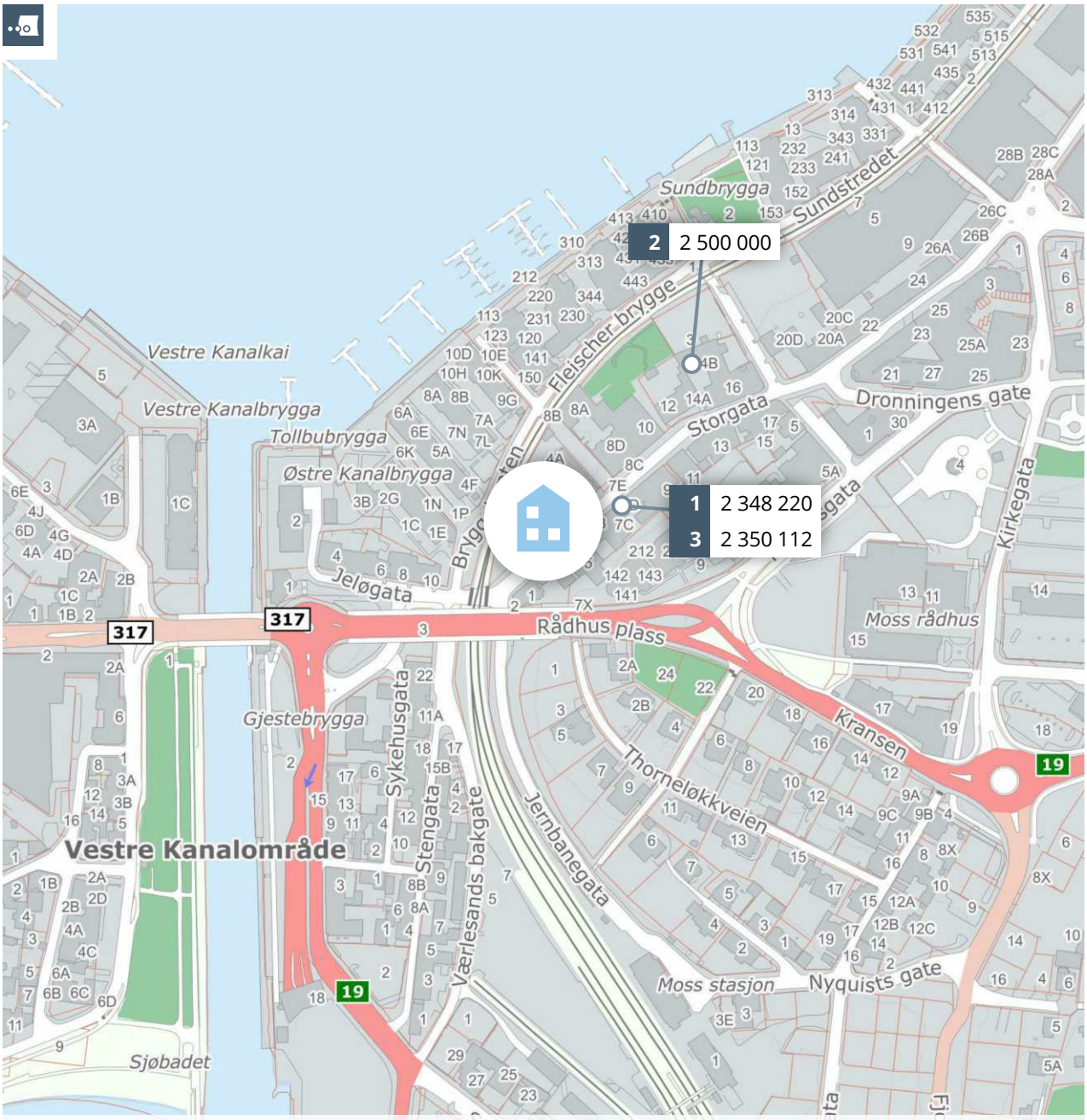
PRIVATMEGLEREN
MOSS

STORGATA 4



Meglers verdivurdering

STORGATA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 22.07.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 4, 1531 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 2 BNR 2007 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MOSSESUNDET ØST

Verdivurdert til

2 200 000

25 406	2 225 406	50 577
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	2 806
Formue	33 830
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 7 D 38 m² 1900 2. etg 1 sov			18.10.2024	2 100 000	**2 200 000**	148 220	2 348 220	**61 795**
2	Storgata 14 B 48 m² 1966 2. etg 2 sov			27.03.2023	2 700 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**52 083**
3	Storgata 7 D 46 m² 1825 2. etg 1 sov			26.01.2023	2 250 000	**2 150 000**	200 112	2 350 112	**51 089**

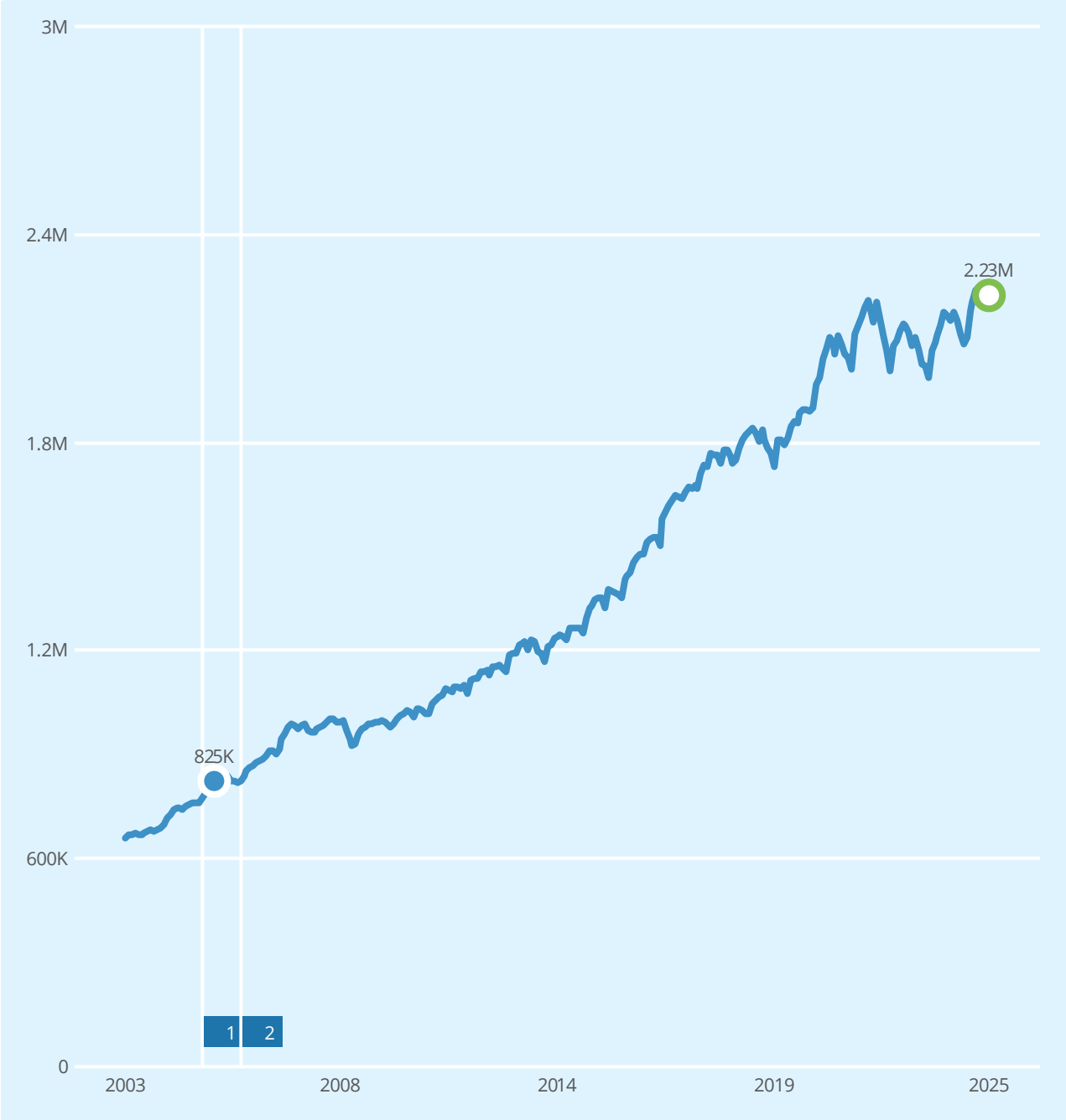
Her har du en praktisk 2-roms selveierleilighet i sentrum med lave felleskostnader. Leiligheten er i dag utleid for kr. 11.500,- pr. mnd. som utgjør kr. 138.000,- pr. år.
Leiligheten holder en nøktern standard. Det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.
Leiligheten har en praktisk planløsning og passer både førstegangskjøpere, single, par, pendlere eller for deg som ønsker å bo i en leilighet med enkel adkomst. Beliggenheten i Moss sentrum byr kort avstand til det meste.

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

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.05.2005		30.05.2005	-	825 000	-	825 000

Leiligheter til salgs i MOSSESUNDET ØST grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 710 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i MOSSESUNDET ØST grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.0M
3 867 000 Prisantydning i snitt
3 795 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
132
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 268 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd
52 154 MOSSESUNDET ØST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 577 Storgata 4 Totalpris 2 225 406

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250191

Selger 1 navn
Mohammad Faisal Sardar

Gateadresse
Storgata 4

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

Document reference: 116250191

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 116250191

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Faisal Sardar	9de90cc5f3ac70bf8ed211 14ea42cc672638aad8	22.07.2025 12:20:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250191

- 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 4 , 1531 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 2007, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 16.07.2025 **Rapportdato:** 18.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1898 **Referansenummer:** YN1023

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygård på 4 etasjer pluss kjeller.
Næring i 1 etg, ellers leiligheter.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.
Bod i kjeller.
Boden er ikke målt opp pga manglende nøkkel.
Leiligheten holder nøktern standard.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på badet.
Oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Utdrag av tilstand:

En del skader på gulvene, spesielt i gangen og stuen.

Skade på håndtak på ett vindu.
Slitasje på innvendige foringer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del slitasje og skader på ytterdøren.

Balkongen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Skader på skyvedørsgarderoben.

Bad med slitasje.
Flatt gulv.
Bom på flere fliser.
Dør i våtsonen til vasken.
Muggsopp i silikonfuger.
Oppsvellet list/foring på dør.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Skader på kjøkkenfront ved ventilatoren, ellers generell slitasje på kjøkkenet.

El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
Avvik må rettes og godkjennes.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i murkonstruksjon utvendig pusset og malt.
Flatt tak antatt tekket med sarnafil eller papp.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør av typen B-30 og 35 db.
Terrassedør i pvc med isolerglass.
Fra soverommet er det utgang til en liten balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med eikeparkett.
Vegger med malt strie.
Slettmalte himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige furu fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.

Felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.
Badet er innredet med gulvstående wc, servant, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er bygget inn på kjøkkenet.
Automatsikringer.
Kurser på 20 og 16 amp.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

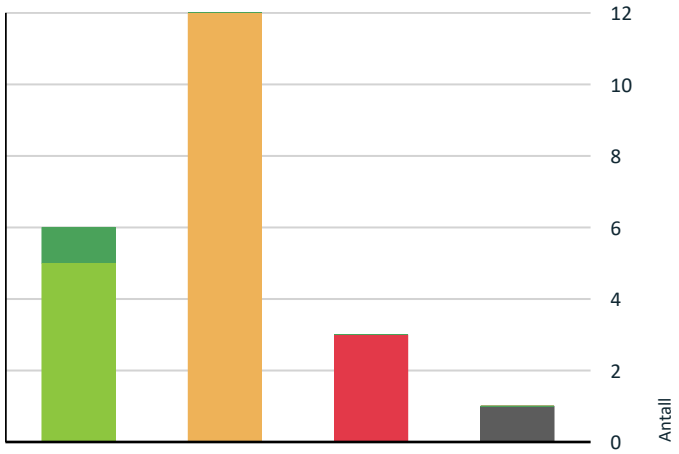
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene fra seksjoneringen 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Ombygget og seksjonert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Skade på håndtak på ett vindu.
Slitasje på innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Skifte ut foringene.

Tilstandsrapport



Vinduer i Pvc.



Skadet håndtak.



Slitasje på innvendige foringer.

TG 2 Dører

Ytterdør av typen B-30 og 35 db.
Terrassedør i pvc med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del slitasje og skader på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å skifte ut ytterdøren.



Ytterdør med slitasje og skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverommet er det utgang til en liten balkong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Balkongen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er med eikeparkett.
Vegger med malt strie.
Slettmalte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

En del skader på gulvene, spesielt i gangen og stuen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Riper i parketten i stuen.



Skadet gulv i gangen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.


Skjevheter i gulvene er innenfor gitte krav.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på dørbladene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere å skifte ut dørene.



Døren inn til badet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal reparasjon.



Skyvedørsgarderobe med skader.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

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

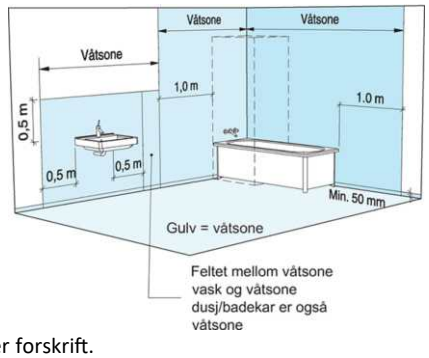
Dør i våtsonen til vasken.
Muggsopp i silikonfuger.
Oppsvellet list/foring på dør.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



Dør i våtsonen til vasken.



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Flatt gulv.
Bom på flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• 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.

Anbefaler utbedring av fallet på gulvet.

Tilstandsrapport



Flatt gulv.



Sprekkdannelser i flisefugene og bom på flere fliser.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Sluket i dusjen.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående wc, servant, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåke tilstand.

Tilstandsrapport



Badet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot fellesdeler og naboleilighet.

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

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

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

Skader på front ved ventilatoren, ellers generell slitasje.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.



Skadet front på overskapet.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Rørskapet er plassert på badet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er bygget inn på kjøkkenet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Kurser på 20 og 16 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
    Avvik må rettes og godkjennes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er boret hull igjennom veggen til skjøteledning.



Skjøtekontakt som er montert fast i veggen.



Sikringsskapet er plassert i fellesgangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

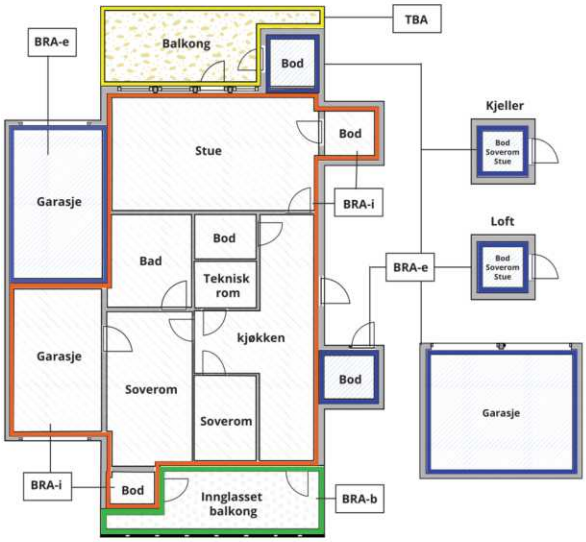
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 2 etg	44			44	1
SUM	**44**				**1**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene fra seksjoneringen 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:

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	44	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Far til eier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2007		2	692 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Storgata 4

Hjemmelshaver
Sardar Mohammad Faisal

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Storgata 4	54 / 1262	Vansjø Boligbyggelag	989320750

Felles formue
Kr. 33 830 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 25 407 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende midt i Moss sentrum.
Du har alle byens fasiliteter innenfor kort gangavstand, det være seg kafé, galleri, kino og restauranter.
Kort vei til badestrand på Sjøbadet og kanalområdet.
Godt utgangspunkt for pendlere med kort vei til jernbanen og ferge, samt god kommunikasjon til E6.
Leiligheten vender ut mot bakgården og jernbanen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 692m2.
Hovedsaklig bebygget tomt.
Bakgård med parkeringsmuligheter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av bygård på 4 etasjer pluss kjeller.
Det er næring i 1 etg, ellers leiligheter.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.07.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YN1023

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

Eiendomsmegler Moss AS
Privatmegleren Moss
v/Hasan Øzbal

Deres ref.: 116-25-191 Vår ref.:240/1 Moss 18.07.25

VEDR.: SAMEIET STORGATA 4 I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.989 320 750 SEKSJON NR.2 MED HJEMMELSHAVER: FAISAL MOHAMMAD SARDAR

Da dette er et eierseksjonssameie, har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 82414184.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.2 806,00
Restanser felleskostnader p.t: kr.2 806,00

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 1 647,-, utgifter kr 3 214,- og annen formue: kr 33 830,-. Gjeld pr d.d. er på kr 25 406,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *d.d. kr 572 179,-.*

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Ruben Bolstad

Epost styret: storgata4.bs@mittvbbl.no

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 7,35 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 372,-, hvorav renter utgjør kr.160,- og avdrag utgjør kr.212,-.
Lånets løpetid: **forventet innfridd 12/2032**.
Lånenr. 61188196828. Bankforbindelse: Nordea Bank Abp
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos sameiets bankforbindelse.

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995, - (inkl. moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Nina Johansen

VEDTEKTER
SAMEIET STORGATA 4

Vedtatt i sameiermøte den 14.04.15, 26.03.19,
sist endret 26.02.24

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Sameiet Storgata 4

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 2007 i Moss kommune

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 2, bnr 2007 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 12 leiligheter og 1 nærings seksjon totalt 13 seksjoner.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser, private uteplasser eller annet.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet

(2) Seksjonseier står fritt til å leie ut sin seksjon. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Sameiet har i dag for få parkeringsplasser til fordeling blant 13 seksjonseiere.
Inntil det blir merket og egen parkering til hver enkelt seksjon gjelder førstemann prinsippet.
Det skal kun stå en bil per seksjon på parkeringen og det skal ikke parkeres defekte biler eller biler uten kjennetegn på denne plassen. Gjester skal ikke benytte sameiets parkerings plasser.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

(4) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved seksjonseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene

(1) Sameiet har felles parkeringsplasser.

(2) Parkeringsplassene er en del av sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget se punkt 6-2.

Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.v. er fastsatt i sameiets ordensregler.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil er fastsatt i punkt 8-5.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Alt. 6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, dekker seksjonseier selv egenandelen

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at)

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr. punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser mv)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr. eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(1) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(2) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(3) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

8-5 Kameraovervåking

(1) Årsmøtet har godkjent kameraovervåking på boligsameiets fellesområde.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

(1)Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene ihht seksjons-begjæringen (størrelsen på det areal hver enkelt seksjon består av). Snr 1 (restauranten) må hensyntas, m bl vannforbruk. Snr 1 har egen vannmåler og det blir utelatt fra de kommunale kostnadene til sameiet.

(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

10-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-5 Inhabilitet
(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet..

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

240

Vedlegg 2: HUSORDENSREGLER FOR "SAMEIET STORGATA 4 MOSS"

Vedtatt i møte i Sameiet den 14. april 2005

1 Sameiernes plikt
Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Anmerkning: Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2 Fellesarealer
Parkeringsplass (bakgården), trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander.

Rømningsveier må ikke sperres.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter sameierne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

3 Boder i kjeller
Eierne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige eiere.

4 Indre orden
De enkelte eiere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige eierne. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

5 Nattero m.v.
Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningen. Skal det ved spesielle anledninger holde fester ut over kl 23:00, skal de tilstøtende naboer varsles på forhånd.

Anmerkning: for seksjon 1 (restauranten) gjelder åpningstider fastsatt i bevilling fra Moss kommune.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

6 Parkering
Parkering er kun tillatt på plasser som er anvist for seksjonene.

7 Dugnad
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

8 Røyking
Dette er ikke tillatt å røyke i bygningens fellesarealer.

9 Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

10 Overtredelser av husordensreglene

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

11 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Sameiet Storgaten 4

Mandag 24.02.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Storgaten 4

Dato: Mandag 24.02.2025
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

6. Innkomne saker fra sameiere

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Ruben Bolstad, Orvar Kilvær

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 0 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 05.02.2025

Sameiet Storgaten 4/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Sameiet Storgaten 4 for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Ruben Bolstad, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Orvar Kilvær, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nicolay Denvik, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 1 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 26.02.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Nicolay Denvik

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024:

Det er avholdt flere møter gjennom året hvor tingene under er blitt tatt opp og utbedret.

Antall behandlede saker i perioden:

Vasking av graffiti på fasaden.

Kamera overvåkning.

Bytte av ødelagte vinduer og dører.

Brann gjennomgang av bygget.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 13 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 989320750, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Storgaten 4 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Storgaten 4 er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Sameiet Storgaten 4 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Storgaten 4 i 2024:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Sameiet Storgaten 4 som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

Vi har valgt bort revisor grunnet kostnaden rundt dette.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet mandag 26.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Vi jobber også med utbedring av fasaden mot jernbanen, dette er et arbeid som kommer til og forsete i 2025

Siden årsmøtet mandag 26.02.2024 har Sameiet Storgaten 4 utført følgende vedlikehold:

Vasking av graffiti på fasaden.

