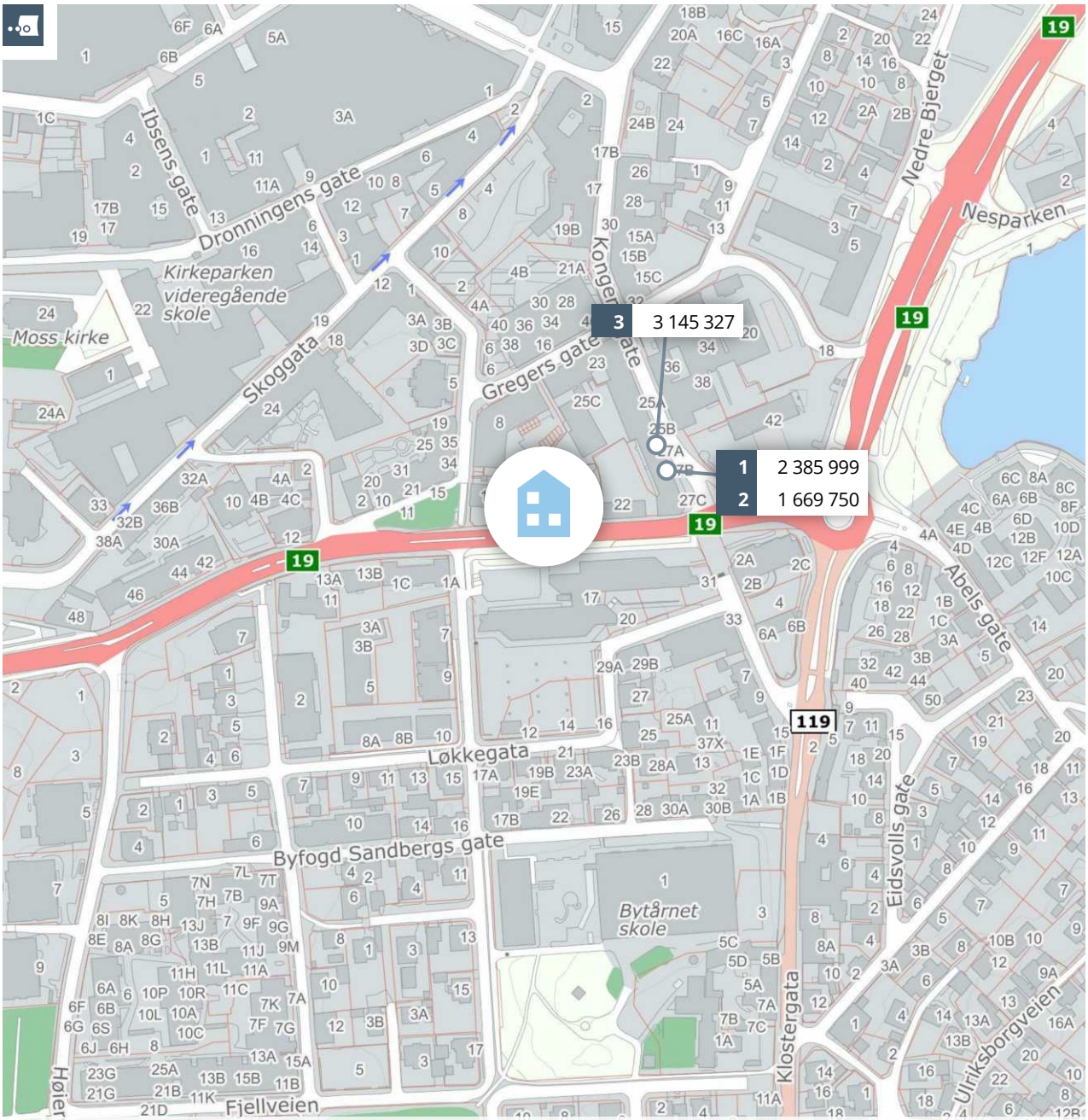
PRIVATMEGLEREN
MOSS

VOGTS GATE 18



Meglers verdivurdering

VOGTS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 11.06.2025

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 4 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

1 900 000

-	1 900 000	21 591
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	4 035
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Parkering Peis

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 58 m²	1946	3. etg	1 sov	12.08.2024	1 490 000	**1 440 000**	229 750	1 669 750	**28 789**
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**

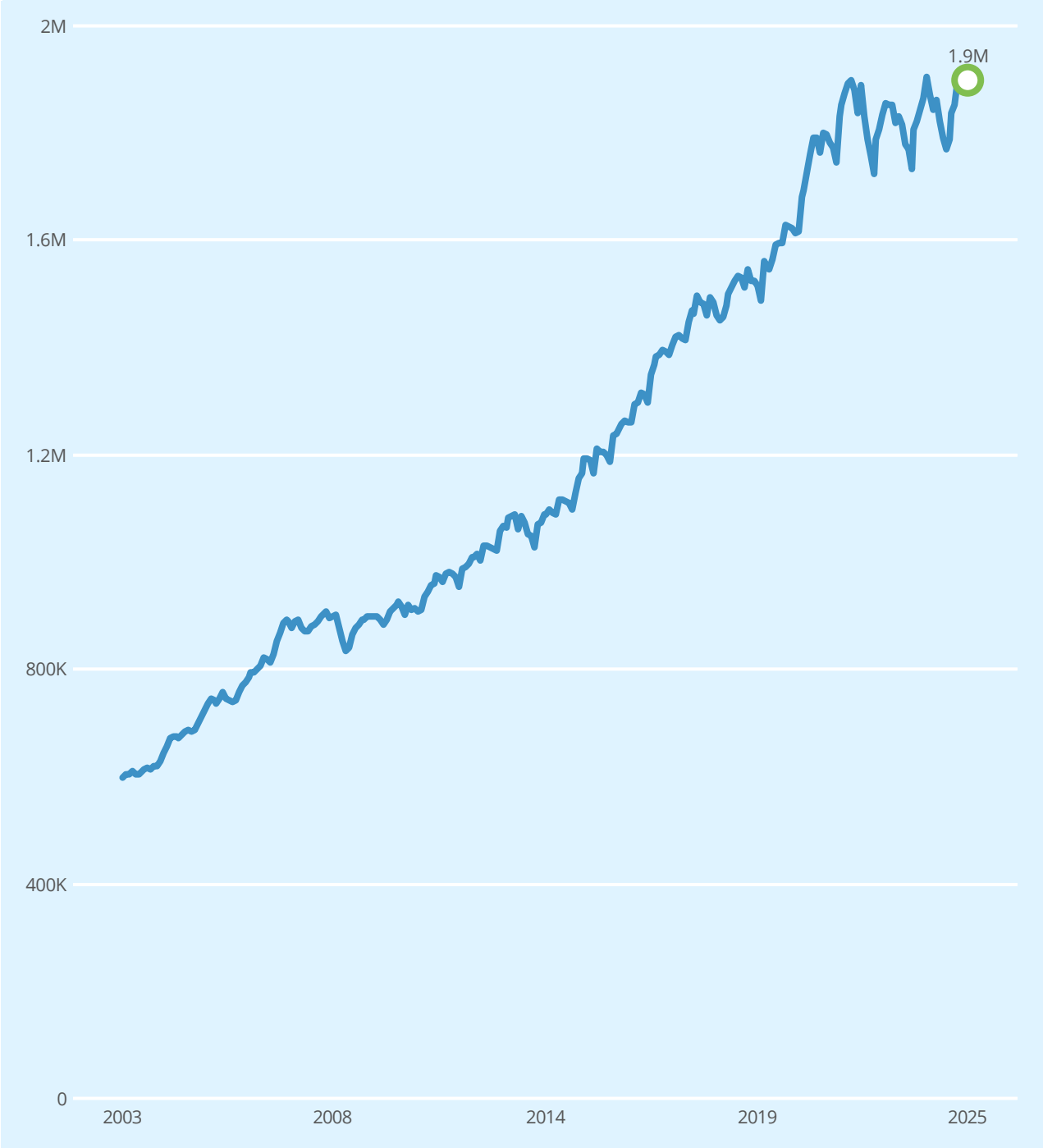
.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

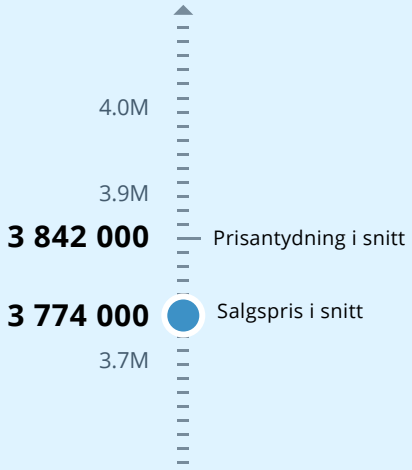


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

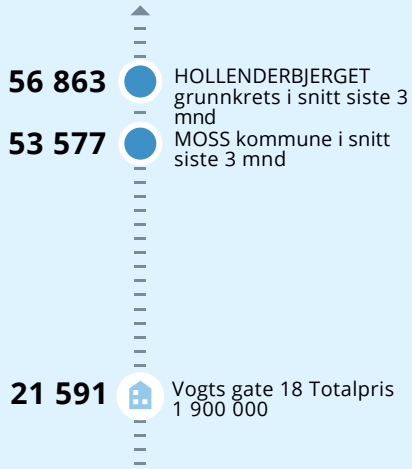


Solgt i snitt i løpet av

146
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vogts gate 18, 1532 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2262, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1761 **Referansenummer:** TS7004

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 etsjer 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 er ikke beboelig.
Det er påbegynt oppussing av leiligheten, men det står i en god del arbeid.
Det er satt av til vaskerom og bad, men rommene har kun sluk og åpnet reisverk/bjelkelag.
Ikke kjøkken i leiligheten.
Flere rom med manglende gulvoverflater og ferdigstilles av vegger og tak.
Påbegynt oppgradering av el-anlegget, men ikke ferdigstilt.

