde innenfor avsatte byggegrenser. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%.

Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under havneområdet, som vist med stiplet veglinje på planen. Fra område J2 kan det trekkes havnespor inn på område H1. Utfyllingsarealer skal avsluttes mot sjøen med ordnet steinfylling eller kaikant. Ved utfylling sør for nåværende eiendomsgrense for havna, skal samtidig friområdet F1 samt adkomst til dette via GS4 etableres.

I bebyggelsesplanen for område H1 skal vises havnearealenes disponering, plassering av bygg og anlegg, kaianlegg, lagerarealer m.v. Det skal også vurderes skjermingstiltak mot sjøen for utvidelsesområder som skal nyttes til lagerfunksjoner uten kaianlegg. Ved detaljplanleggingen av arealenes disponering og innretning av havnens drift, skal det i størst mulig grad tas hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

6.11 *Område H2* skal betjene utenlandsferger, og *område H3* skal betjene riksvegferger. Innenfor disse områdene tillates bygd terminalbygg og bygg for havne-administrasjon. Bebyggelsesplanen for disse områdene skal angi plassering av slike bygg og biloppstillingsplasser, samt fastlegge endelig grense mellom H2 og H3.

I *område H3* inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner.

6.12 I havneområde i sjø, *område H4*, er havnetrafikk prioritert.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1 I *område F1* skal det anlegges badeplass mot område FB, det skal etableres en skjermsone med vegetasjon og beplantning mot havneområde H1, samt gang- og sykkelforbindelse mellom Stranda og Kleberget langs eksisterende jernbanespor. Opparbeidelsesplanen skal vise dette, samt hvordan gangadkomst anordnes.

7.2 *Område P4 og P5* skal beplantes som et parkbelte for å etablere en grønn buffersone mellom havne- og jernbaneområdet og bakenforliggende områder. Det kan bygges støyskjermer innenfor P4 og P5.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 *Områdene BF1, BF2, BF3, BF4, GT2 og P3* inngår i et felles bevaringsområde. Hensikten med bevaringsreguleringen er å bevare, videreutvikle, og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner, endrings-, bygge- og rivesaker, kan kommunen i samråd med antikvarisk myndighet vedta retningslinjer for praktisering av bevaringsbestemmelsene.

Bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Nybygg og tilbygg, herunder også heving eller endring av takflate, kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at dette er godt tilpasset områdets miljø- og verneverdi. Nybygg skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse.

I *områdene BF1–4* tillates bygg med inntil 2 etasjer og maks. byggehøyde på kote 12,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 75%. For *område BF4* skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. I *område BF1* går byggegrensen langs eksisterende bygninger i buet linje mot eksisterende historiske gateløp for Værlesands Bakgate.

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal tilpasses harmonisk til områdets karakter.

Eksisterende gater skal opprettholdes. Østre Kanalgate kan opprustes med samme karakter som de øvrige gater innenfor bevaringsområdet, tilpasset overgangen mellom bebyggelse og parkbeltet mot Kanalen. Hele *område GT2* skal ha funksjon som gatetun. Disse gatene skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttidsparkering. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene.

Område P3 skal gis en parkmessig opparbeidelse, og kan møbleres med benker, lysarmatur og annen utemøblering. Det tillates også opparbeidet gangveger. Kanalkanten skal bevares, evt. rehabiliteres, og den tillates benyttet som gjestebrygge.

Før behandling av saker innenfor bevaringsområdet skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

8.2 I *område N1* skal eksisterende bygning, jernbanestasjon, bevares. Bygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført opprinnelig utseende. Ved vedlikehold og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, skal tilpasses harmonisk til bygningens karakter. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis.

8.3 *Område VT1 og JT1* gjelder regulering av veg- og jernbanetunnelene under overflaten og en sone på overflaten i 100 m bredde over tunnelene. Gjeldende regulering og arealbruk på overflaten beholdes, med angitte restriksjoner: Innenfor sonen tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelene. Før slike arbeider utføres må tillatelse fra h.h.v. Vegvesenet eller Jernbaneverket innhentes. Det kan da bl.a. settes krav til maksimale rystelser.

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:
Vogts gate 18, 1532 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2262, Snr. 5, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250139

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg