PRIVATMEGLEREN
MOSS

ØSTRE KANALGATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Referat fra årsmøte 2025

Vedtekter

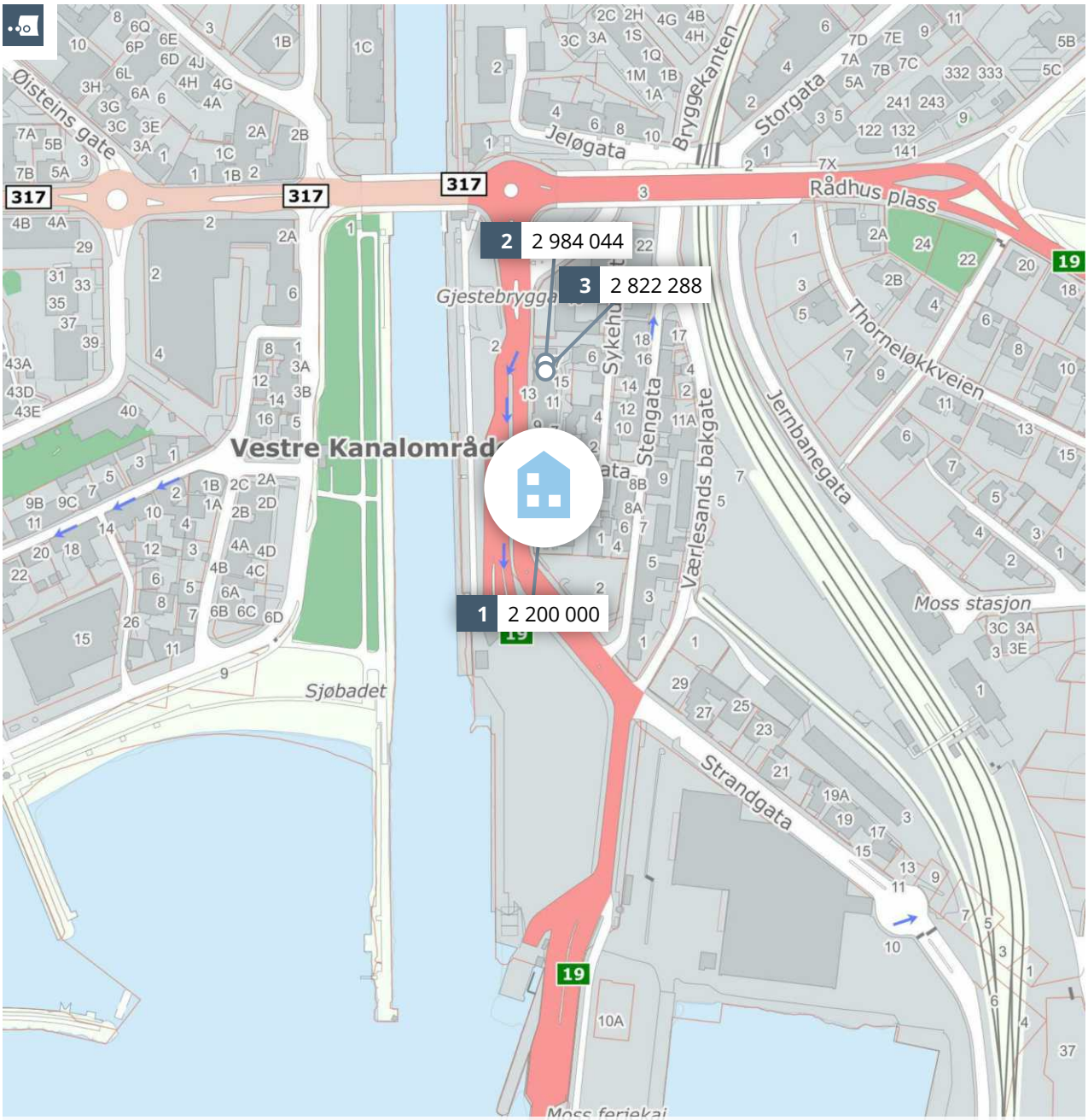
Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØSTRE KANALGATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.08.2025

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Kanalgate 3, 1531 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 2 BNR 2516 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VÆRLA

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	39 683
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	688
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østre Kanalgate 3 56 m² 1989 1. etg 1 sov	03.09.2024	2 000 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**39 286**
2 Østre Kanalgate 17 65 m² 1989 - m² 2 sov	15.07.2024	2 950 000	**2 950 000**	34 044	2 984 044	**45 908**
3 Østre Kanalgate 15 65 m² 1989 1. etg 2 sov	14.03.2024	2 850 000	**2 785 000**	37 288	2 822 288	**43 420**

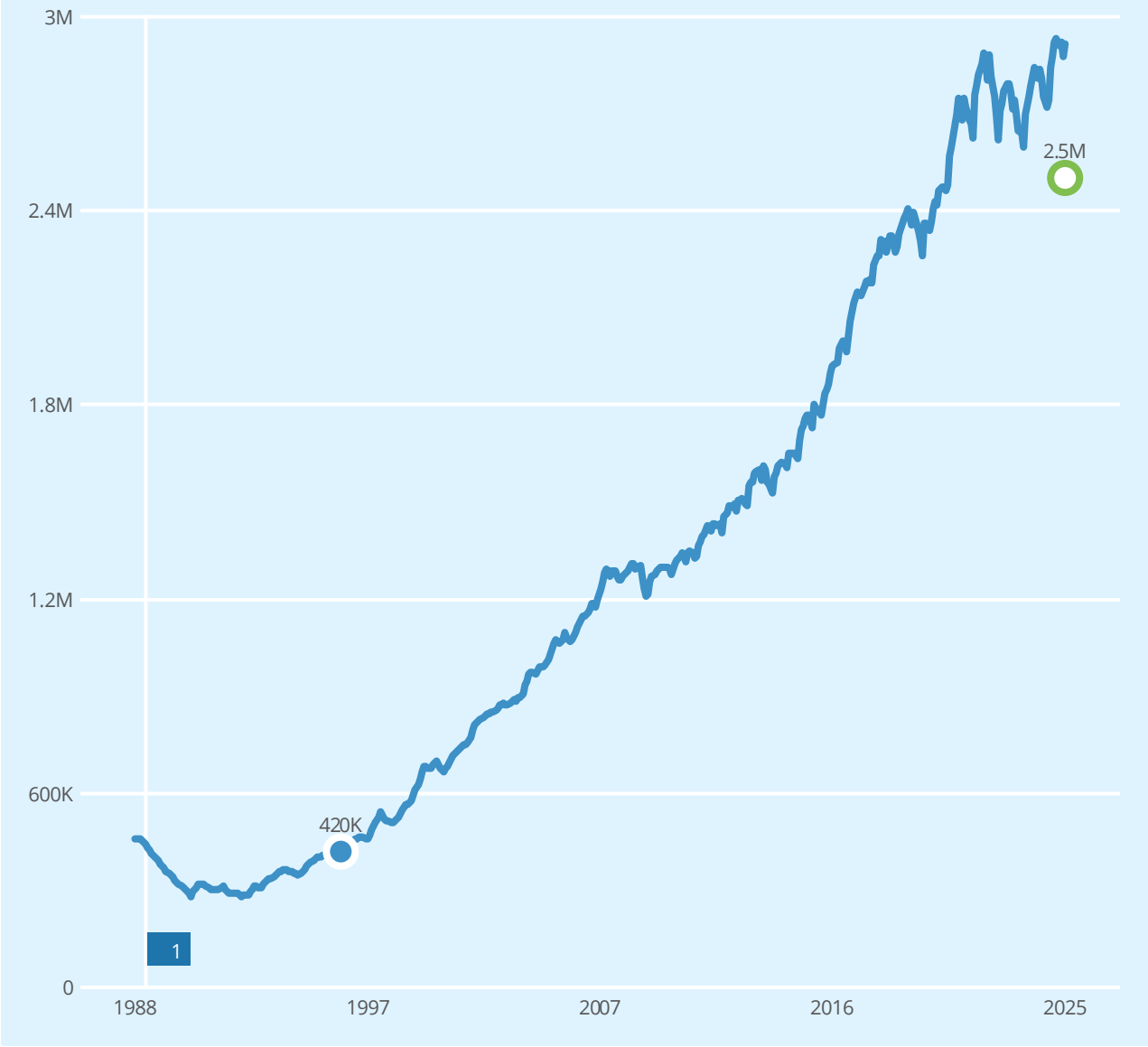
Her har du en fin leilighet, i et boligbygg på to plan, beliggende i 1. etasje med enkel adkomst for folk i alle aldre. Selveierleiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt. Kjøkken-allrommet, hvor gang, stue og kjøkken er samlet, er det mange ønsker seg. Du har kanskje aldri drømt om treverk. Trepanel gir en varm, lun og helt egen energi. Vi møter først trepanelet i gangen, men tre dukker opp som panel i taket, dører og vinduskarmer gjennom hele leiligheten.

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

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2003		07.03.2003	-	425 000	-	425 000	2
04.10.1996		04.10.1996	-	420 000	-	420 000	
31.05.1989		31.05.1989	-	435 000	-	435 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1531 MOSS nå

4
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 937 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i 1531 MOSS siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.2M
4 081 000 Prisantydning i snitt
4 008 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 746 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
52 447 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

39 683 Østre Kanalgate 3 Totalpris 2 500 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Østre Kanalgate 3 , 1531 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 2516, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20295-2340 **Referansenummer:** PH7251

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen **Vår ref:**

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 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.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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

Leiligheten ligger i 1. etasje i et boligbygg på 2 plan.
Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Bygget og utearealet er normalt vedlikeholdt.
Det er tilhørende parkeringsplass på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Ved inngangspartiet er det oppført sitteplass.

INNVENDIG Gå til side

Vindfang og entre: Fliser på gulv, panel/malte flater på vegger og panel i himling.
Soverom, bod og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, tapet/fliser på vegger og panel i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Pipen ble sist kontrollert og godkjent i februar 2025.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, skyllekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, tapet/fliser vegger og panel i himling.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

INNREDNING:
Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap,
laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin,
helstøpt servant med 2 kummer, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Leiligheten har begrenset med ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er oppført i med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
Det ble utført kontroll i 2022. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det funnet avvik, disse ble utbedret i 2022. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

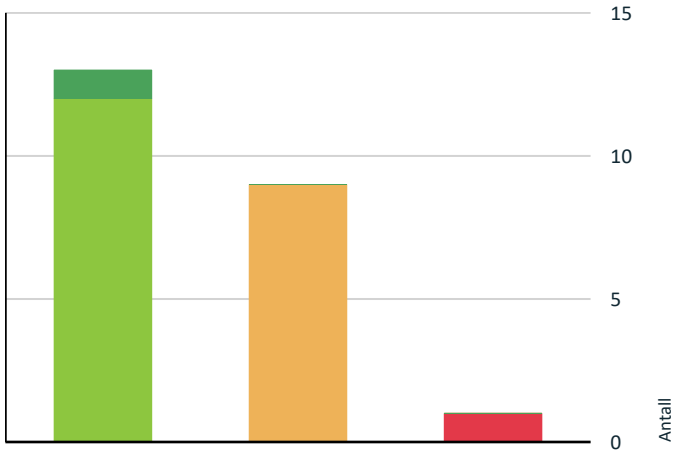
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

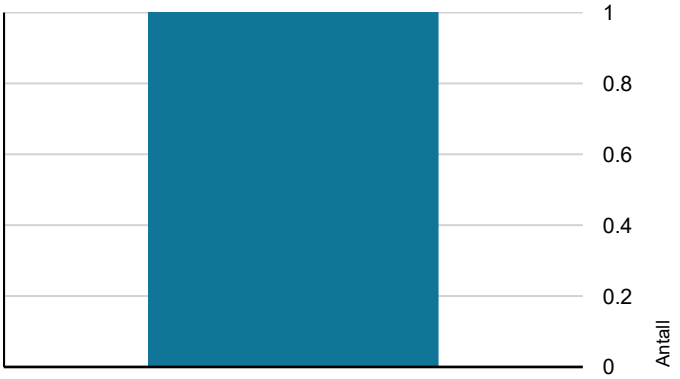
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det ble utført måling med utslag i rupanelen og bunnsvillen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det og se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde et øye med vinduene pga. alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført sitteplass.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vindfang og entre: Fliser på gulv, panel/malte flater på vegger og panel i himling.
Soverom, bod og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, tapet/fliser på vegger og panel i himling.

MERKNADER
Parkettgulvet i stuen har bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

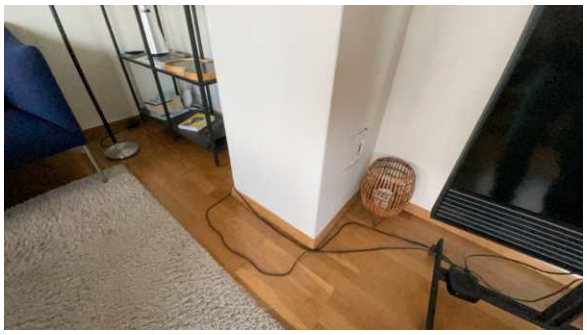
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist kontrollert og godkjent i februar 2025.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, skyllekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

Tilstandsrapport

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, tapet/fliser vegger og panel i himling.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket har panel.

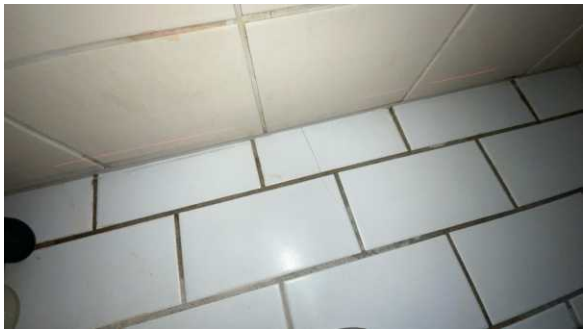
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen.
Innhent dokumentasjon om dette er mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra vindfanget.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det ble utført måling med utslag i rupanelen og bunnsvillen.

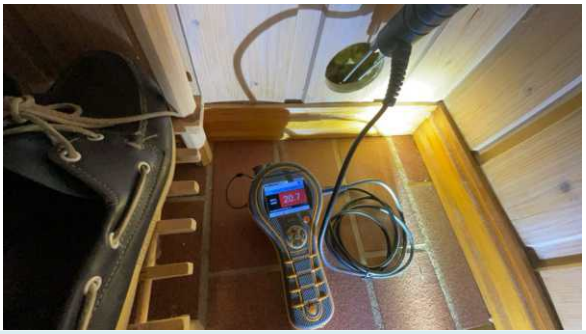
Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det er med stor sannsynlighet utettheter fra våtromssiden. Det ble boret et hull til lenger bort fra våtsonen med normale verdier også borret hull i tilleggende rom ved dusjsonen.
Det må gjøres tiltak rundt dette. Man kan montere et dusjkabinett og utføre målinger fra eksisterende hull etter en stund. Da vil man få bekreftelse på om det er lekkasje rundt sluket eller utettheter på veggen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:
Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvensen av eldre avløpsrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Leiligheten har begrenset med ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er oppført i med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
Det ble utført kontroll i 2022. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det funnet avvik, disse ble utbedret i 2022. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

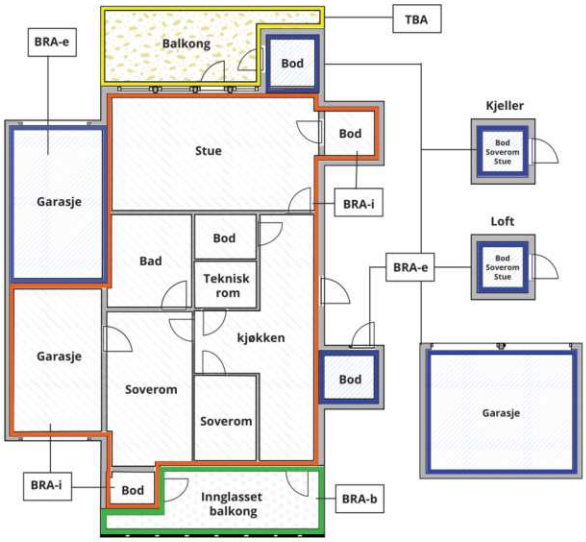
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	
SUM	**63**				
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	4

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2516		3	373 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse
Østre Kanalgate 3

Hjemmelshaver
Lindblom Heidi, Lund Lars Henrik

Eierandel
57 / 400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ved Moss sentrum, nær Bastø Fosen og som nærmeste nabo til Kanalen.
Ikke langt unna er gågaten med et mangfold av butikker, Amfi kjøpesenter, kafè, kino, kunstgalleri, museum og bibliotek, alt innenfor gangavstand.
Videre kan det nevnes at Mosseporten Kjøpesenter og påkjøring til E6 ligger ca. 4 km unna med avkjøring mot Oslo den ene veien og Sverige den andre. Varnaveien handelsområde, ligger ca. 3 km unna og kan by på butikker, Rygge Storsenter og flere servicetilbud.
Bussholdeplass for rutebuss nærmest rett utenfor døren. Fint utgangspunkt for pendlere med kort vei til jernbane, E6 og ferge. Bastøfergen har hyppige avganger til Vestfoldsiden. Fly- og ekspressbusser fra Esso Taverna. Togstasjon ligger i gåavstand fra boligen. Lett adkomst til E6 og kun 45 minutter med tog eller bil til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra riksvei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet.
Det er parkering i på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP483113	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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/PH7251

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250214

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Henrik Lund	Heidi Lindblom

Gateadresse
Østre Kanalgate 3

Poststed	Postnr
MOSS	1531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP483113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250214

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: En leietaker byttet veggfliser på badet for ca. 20 år siden. Vet ikke om fagfolk ble benyttet. Vet heller ikke om membran og sluk ble oppgradert. Se takst rapport innhentet nå i august 2025 som beskriver badets tekniske tilstand.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre taklekkasje i loftsetg., del av den leiligheten som ligger over og som går over to etasjer (byggets 2. og 3.etasje) for en del år siden. Ingen påvirkning på vår leilighet. Utbedret av tømrer firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer okt. 2022 ved firma Mikro Elektroservice A/S. Godkjent Samsvarserklæring, Risikoerklæring og Sluttrapport foreligger i Boligmappa.

Arbeid utført av: Mikro Elektroservice A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring på bakgrunn av tilsynsrapport ved firma Mikro Elektroservice A/S i okt. 2022. Se pkt ovenfor om bytte av automatsikringer. (Godkjent Samsvarserklæring, Risikoerklæring og Sluttrapport foreligger).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250214

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250214

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid i perioden 1996 - 2024 og bebodd av eier siden juli 2024. Boligen selges vasket av eier som fremvist på visning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250214

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Henrik Lund	ad1729b60f5b9ff93fc534 37d46465e5978a4d59	24.08.2025 08:51:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Lindblom	1a9d22830d2287469d1dc 9d00bbfcc3b7d3ab9c8	24.08.2025 08:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250214

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

Referat fra årsmøte i Sameiet Østre Kanalgate 3

Dato og tid: 5. mars 2025, kl. 18:00

Sted: Anne og Anne Helene

Deltakere: Lars, Sigmund og Anne

Saksliste

1. Budsjett og regnskap fra Lars - godkjent
2. Beslag på muren - Lars følger opp med naboen og kontakter evt håndverker
3. Snømåking - Lars tar på seg hovedansvaret så lenge han bor her, vi andre trer støttende til
4. Skorstein - Det bekreftes at vi betaler årlig feieravgift. Kvittering kan fås ved henvendelse til Lars. Hvis peis eller ovn installeres i leiligheten, må det kunne dokumenteres at ildstedet er forskriftsmessig installert
5. Vinduer - Ingen av de tilstedeværende ser behov for utskifting av vinduer i sine leiligheter. Vi ber om at Eivind utreder status for sine vinduer, og samtidig finner ut av refusjonsordninger for utskifting av vinduer i støysonen
6. Porten - Forslag fra Eivind om å utvide porten og hengsle den om. Vi vurderer at det vil være umulig å ha en port som slår ut i veien fordi vi da enten må la porten stå åpen når det er snø, eller risikerer å bli brøytet inne. Vi tror det vil være plass til å parkere 5 personbiler inne i gården slik gjerdet er nå. Ved behov kan det utredes muligheter for ny port/gjerde.

Referent: Anne Hatløy

Østlandske
Eiendomsformidling As

V E D T E K T E R

F O R

Ø S T R E K A N A L G A T E 3

S A M E I E R F O R E N I N G

1.

Østre Kanalgate 3 Sameierforening er en sammensluttning av eierene av de 5 selveiende leilighetene i Østre Kanalgate 3, gnr. 2, bnr. 2516 i Moss kommune.

2.

Østre Kanalgate 3 Sameierforening har som formål å forestå driften av Østre Kanalgate 3 med fellesarealer, boder og felles utendørsarealer samt forøvrig å ivareta andre fellesanliggender for leilighetsprosjektets beboere.

3.

Hver enkelt eier av en eiendomsseksjon har rett og plikt til å delta i Østre Kanalgate 3 Sameierforening.

Selv om eiendomsretten til en enkelt boligseksjon er delt på flere eiere, har hver eierseksjon kun en stemme på generalforsamlingen og kun en av eierene kan velges til tillitsverv i Østre Kanalgate 3 Sameierforening. Hvor det eksisterer flere eiere av en seksjon, har eierene selv rett og plikt til å bestemme hvem av eierene som i denne relasjon skal representere eierleiligheten.

4.

Generalforsamlingen er Østre Kanalgate 3 Sameierforenings øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgang av april måned.

Generalforsamlingen innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til hvert av medlemmene. Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når det besluttes av styret eller forlanges av tre av foreningens fem medlemmer.

Krav om ekstraordinær generalforsamling skal sendes skriftlig til styret med angivelse av de saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinær generalforsamlig skal innkalles skriftlig med minst 14 dagers frist.

Styrets formann er generalforsamlingens møteleder.

Protokollen fra den enkelte generalforsamling skal undertegnes av møteleder sammen med en representant for de møtende andelseiere som velges i forbindelse med generalforsamlingens konstituering.

Vedtak på generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall blandt de avgitte stemmer. Dog kreves det for endring av vedtekter 2/3 flertall regnet både blandt de møtende andelseiere og av samtlige eksisterende andeler.

På generalforsamlingen har hver selveierleilighet en stemme og andelseiere kan la seg representere av andre med skriftlig fullmakt som må forevises på generalforsamlingen.

5.

Den ordinære generalforsamling skal behadle følgende saker:

1. Styrets beretning for foregående år.

2. Revidert regnskap for foregående år, herunder revisors beretning.

3. Fordeling av Sameiets fellesutgifter og anvendelse av eventuelt disponibelt overskudd.

4. Budsjett for året etter regnskapsåret.

5. Valg av styre og revisor.

6. Saker av betydning for sameiets drift, vedlikehold av bygningen, fellesanlegg og grøntareal.

   Andre saker som er nevnt i innkallingen eller som generalforsamlingen måtte beslutte å ta opp til behandling og avgjørelse.

7. Sameierforeingen skal ha et styre på 3 medlemmer med en varaperson, som velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

   Sameiet skal videre ha enten en valgt ekstern revisor som minst fyller vilkårene for å være registrert revisor eller to interne revisorer som må ha nødvendig regnskapsmessig kyndighet.

Valgt ekstern revisor fungerer inntil oppdraget sies opp, mens interne revisorer velges for ett år av gangen.

Styremøter innkalles av styrets formann når det finnes nødvendig eller når ett styremedlem krever dette.

Foreningens signatur innehas av to av styremedlemmene i fellesskap.

8. Styret har som sin oppgave å representere Østre Kanalgt. 3 Sameierforening utad og videre å forestå sameiets drift og sørge for ordentlig regnskapsførsel.

Det påhviler styret å ansette vaktmester hvis dette er påkrevet og i bekreftende fall å utferdige instruks for ham.

Styret har videre ansvaret for å utarbeide husordenregler for Sameiet.

9. Enhver eier av selveierseksjon i Østre kanalgt. 3 er medlem av Østre Kanalgt. sameierforening og plikter å rette seg etter de vedtekter, vedtak og andre bestemmelser som gjelder for Sameiet og/eller som styret fastsetter.

Ved overdragelse av bolig trer den nye eier automatisk inn som deltager i sameierforeningen med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører.

Eierens rettigheter og forpliktelser kan i så måte ikke skilles fra eierseksjonens.

10. Den enkelte seksjonseier plikter i form av månedlig husleie hver å dekke sin andel av anleggets fellesutgifter. Dette gjelder f.eks. utgifter til eiendomsskatt, vannavgift, renovasjonsavgift, feieravgift, forsikringspremie, vaktmesterutgifter, utgifter til felles strøm, utgifter til ytre vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Utgiftene fordeles likt på hver enkelt seksjonseier og fastsettes av generalforsamlingen for ett år av gangen basert på regnskap og budsjett.

11. Den månedlige husleie som etter punktet ovenfor blir å utligne på den enkelte seksjonseier skal tilnærmet dekke sameiets egentlige utgifter og skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver måned og under styrets nærmere administrasjon.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige husleie ved forfall kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse.

Etter vedtak i generalforsamlingen kan større investeringer vedtas betalt på annen måte enn gjennom månedlig husleie.

Eventuelt overskudd på Sameiets regnskap kan ikke kreves utbetalt av den enkelte seksjonseier og følger seksjonen ved eventuell overdragelse.

12. Seksjonseiere plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold. Dette gjelder både generelle vedtak og/eller husordensregler som blir fastsatt av styret.

13. Hver enkelt seksjon kan kun benyttes til beboelse, og kun av et antall personer som ikke etter helserådets vedtekter gjør boligen overbefolket.

Den enkelte seksjonseier fraskriver seg forkjøpsrett og rett til oppløsning og/eller utløsning for den delen av eiendommen som ligger i Sameiet.

Vedtektene for Østre Kanalgate 3 sameierforening er utferdige av Roald Helmersen som eiendommens opprinnelige eier, og vedtas av hver enkelt kjøper som en del av kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av selveiet seksjon.

Moss, den 15/9 1989

Som selger:

BRØDR. LARSEN A/S

Som kjøper:

Sigmund Birkeland

SIGMUND BIRKELAND

Moss kommune

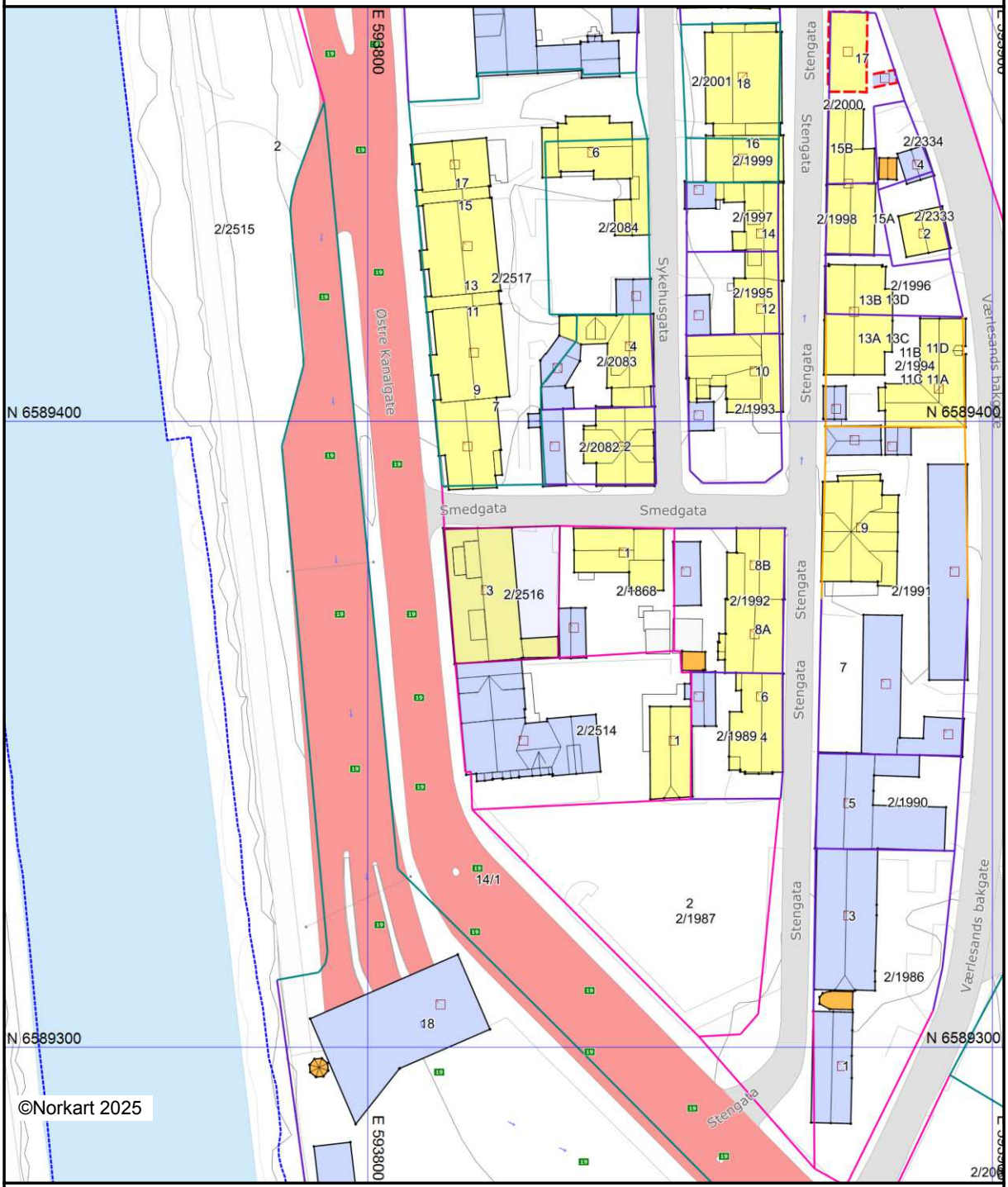
Grunnkart

Eiendom: 2/2516/0/3
Adresse: Østre Kanalgate 3
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 3	Beregnet areal	0
Etablert dato	12.04.1989	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	69/495	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/2516, 2/2516/0/1, 2/2516/0/2, 2/2516/0/3, 2/2516/0/4, 2/2516/0/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/2516, 2/2516/0/1, 2/2516/0/2, 2/2516/0/3, 2/2516/0/4, 2/2516/0/5
Seksjonering Seksjonering	12.04.1989			2/2516, 2/2516/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDBLOM HEIDI F090657*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østre Kanalgate 3 1531 1531 MOSS	Bosatt (B)
LUND LARS HENRIK F240855*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østre Kanalgate 3 1531 1531 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0101	2/2516/0/3	63	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Østre Kanalgate 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1531 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	501 Værla	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6289223		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1991

1: Bygning 6289223: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.07.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	462
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	462
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.01.1988	13.01.1988
Igangsettingstillatelse	15.01.1989	15.01.1989
Tatt i bruk	30.07.1991	16.12.1991
Data fra bygningsendring overført	21.08.2023	21.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0101	2/2516/0/3	63	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	124	0	124	0	0	0
H02	2	161	0	161	0	0	0
H01	3	177	0	177	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/2516

Bruksnavn		Beregnet areal	372.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	356
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589374.93	593820.91	0	Ja	372.6	

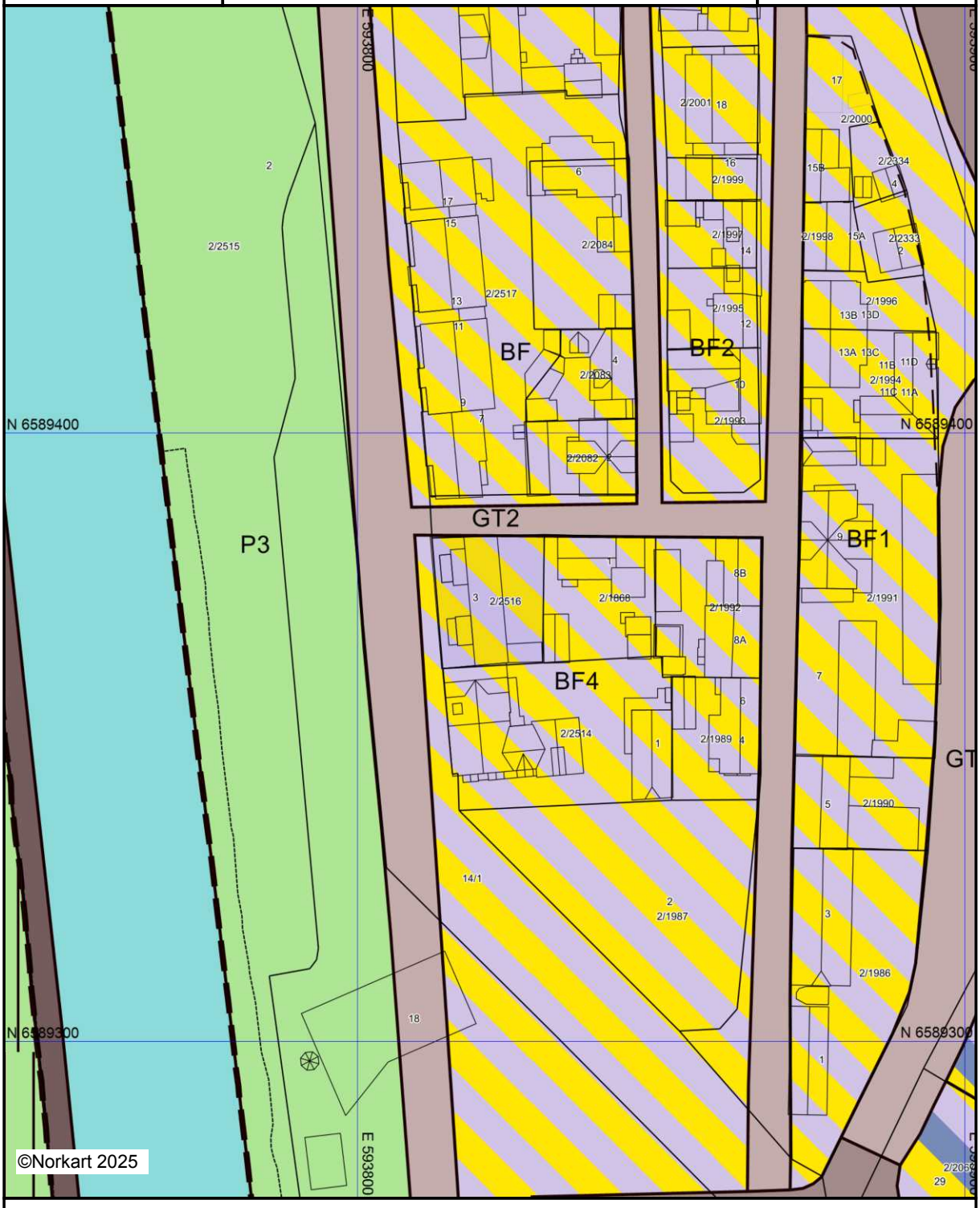
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2516/0/3
Adresse: Østre Kanalgate 3
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000

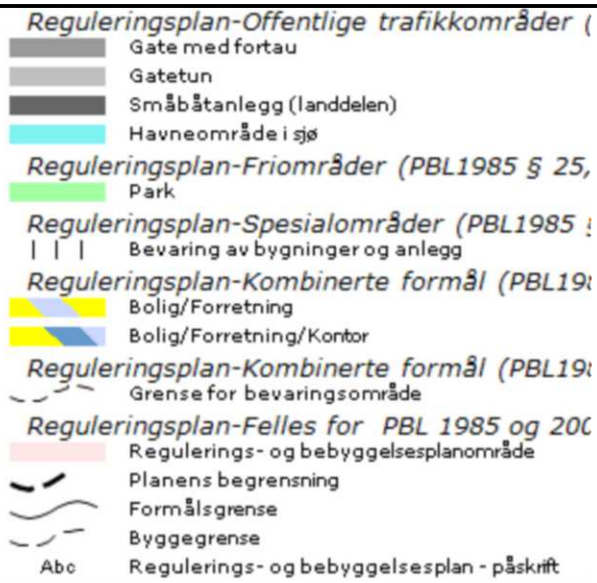
N

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.

Vedlegg

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

12.04.89 03039

MOSS BYRETT

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Østlandske Eiendoms- og Finansformidling A/S	Postboks 449 1501 MOSS	09/256920

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	2	2516		Østre Kanalgate 3

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Roald Helmersen	110149

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 495	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	67		21				41			
2	B	57		22				42			
3	B	69		23				43			
4	B	148		24				44			
5	B	154		25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		495		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Søknaden gjelder seksjonering av fem fullt selvstendige boenheter.

Dato 26/10-88

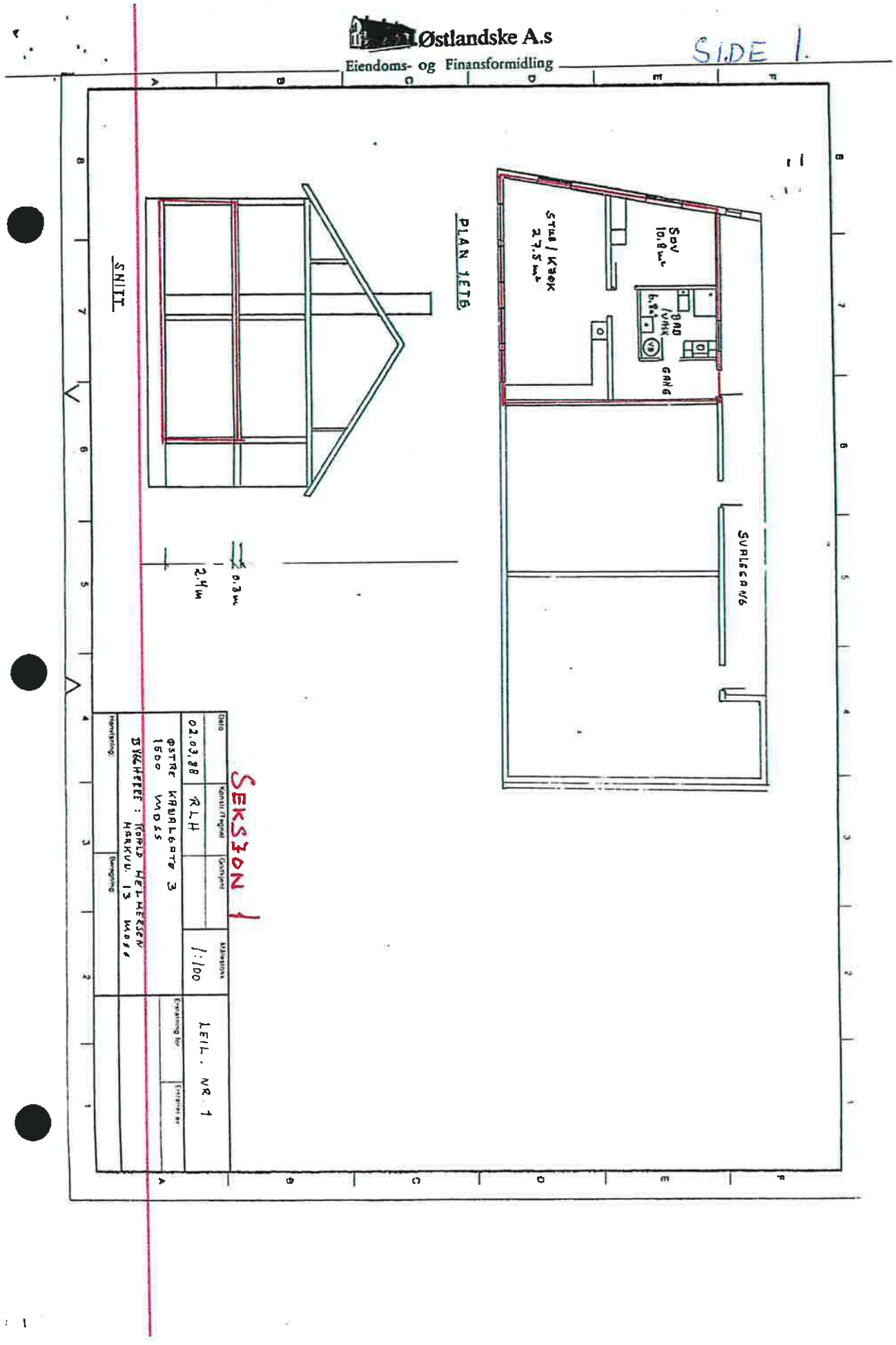
Sted Moss

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tinglysingsstempel

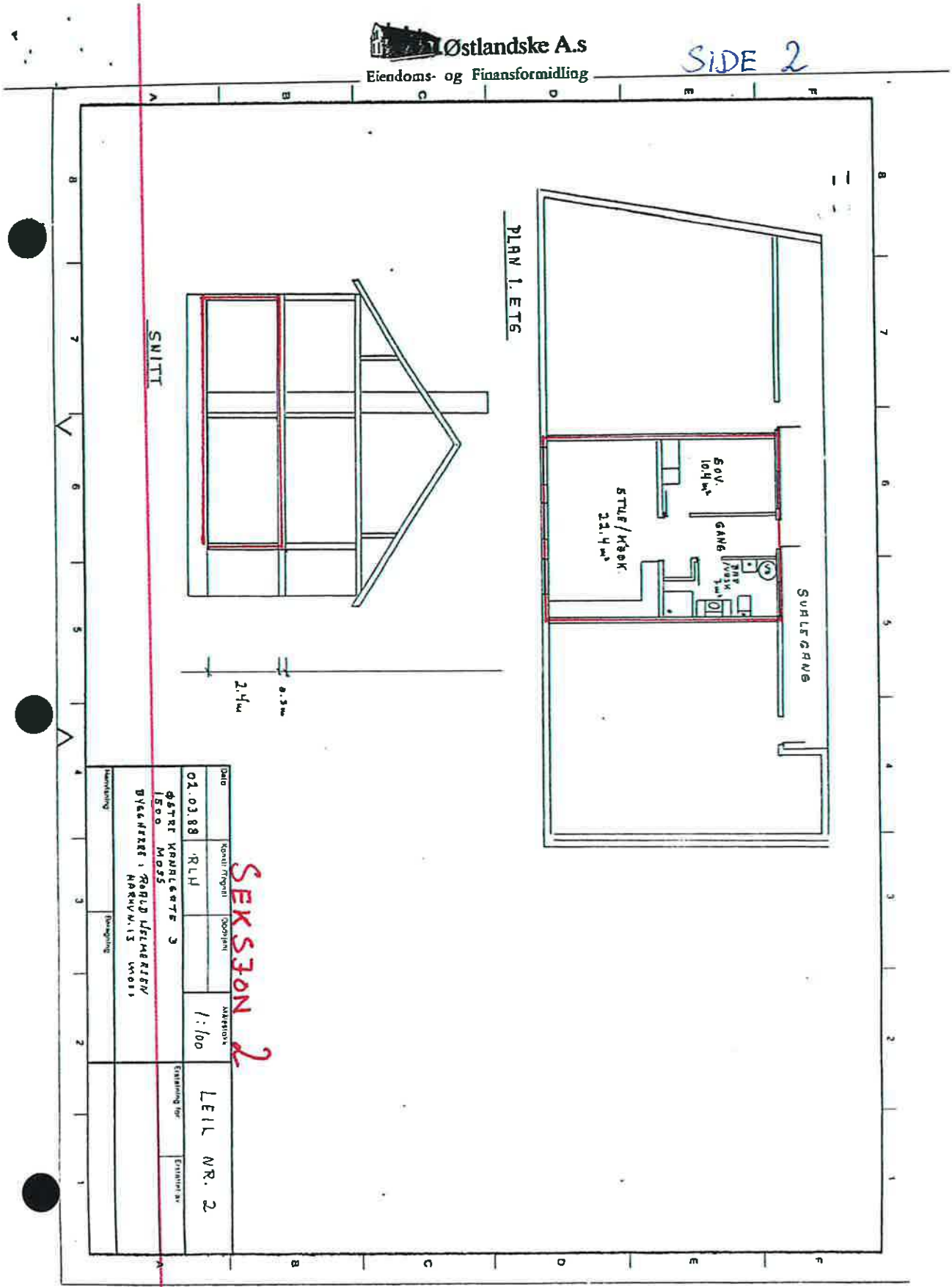
Østlandske A.s
Eiendoms- og Finansformidling

SIDE 1.



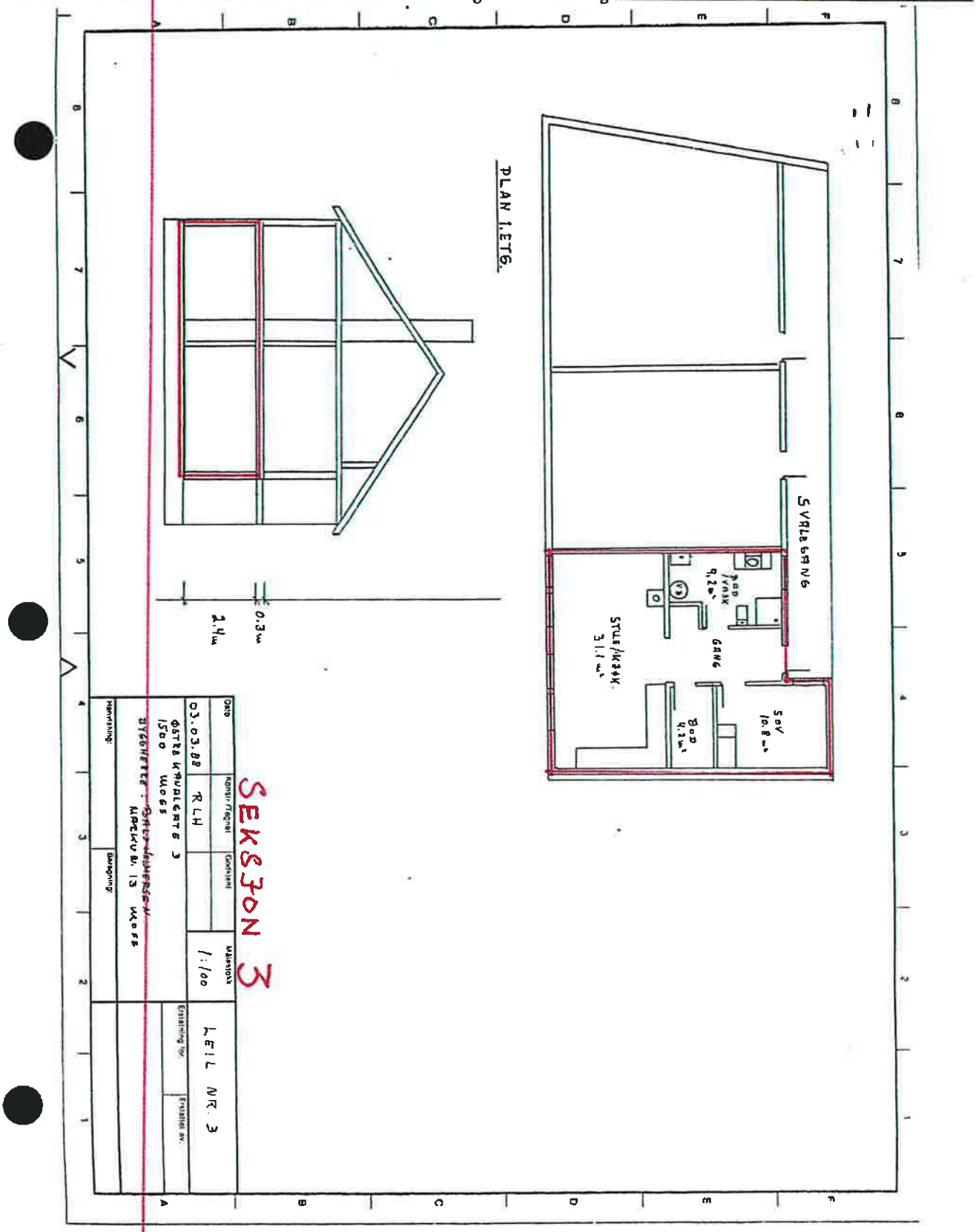
Østlandske A.s
Eiendoms- og Finansformidling

SIDE 2



Østlandske A.s
Eiendoms- og Finansformidling

SIDE 3



SIDE 4

Østlandske A.s
Eiendoms- og Finansformidling

PLAN LOFT

DISPONIBELT LOFT
55 m²

PLAN 2. ETG.

STUE
37,6 m²

Sov.
10,8 m²

BAD/VASK
8 m²

GANG

Kjøk.

Sov.
9 m²

SVALE GANG

SNITT

SEKSJON 4

Dato			
03.03.88	RLH		
Målestokk			
1:100			

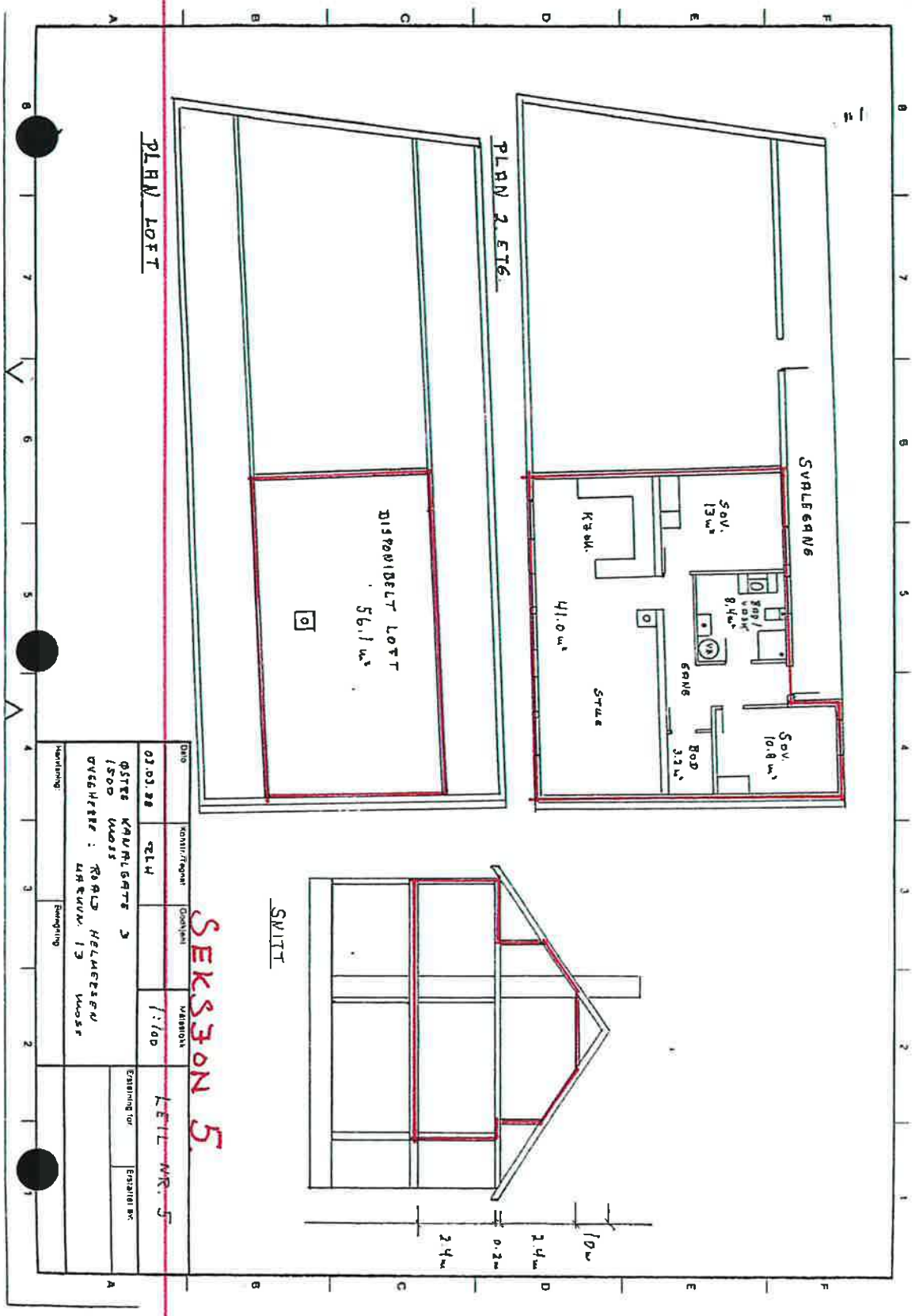
ØSTRE HAUKELAND 3
1500 MOSS
BYGGHEFTET: PHILIP HELLIESEN
HARKVN. 13 MOSS

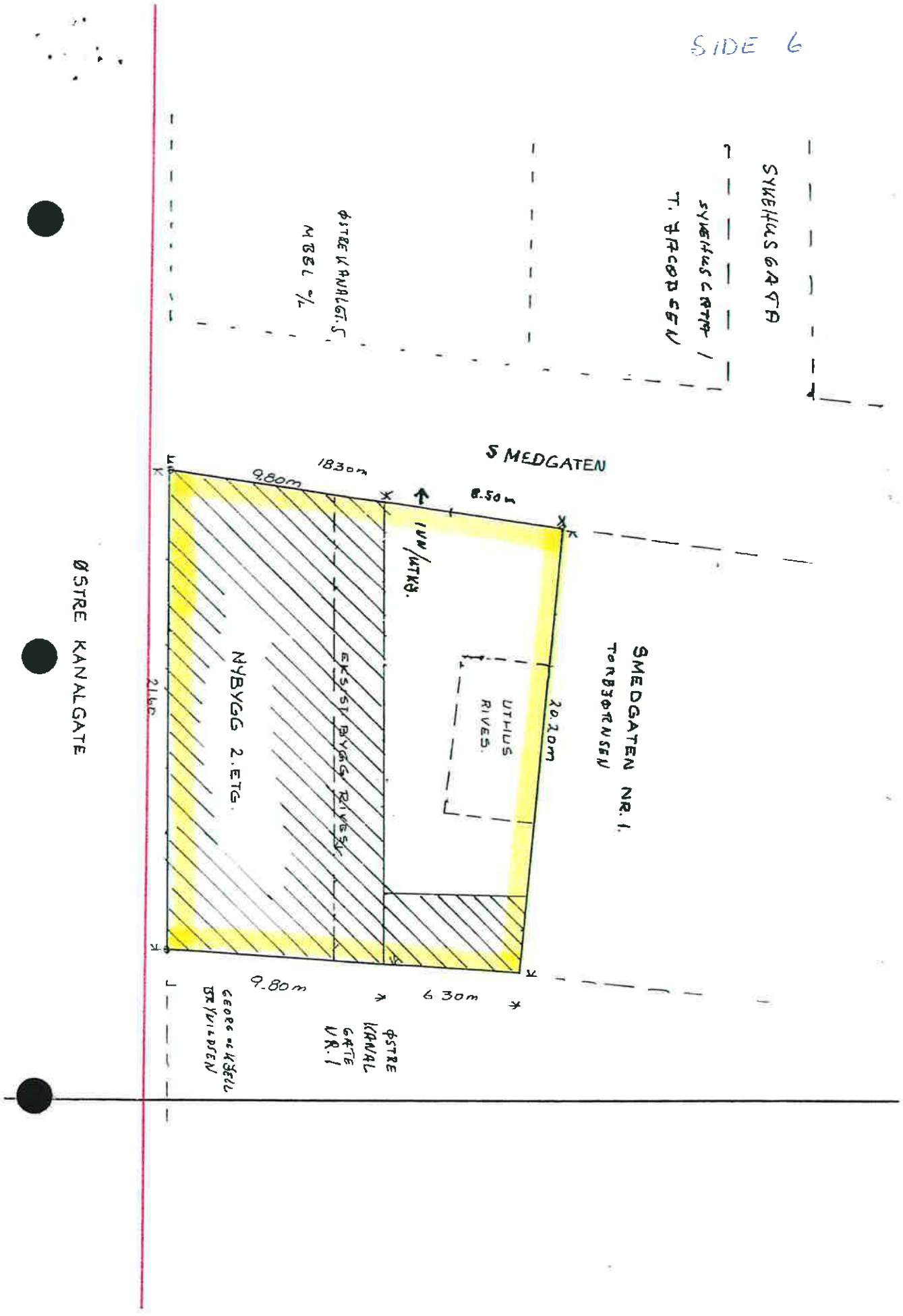
LEIL NR. 4

–

Østlandske A.s
Eiendoms- og Finansformidling

SIDE 5




SIDE 6
SYKEHUS GATA
SYKEHUS GATA
T. HAGBERG EFN
ØSTRE KANALGT. S
NBBL %
S MEDGATEN
18.30 m
9.80m
8.50 m
INN/UTKJ.
NYBYGG 2. ETG.
EKSIST. BYGG RIVES
UTHUS RIVES.
20.20m
SMEDGATEN NR. 1.
TORBJØRNSEN
ØSTRE KANALGATE
21.60
9.80 m
6.30m
GEORG NILSEN
ØSTRE KANAL GATE NR. 1

Østre Kanalgate 3

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Children's International School Mos... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	24 min 1.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

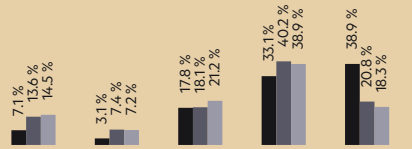
BARNEHAGER

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 ... 13 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Øst	1 023	622
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Gående
- Egen bil

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	14 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	8 min

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

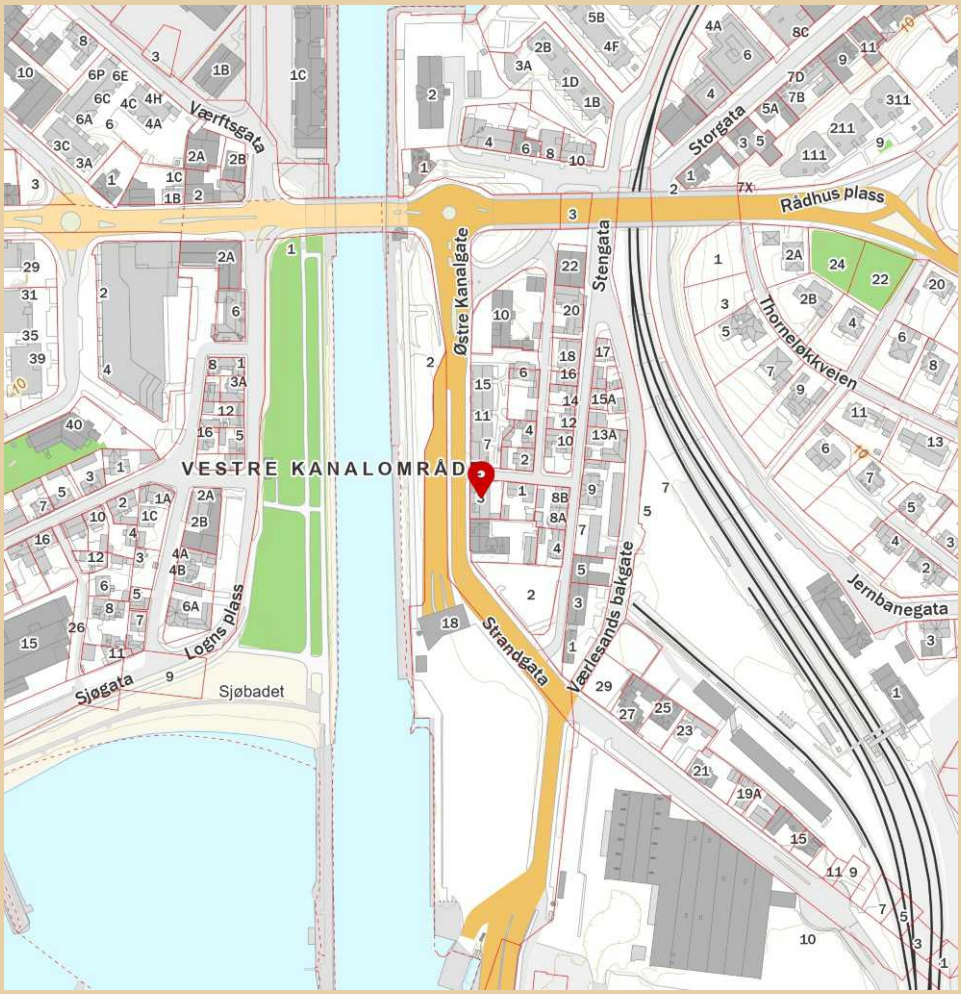
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

Østre Kanalgate 3

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	24 min 1.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	11 min
Vitusapotek Jeløy	5 min
Moss Vinmonopol	11 min

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	14 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	8 min

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

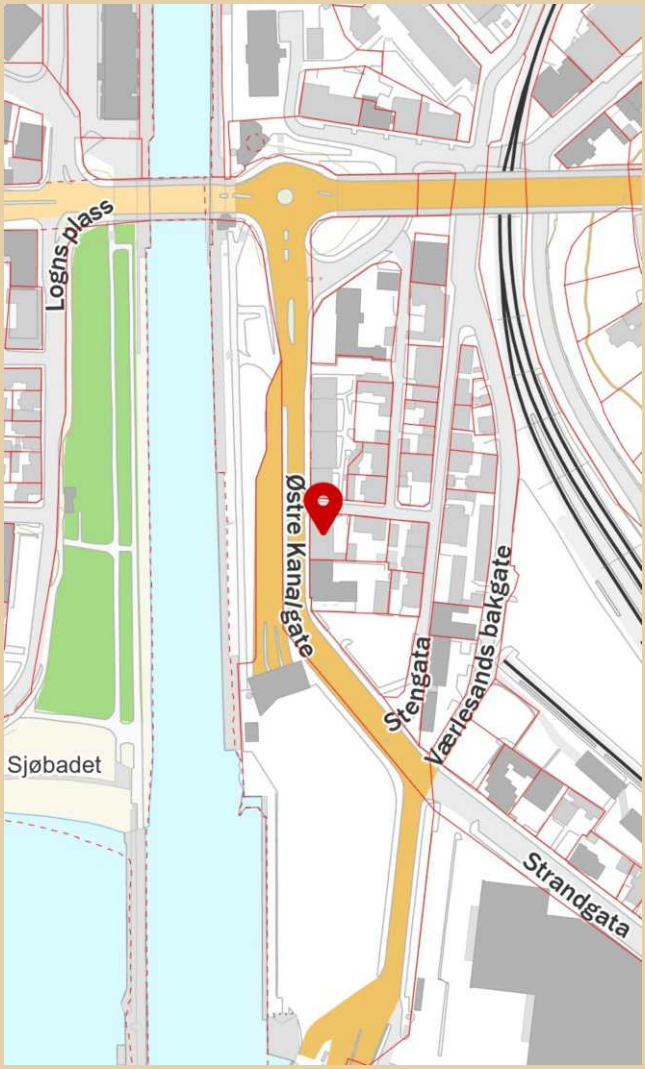
Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Gående
- Egen bil



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

Østre Kanalgate 3

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	24 min 1.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	11 min
Vitusapotek Jeløy	5 min
Moss Vinmonopol	11 min

SPORT

Kirkeparken videregående	11 min
Sandløkka sportsbane	14 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	8 min

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

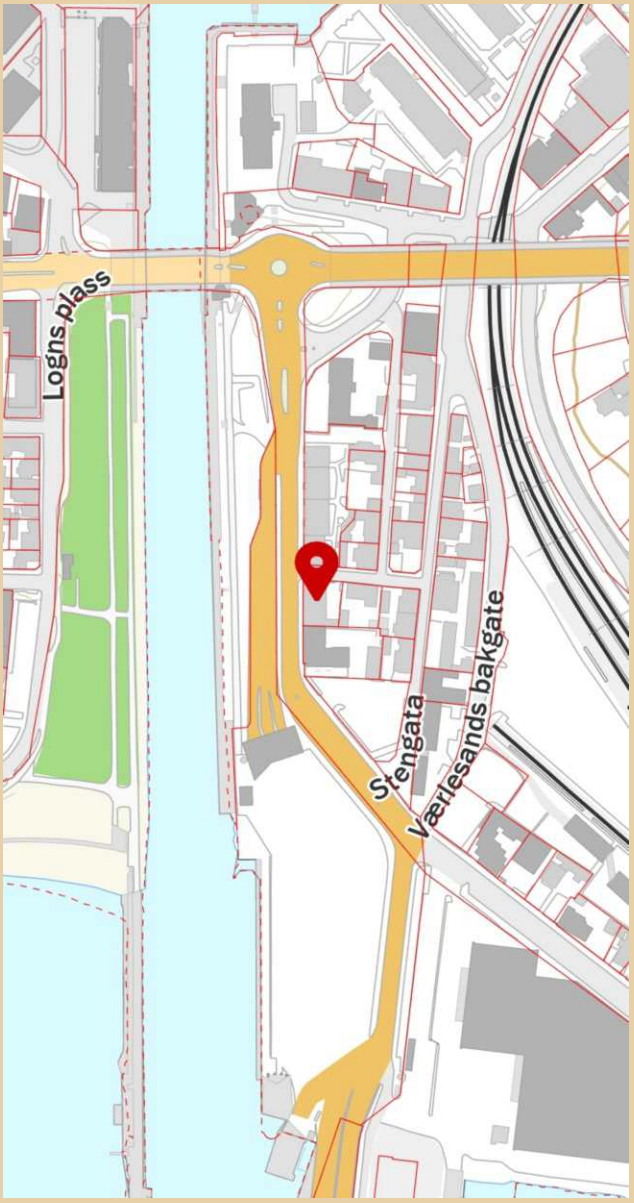
Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østre Kanalgate 3, 1531 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2516, Snr. 3, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250214

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