Leiligheten må ses på som ett total renoveringsobjekt.

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 plastbelagt plater og pusset mur.
Saltak tekket med pappshingel.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig beslag.
Trekarmer.
Ytterdør glassfelt inn til leiligheten og ut til terrassen.
Veranda i tilknytning til vindfanget.
Trerekkverk og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og belegg.
Vegger med malt strie.
Himlinger med slettmalte flater og mdf.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har mursteinspipe.
Vedovn i stuen.
Det er ikke satt inn dører.
Felles trappoppgang.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke ferdigstilt bad i leiligheten.

Det er satt av til vaskerom, men ikke ferdig bygget opp.

KJØKKEN Gå til side

Det står kun noen overskap på kjøkkenet, ellers ingen innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Arbeidet med el-anlegget er påbegynt men ikke ferdigstilt.

Kun røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

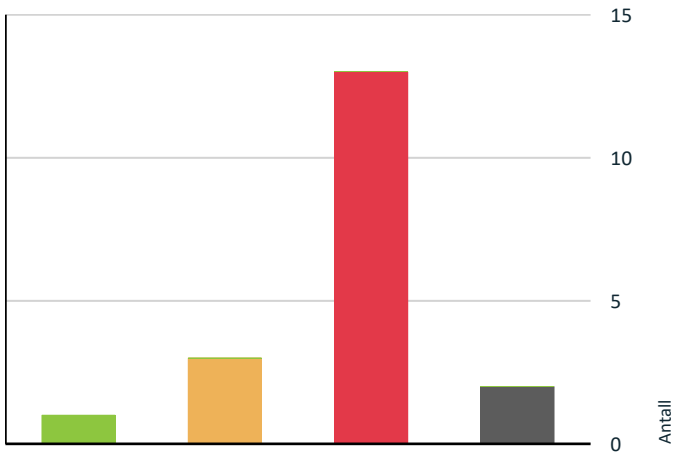
Boligbygg med flere boenheter

- 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

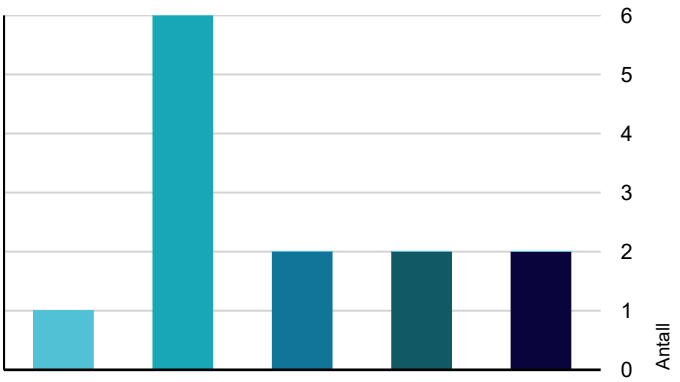
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1902

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

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

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig beslag.
Trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Samtlige vinduer mangler innvendige foringer, isolasjon og lister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdig stille vinduene innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer med isolerglass.



Det mangler isolasjon, foringer og lister på samtlige vinduer.

TG 3 Dører

Ytterdør glassfelt inn til leiligheten og ut til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til terrassen har betydelige skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte ut dør til terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Skadet dør ut til terrassen.


Terrassedøren er klar for utskiftning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tilknytning til vindfanget.
Trerekkverk og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Slitasje på terrassebordene.
En del skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Anbefaler oppgraderinger av verandaen.


Verandaen.


Slitasje på terrassebordene.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er belagt med parkett og belegg.
Vegger med malt strie.
Himlinger med slettmalte flater og mdf.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere rom med manglende gulvoverflater.
Det mangler ferdigstilling av flere vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fullføre oppussingen av gulv, vegger og tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke ferdig gulv på kjøkkenet.



Manglende gulvoverflate på soverom.



Ikke ferdigstilt vegg på kjøkkenet.

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.

Opp til ca 40 mm skjevhet i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler oppretting av gulv på rom med skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Opp til ca 40 mm skjevhet på kjøkkenet.

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.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Det må foretas lokal utbedring.



Vedovn i stuen

TG 3 Innvendige dører

Det er ikke satt inn dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke innerdører i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sette inn dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler innvendige dører i hele leiligheten.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Det er ikke ferdigstilt bad i leiligheten.

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

Det er kun satt opp avløp og sluk til fremtidig bad.
Åpent reisverk og bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere helt nytt bad.
Kostnadene ved badet vil variere etter type materialer og løsninger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ført opp sluk/avløp til rommet.



Åpent reisverk og bjelkelag i rommet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull siden det ikke er ferdige stilt bad.



Det er ikke ferdigstilt bad i leiligheten.

LEILIGHETEN 2 ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Det er satt av til vaskerom, men ikke ferdig bygget opp.

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

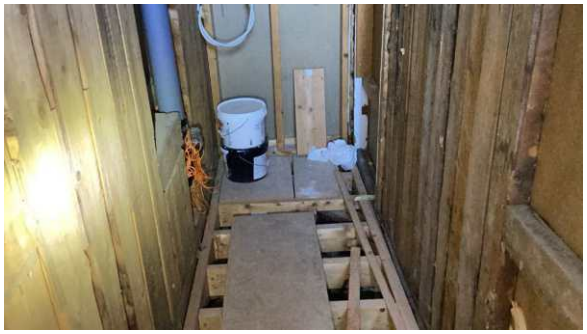
Det er lagt opp avløp/sluk ellers er ikke rommet videre oppbygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygge opp nytt vaskerom.
Kostnadene ved vaskerommet vil variere etter type materialer og løsninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Åpent reisverk og bjelkelag i rommet.

LEILIGHETEN 2 ETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull siden rommet ikke er ferdigstilt.



Tiltenkt vaskerom

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Det står kun noen overskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det står igjen kun noe eldre overskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må settes opp ny kjøkkeninnredning.
Kostnadene ved kjøkkenet vil variere etter type og løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kun noen eldre overskap på kjøkkenet.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er ikke ferdigstilt røropplegg til badet og vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å sette opp rør i røsystem i forbindelse med ferdigstilling av våtrommene og kjøkkenet.
Kostnadsestimatet er kun ett overslag på hva det kan koste.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Det mangler en del på avløpt til bad og vaskerom.
Det er kun satt opp sluk i rommene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ferdigstille våtrommene og kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

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.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   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 Det er startet arbeid med el-anlegget men ikke ferdigstilt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nytt sikringsskap.



Løse ledninger.



Åpne punkter.

TG 3 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.

Kun røykvarsler i leiligheten.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

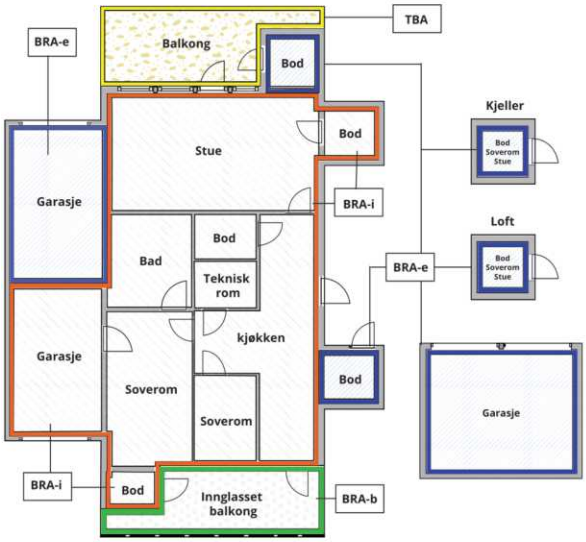
Hva er måleverdig areal?

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	88			88	
SUM	**88**				
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 2 etg	Vindfang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom		

Kommentar

Bad og vaskerom har ikke gangbart gulv og er ikke målbart i henhold til NS 3940 §6.3.1
Arealet på badet er på 4,2m2 og 3,2m2 på vaskerommet.
Når rommene er ferdig pusset opp og har gangbart gulv blir dette arealet lagt til det totale bruksarealet på leiligheten.

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

Kommentar: Det er påbegynt oppussing av leiligheten, men ikke ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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		4	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 vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 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/TS7004

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. 270.000,-.

Forsikring	70 000
Eiendomsskatt	20 000
Renovasjon vann etc	90 000
Felles Strøm	10 000
Diverse	80 000
Sum	270 000

Fordeling Fellesutgifter

Hovedbygning	H-Nummer	Etasje	Leilighet	BRAs	% av areal	Fellesutgifter år	Fellesutgifter mnd
	H101	1	A	40	6,2 %	16 849	1 404
	H102	1	B	55	8,6 %	23 167	1 931
	H103	1	C	83	12,9 %	34 961	2 913
	H201	2	E	97	15,1 %	40 858	3 405
	H202	2	D	80	12,5 %	33 697	2 808
	H301	3	F	63	9,8 %	26 537	2 211
	H302	3	G	56	8,7 %	23 588	1 966
Sum				474			
Sidebygning	H101	1	H	86	13,4 %	36 225	3 019
	H201	2	I	81	12,6 %	34 119	2 843
Sum				167			
Total				641	100 %	270 000	22 500

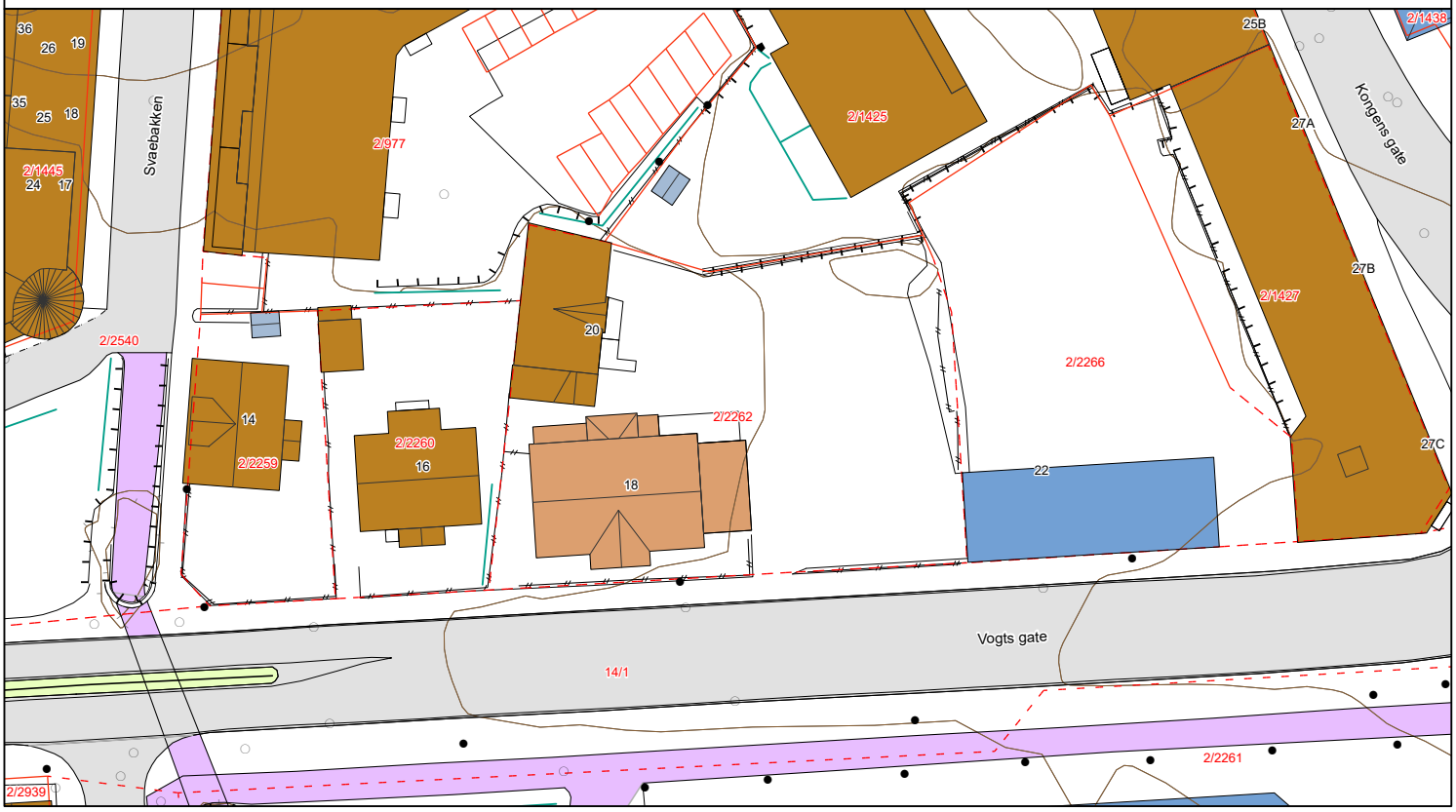
For styret
Sameiet Vogts gate 18/20

Per Ø. Martinsen
Formann

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

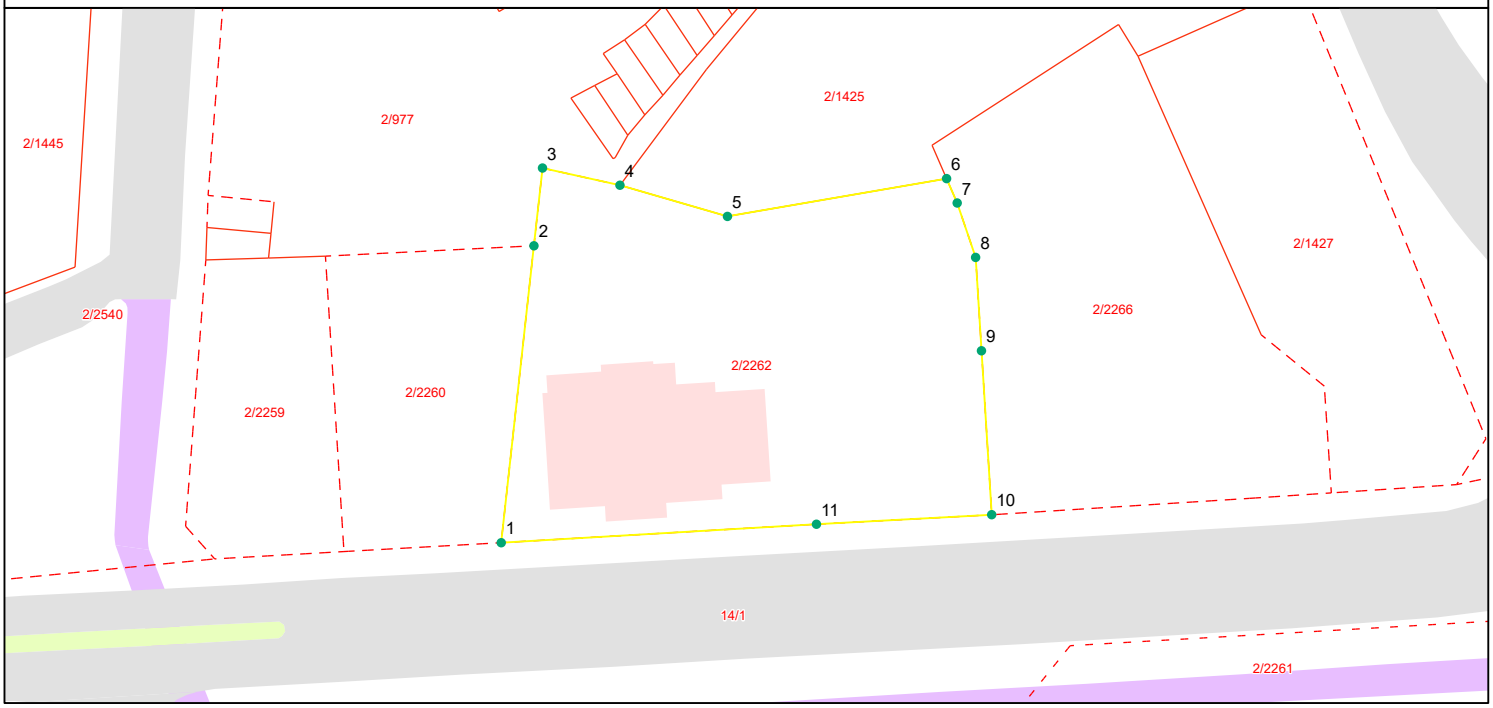
Adresse: **Vogts gate 20, 1532 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/2262/0/5**

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613730200
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
877470962	HD ARKITEKTER AS		Postboks 5061 , Majorstuen, 0301 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	2262

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2262	0	1	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	2	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	3	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	4	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	5	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	6	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	7	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	8	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2262	0	9	1 / 9	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 567121 Tinglyst: 02.06.2023
STATENS KARTVERK

09.05.2023 12:36

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/567121/200
Uthentet 2025-05-21 10:28



2 3/6 v 16

MOTTATT
28 MARS 2023
Moss kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOSS	PB 171, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
HD Arkitekter AS	877470962	knut@hd-a.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Rosenborggata 19a	0351	Oslo	91644920

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0104	MOSS	2	2262	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
822306152	Vogts gate 18 AS	9/9

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
21.03.2023	Knut M. Haaland

HD Arkitekter AS
www.hd-a.no

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



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21.03.2023	Kurt M. Hovland HDA HD Arkitekter AS www.hd-a.no



8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21. mars 2023		PER ØIVIND MARTINSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	2	2262	

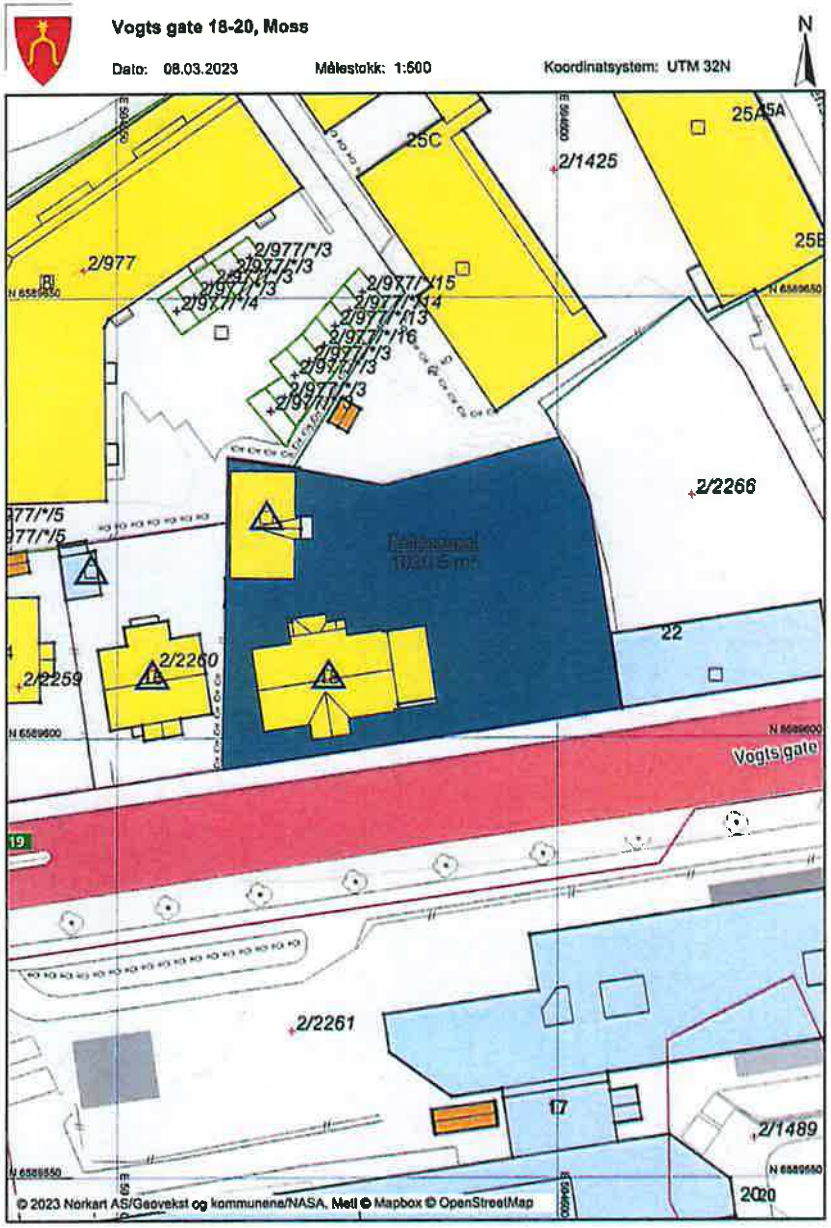
Dato	Underskrift	Stempel
9/5-23		MOSS KOMMUNE Kommunal[illegible]ing plan, miljø [illegible]teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
21.03.2023	Kurt M. Haaland

HD Arkitekter AS
www.hd-a.no



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/567121/200
Uthentet 2025-05-21 10:28



Seksjonering

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Vogts gate 18-20, 1532 Moss

Situasjonskart

TEGN. NR	DELNUMM.	BRUKSAR
A80-00-001	2	2262

Vogts gate 18 AS

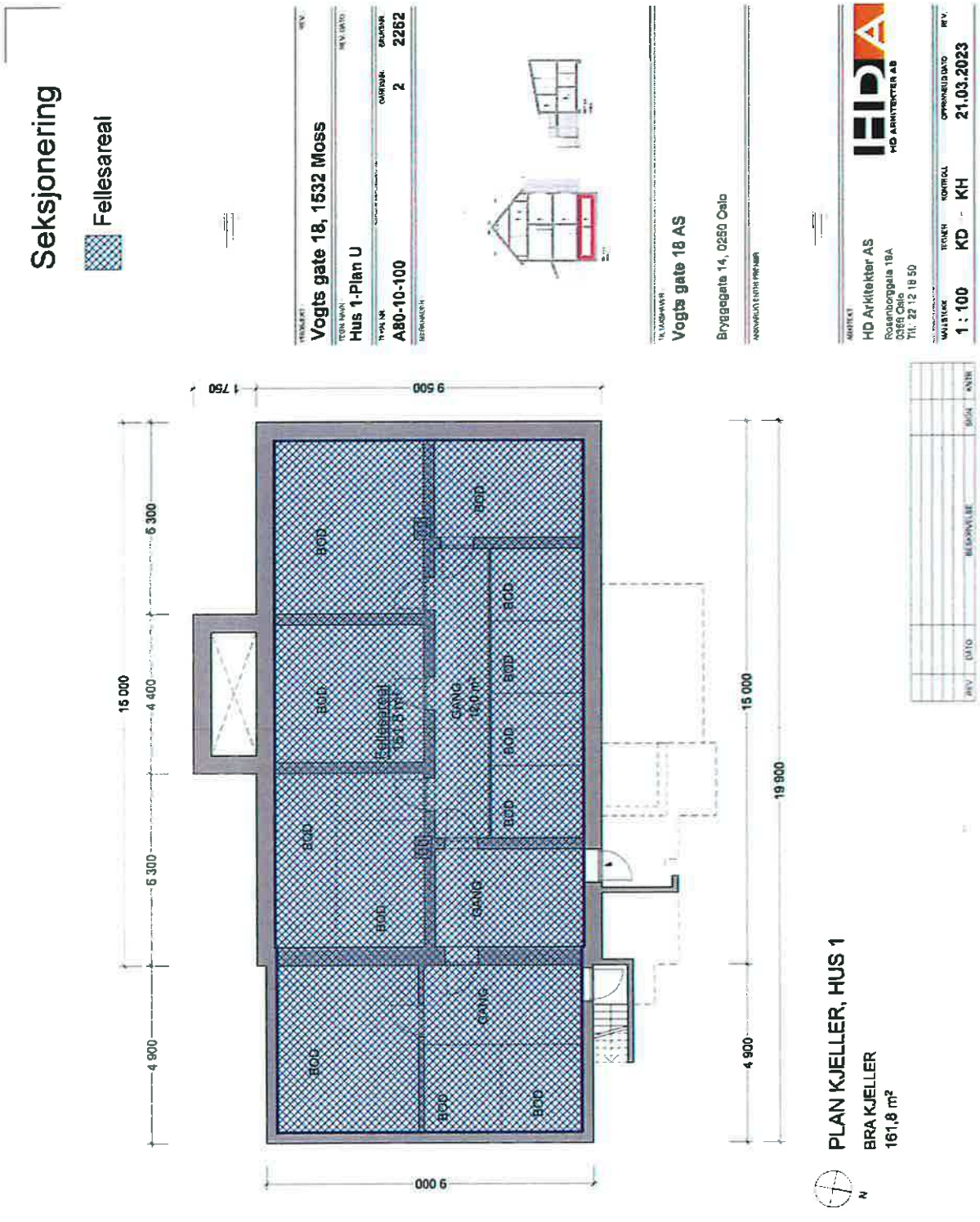
Bryggegata 14, 0250 Oslo

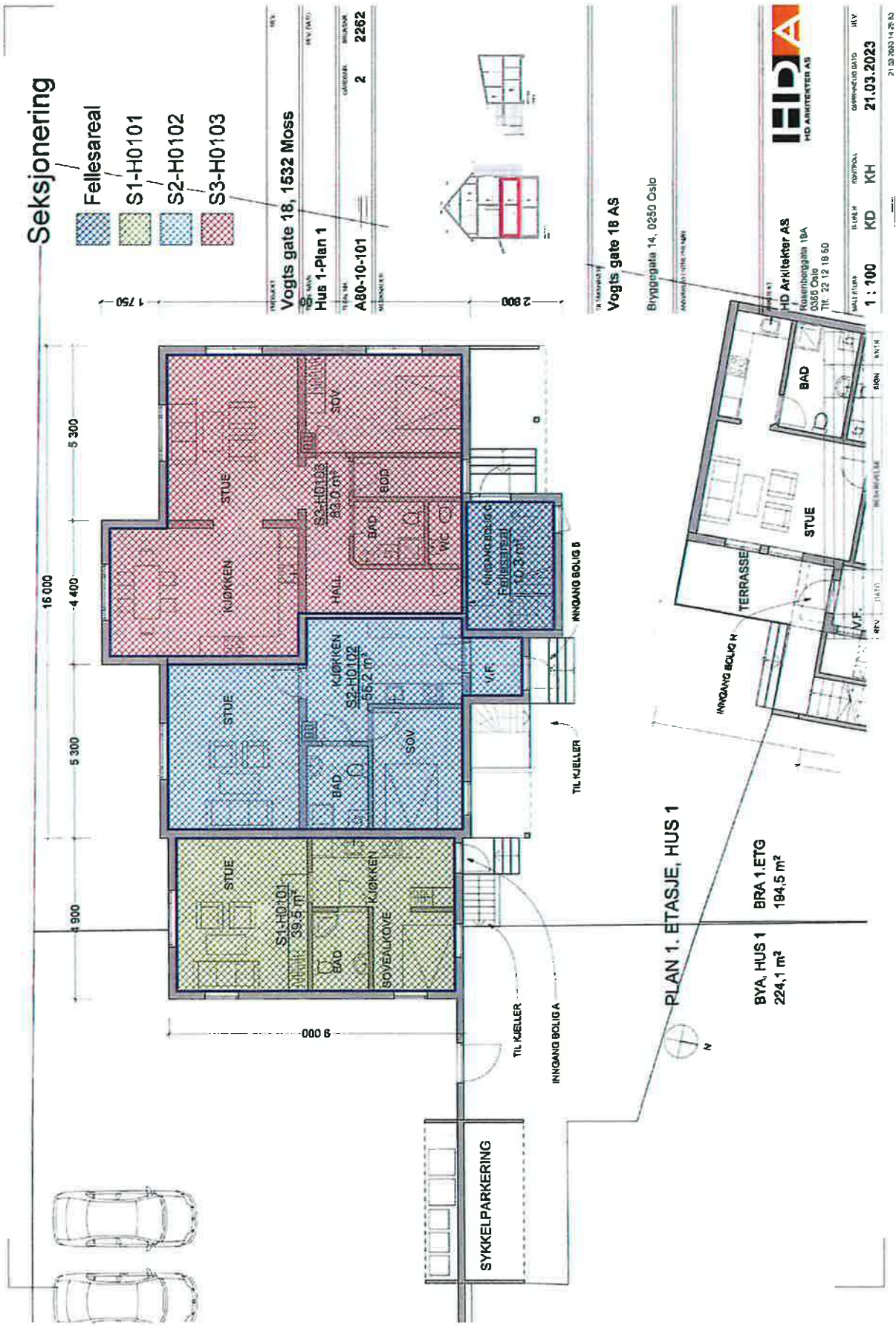
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0356 Oslo
Tlf. 22 12 18 50

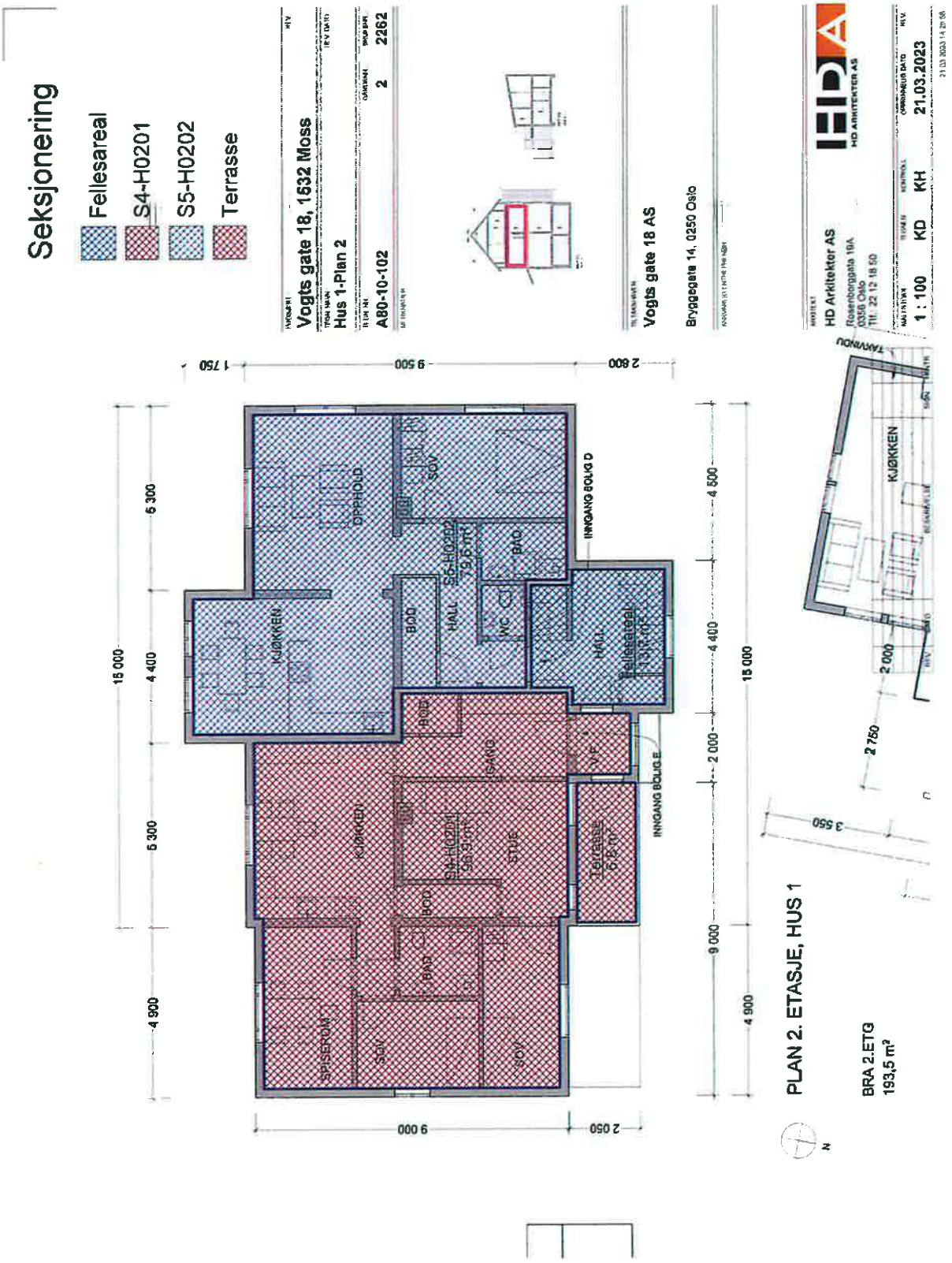
MÅLT I M/A4	TEGN	KONTROLL	OPPRINNELIG DATO	REV
1 : 500	KD	KH	21.03.2023	

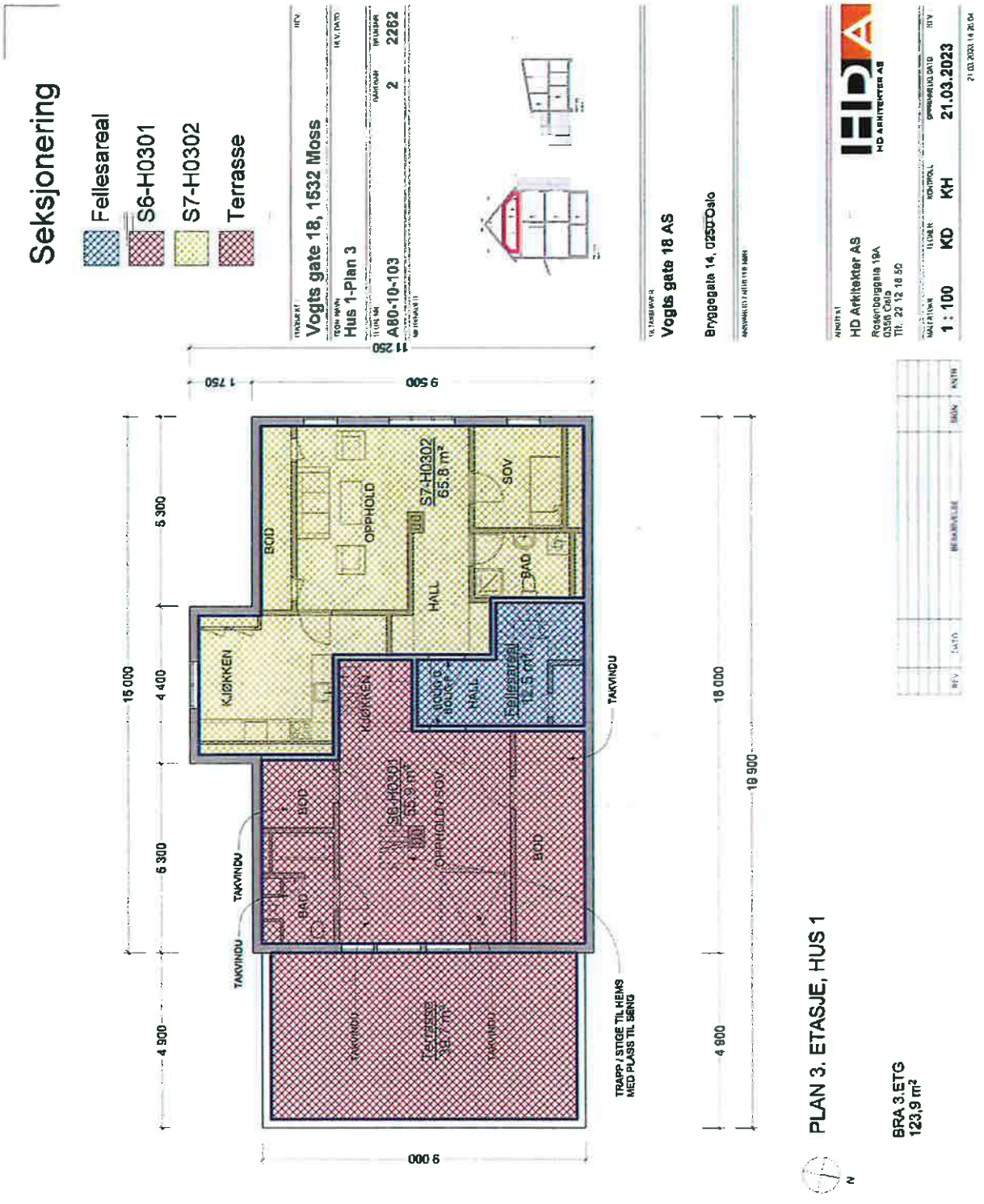
21.03.2023 14:29:38

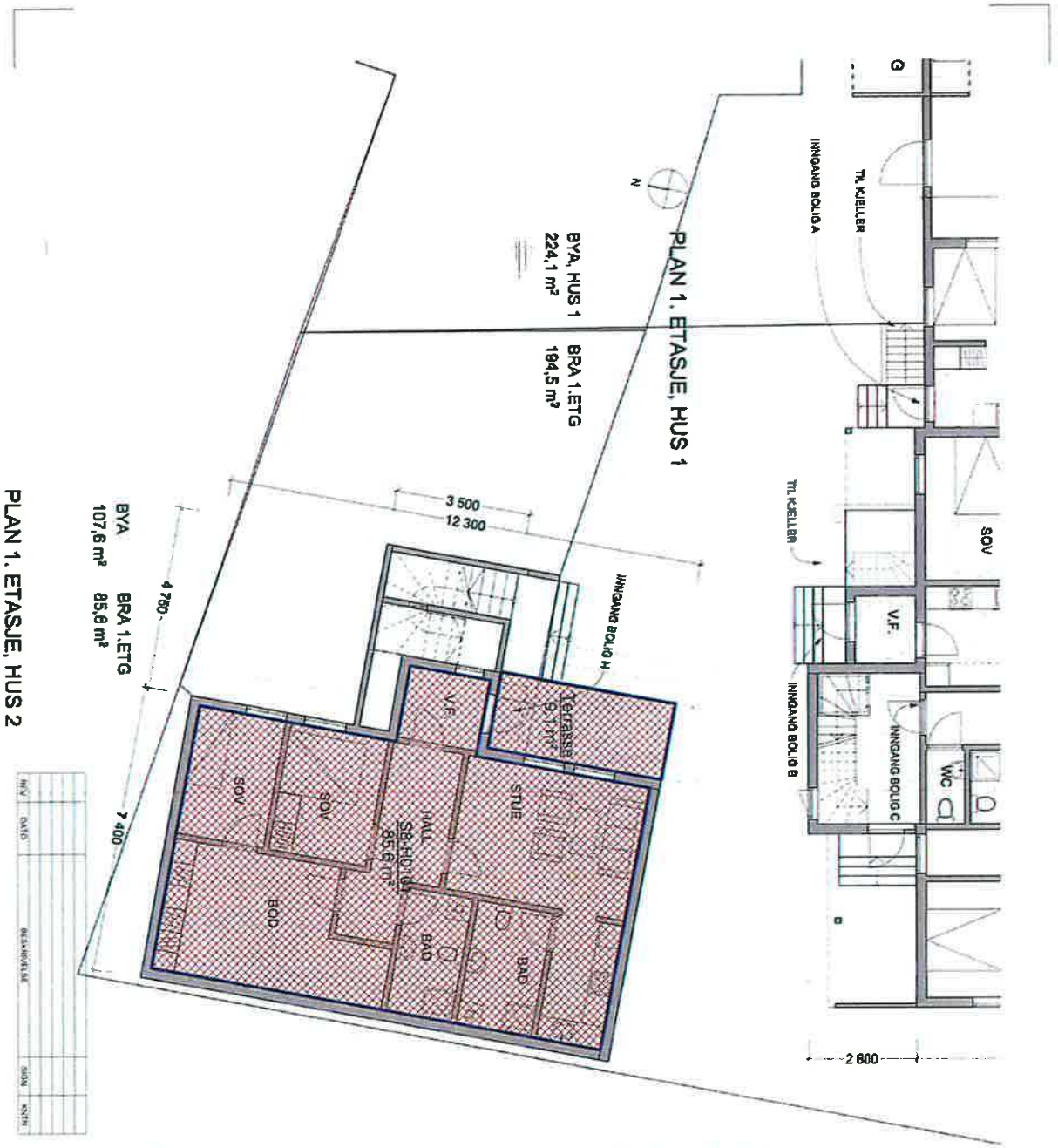
Side 8 av 20


Seksjonering
Fellesareal
Vogts gate 18, 1532 Moss
Hus 1-Plan U
A80-10-100
2
2262
Vogts gate 18 AS
Bryggegata 14, 0250 Oslo
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0566 Oslo
Tlf.: 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS
1 : 100
KD
KH
21.03.2023
PLAN KJELLER, HUS 1
BRA KJELLER
161,8 m²
BOD
GANG
Fellesareal
15 000
6 300
4 400
4 900
9 500
1 750
19 900


Seksjonering
Fellesareal
S1-H0101
S2-H0102
S3-H0103
Vogts gate 18, 1532 Moss
Hus 1-Plan 1
A80-10-101
2262
21.03.2023
1 : 100
KD
KH
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0368 Oslo
Tlf. 22 12 18 50
Vogts gate 18 AS
Bryggegata 14, 0250 Oslo
PLAN 1. ETASJE, HUS 1
BRA 1.ETG
194,5 m²
BYA, HUS 1
224,1 m²
S1-H0101
39,5 m²
S2-H0102
55,2 m²
S2-H0103
83,0 m²
Fellesareal
10,3 m²
STUE
KJØKKEN
SOV
BAD
HALL
WC
V.R
SOVEALKOVE
INNGANG BOLIG A
INNGANG BOLIG B
INNGANG BOLIG H
TIL KJELLER
SYKKELPARKERING
TERRASSE
V.F.
BIDEN
16 000
5 300
4 400
900
6 000
1 750
2 800


Seksjonering
Fellesareal
S4-H0201
S5-H0202
Terrasse
Vogts gate 18, 1632 Moss
Hus 1-Plan 2
A80-10-102
2
2262
Vogts gate 18 AS
Brygegata 14, 0250 Oslo
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0356 Oslo
Tlf.: 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS
1 : 100
KD
KH
21.03.2023
PLAN 2. ETASJE, HUS 1
BRA 2.ETG
193,5 m²
OPPHOLD
SOV
KJØKKEN
BOD
HALL
WC
BAD
S5-H0202
79,5 m²
INNGANG BOLIG D
HALL
Fellesareal
13,5 m²
GANG
VF
INNGANG BOLIG E
S4-H0201
96,9 m²
STUE
Terrasse
6,8 m²
SPISEROM
SOV
BAD
BOD
KJØKKEN
TAKRYGG
2 000
2 750
3 550
1 750
9 500
2 600
15 000
6 300
4 400
6 300
4 900
4 500
4 400
2 000
9 000
15 000
4 900
9 000
2 050
N


Seksjonering
Fellesareal
S6-H0301
S7-H0302
Terrasse
Vogts gate 18, 1532 Moss
Hus 1-Plan 3
A80-10-103
2
2282
Vogts gate 18 AS
Bryggegata 14, 0250 Oslo
HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0358 Oslo
Tlf. 22 12 18 50
1 : 100
KD
KH
21.03.2023
11 250
1 750
9 500
15 000
5 300
4 400
6 300
4 900
18 000
18 900
4 900
9 000
S7-H0302
65.8 m²
S6-H0301
55.9 m²
Fellesareal
12.5 m²
Terrasse
39.7 m²
KJØKKEN
OPPHOLD
SOV
BAD
HALL
BOD
TAKVINDU
TRAPP / STIGE TIL HEMS
MED PLASS TIL SENG
PLAN 3. ETASJE, HUS 1
BRA 3.ETG
123,9 m²
N



Seksjonering

S8-H0101

Terrasse

Vogts gate 20, 1532 Moss

Hus 2-Plan 1

A80-10-104

2 2262

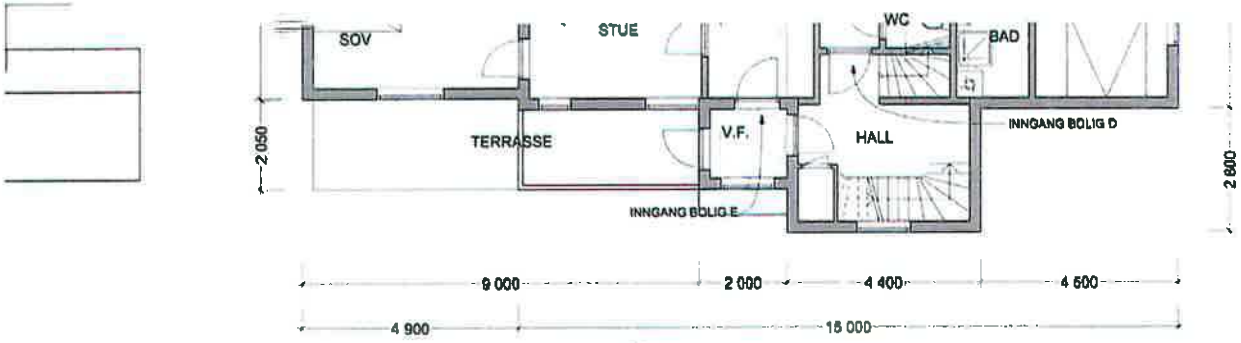
Vogts gate 18 AS

Bryggegata 14, 0250 Oslo

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

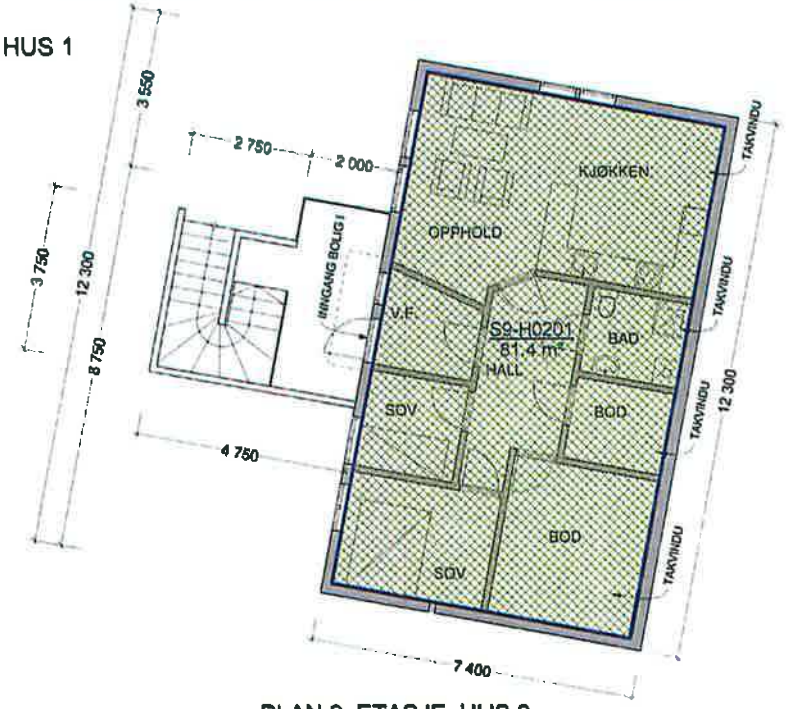
1 : 100 KD KH 21.03.2023

Attestert kopi av dok.nr. 2023/567121/200
Utheniet 2025-05-21 10:28
Kartverket



PLAN 2. ETASJE, HUS 1

BRA 2.ETG
193,5 m²



PLAN 2. ETASJE, HUS 2

BRA 2.ETG
81,4 m²

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

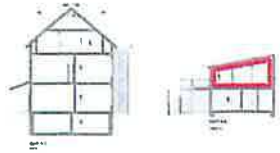
Seksjonering

S9-H0201

PROSJEKT: Vogts gate 20, 1532 Moss
REV.

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

TEGN. NR.: A80-10-105
GÅRDSNR.: 2
BRUKSNR.: 2262



TILTAKSHAVER: Vogts gate 18 AS

Bryggegata 14, 0250 Oslo

ANSVARLIG ENTREPRENØR

ARKITEKT: HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19A
0358 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 14:26:18

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.

* * *

Doknr: 1092819 Tinglyst: 13.02.2024
STATENS KARTVERK

kopi bekreftes
5/2-2025

Avtale

mellom

på den ene side
Sameiet Kongens gate 27, Moss (org.nr. *under registrering*)

og

på den andre side
Vogts gate 18 AS, org.nr. 822 306 152

1. Avtalens bakgrunn

Bakgrunnen for avtalen er uenighet mellom Sameiet Kongens gate 27 og Økonomi Forum AS om tilkomst for Sameiet Kongens gate 27 til egen bakgård mellom eiendommene Kongens gate 27 og Vogts gate 22, begge i Moss kommune. Vogts gate 18 AS ønsker å bidra til å løse dette problemet for Sameiet Kongens gate 27. På denne bakgrunn har partene i dag inngått nærværende avtale.

2. Areal til søppelhåndtering

Vogts gate 18 AS er eier av eiendommen Vogts gate 18/20, gnr. 2 bnr. 2262 i 3103 Moss kommune. Eiendommen er seksjonert, og Vogts gate 18 AS er eier av samtlige seksjoner.

Sameiet Kongens gate 27 representerer brukerne av eiendommen gnr. 2 bnr. 1427 i 3103 Moss kommune.

Vogts gate AS gir herved Sameiet Kongens gate 27 rett til å plassere vanlige avfallskontainere på eiendommen gnr. 2 bnr. 2262 i 3103 Moss kommune. Arealet som skal benyttes er areal mot gavlvegg på naboeiendom gnr. 2 bnr. 2266 i 3103 Moss kommune (adresse Vogts gate 22). Areal er inntegnet på vedlagte kartskisse. Arealet skal merkes, og det skal etableres port eller åpning i gjerde mot Vogts gate ved gavlvegg Vogts gate 22. Slik Vedlegg Kartskisse viser.

Det avsatte areal skal om nødvendig tilrettelegges slik at avfallskontainere kan flyttes på forbindelse med avhenting av avfall (som p.t. utføres av Movar).

Kostnadene med tilrettelegging av arealet, herunder nødvendig merking eller stativ og port eller åpning i dagens gjerde, deles 50/50 av partene.

I påvente av at arealet er opparbeidet, skal Vogts gate 18 AS anvise plasseringen av kassene.

3. Felles bruk

Den avsatte og anlagte areal for håndtering av avfall skal disponeres av partene i fellesskap.

4. Endringer

Fremtidige endringer av arealet som er avsatt til felles avfallshåndtering kan ikke gjøres uten begge parters skriftlige samtykke, dog dersom det ved en eventuell fremtidig eiendomsutvikling av eiendommen Vogts gate 18/ 20 med gnr. 2 bnr. 2266 i Moss kommune, skal eier av Vogts gate 18/ 20 kunne redefinere den avtalte plasseringen. Dette under forutsetning av at den nye plasseringen ikke gir brukerne i K27 noen vesentlig dårligere løsning.

5. Forholdet til Moss kommune – avhenting og gebyr

Det er foretatt forhåndssonderinger med Moss kommune vedrørende partenes felles løsning for avfallshåndtering. Partene skal gi kommunen beskjed om tidspunkt for ikrafttredelse av ordningen. Som grunneier vil Vogts gate 18 AS i utgangspunktet motta faktura for renovasjon.

Det skal derimot avtales med Moss Kommune at Sameiet Kongensgate 27 mottar faktura direkte fra renovasjonsfirma. Alle parter i denne avtalen skal ha anledning til å ha egne avfalls beholdere.

Dersom man velger en løsning med en felles avtale, skal dette avklares mellompartene.

6. Tinglysing

Retten til slik bruk av arealet skal være tidsubegrenset. Erklæring om rettigheten skal utarbeides og tinglyses på den tjenende eiendommen gnr. 2 bnr. 2266 i 3002 Moss kommune og som rettighet for gnr. 2 bnr. 1427 i 3103 Moss kommune.

Denne avtale utferdiget i to -2- originaleksemplarer, ett -1- til hver av partene.

Moss den 4.12.2023

for Vogt gate 18 AS

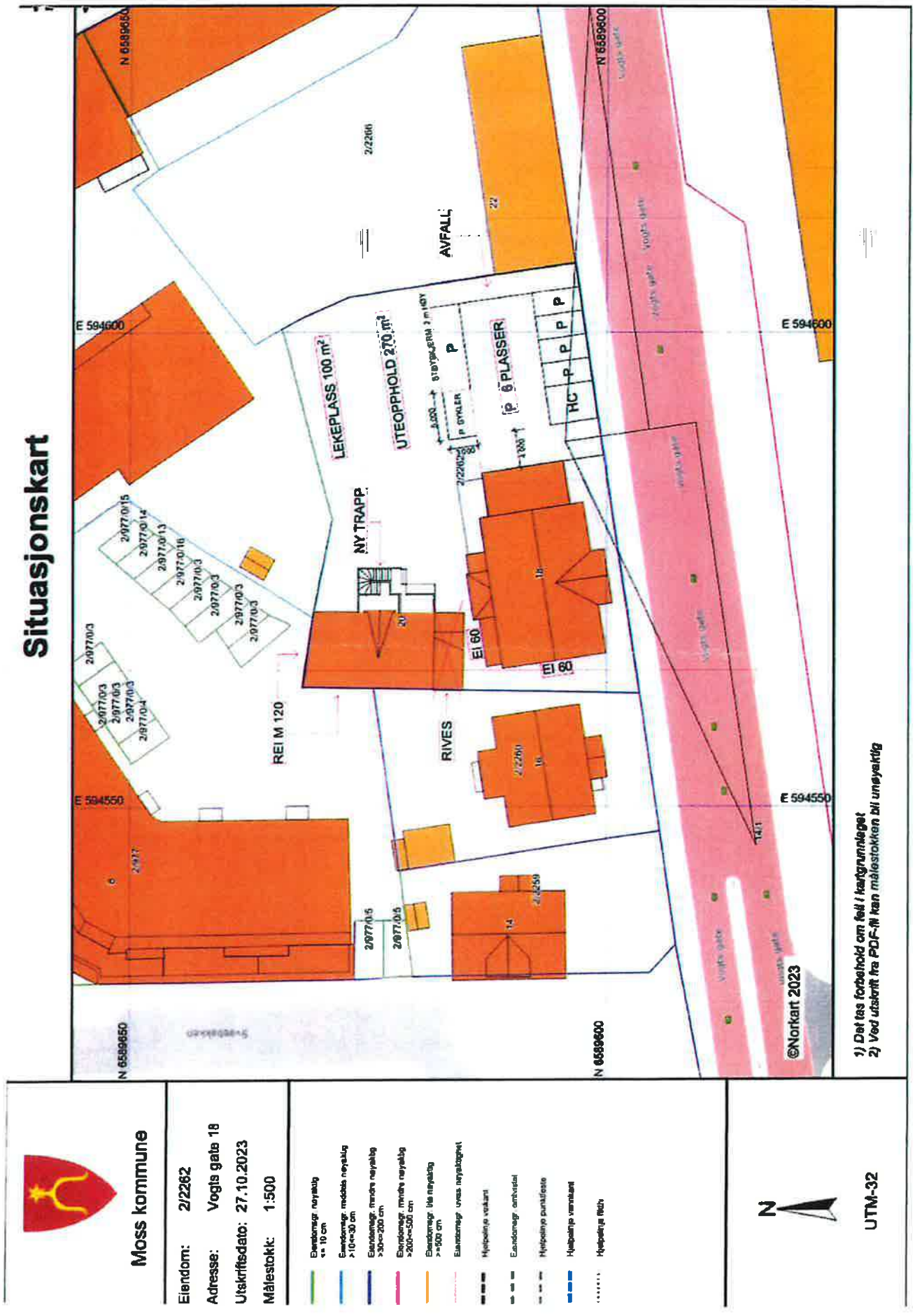
Per Øivind Martinsen

for Sameiet Kongens gate 27

Pareto Bank ASA, orgnr. 990 906 475, samtykker som vår rettighetshaver, til tinglysing av dette dokument.

Pareto bank ASA
P.O.BOKS 1823 VIKA
0123 OSLO

p.p. Pareto Bank ASA


Situasjonskart
Moss kommune
Eiendom: 2/2262
Adresse: Vogts gate 18
Utskriftsdato: 27.10.2023
Målestokk: 1:500
UTM-32
N
©Norkart 2023
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
LEKEPLASS 100 m²
UTEOPPHOLD 270 m²
NY TRAPP
REI M 120
RIVES
AVFALL
6 PLASSER
HC
P
EI 60
E 594600
E 594550
N 6589650
N 6589600

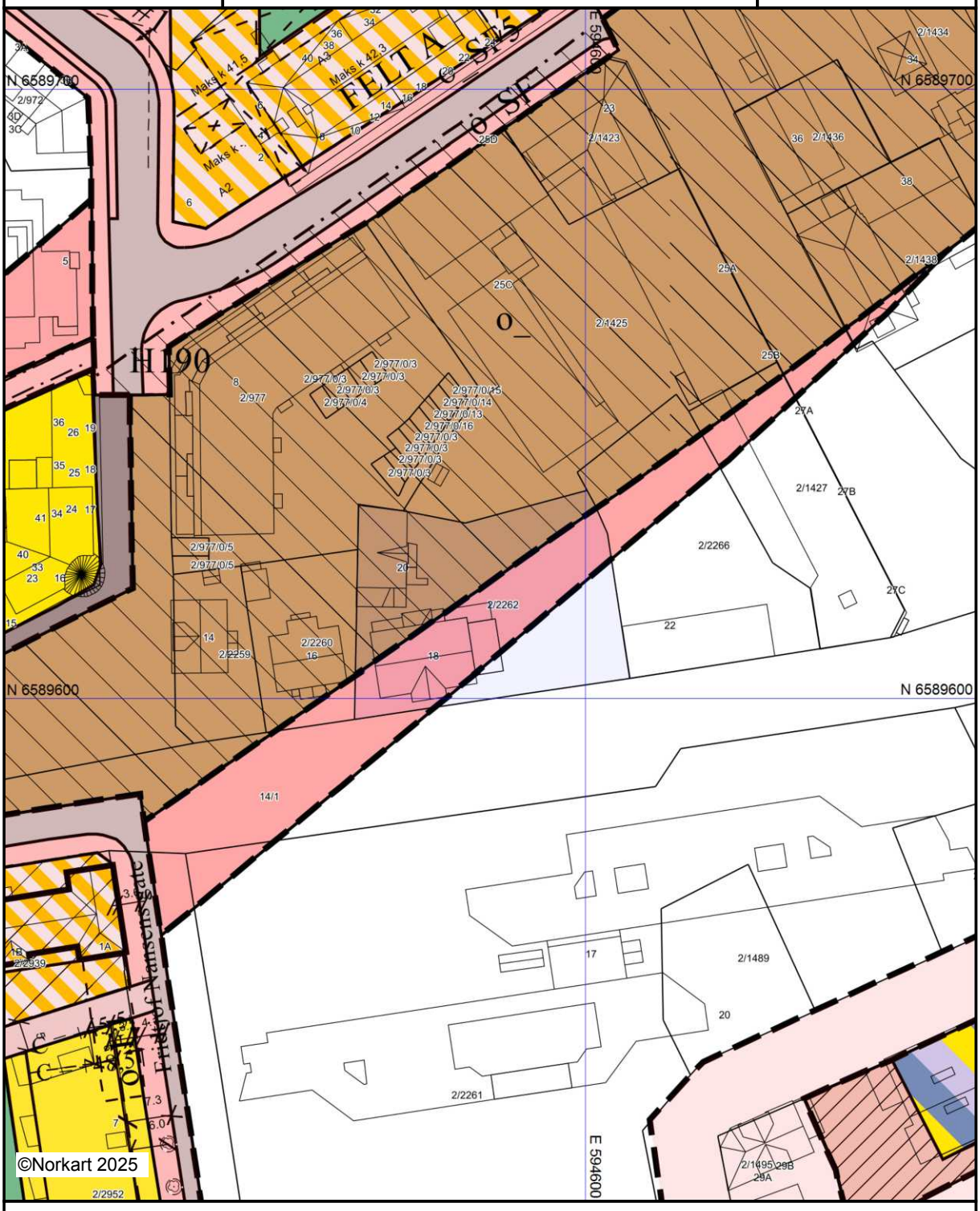
Moss kommune

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. 4, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250142

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