Kamera overvåkning.

Bytte av ødelagte vinduer og dører.

Brann gjennomgang av bygget.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Storgaten 4 i 2025:

- Fasaden mot Jernbanen
- Bytte av dører og vinduer disse er alt bestilt.
- Oppgradere brannvern i bygget.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sameiet Storgaten 4 i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Kameraovervåkning er montert ved innganger.
- Bytte av vaske selskap.
- Gjennomgang av brannsikkerhet og varslinger.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Sameiet Storgaten 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.01.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Sameiet Storgaten 4

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER				
Felleskostnader	624 732	584 520	624 722	702 711
SUM INNTEKTER	624 732	584 520	624 722	702 71 1
KOSTNADER				
Styrehonorar	40 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 820	2 820	5 640
Strøm	8 186	8 940	19 000	19 000
Renhold	42 900	65 000	60 000	60 000
Vedlikehold bygg	48 078	143 462	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	9 650	2 500	2 500
Vedlikehold elektro	0	1 805	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	17 608	13 743	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	44 034	40 284	44 036	45 798
Andre konsulenttjenester	0	3 125	2 500	2 500
Årsavgift TV/Internett	63 767	61 917	64 000	65 000
Forsikringer	74 438	64 684	80 000	92 000
Kommunale avgifter	62 564	125 503	150 000	150 000
Andre driftskostnader	4 387	6 087	5 000	5 000
SUM KOSTNADER	411 602	567 020	509 856	547 438
DRIFTSRESUL TAT	213 130	17 500	114 866	155 273
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.				
Renteinntekter	17 777	10 612	1 000	1 000
Rentekostnader	48 385	44 218	51 000	41 674
Utbytte Gjensidige	7 016	5 843	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.	-23 592	-27 763	-50 000	-40 674
ÅRSRESUL TAT	189 537	-10 263	64 866	114 599
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
Overført annen egenkapital	0	-10 263	0	0
SUM OVERFØRINGER	189 537	-10 263	64 866	114 599

BALANSE 2024 Sameiet Storgaten 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		59 685	15 801
Andre restanser		19 973	210
Andre fordringer		106 627	91 848
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER			
Bank		441 886	360 503
SUM OMLØPSMIDLER		628 171	468 362
SUM EIENDELER		628 171	468 362

BALANSE 2024 Sameiet Storgaten 4

	Note	2024	2023
EGENKAPIT AL OG GJELD			
EGENKAPIT AL			
Annen egenkapital		-280 735	-280 735
Årets resultat		189 537	0
SUM EGENKAPIT AL	0	-91 198	-280 735
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	1	600 407	653 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		600 407	653 775
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 563	95 322
Annen kortsiktig gjeld		399	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 962	95 322
SUM GJELD		719 369	749 097
SUM EGENKAPIT AL OG GJELD		628 171	468 362
Pantestillelser		600 407	653 775

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ruben Bolstad	Nicolay Denvik	Orvar Kilvær
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier , samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	373 040	435 484
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	189 537	-10 263
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-53 368	-52 181
B. Årets endring disponible midler	136 169	-62 444
C. Disponible midler UB	509 209	373 040

Note 0 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 1 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:	Utvendig rehabilitering av fasaden, tak og takterrasse
Lånenummer:	61 188196828
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	7.60 %
Betingelser:	Flytende rente, annuitet
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	653 775
Avdrag i perioden:	53 368
Lånesaldo 31.12:	600 407

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188196828	1	199 150	199 150
	1	46 893	46 893
	1	45 907	45 907
	1	41 963	41 963
	1	33 563	33 563
	1	32 577	32 577
	1	32 066	32 066
	1	30 093	30 093
	2	29 107	58 214
	3	26 660	79 980

Pantegjeld

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgaten 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgaten 4

Styreleder	Ruben Bolstad (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Orvar Kilvær (sign.)	28.01.2025
Styremedlem	Nicolay Denvik (sign.)	26.01.2025

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Storgaten 4,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 24.02.2025.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgaten 4 mandag 24.02.2025 kl. 18:00 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 4
Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 4

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ruben Bolstad

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 40 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

Vedtak:
Ingen innmeldte saker.

6. Innkomne saker fra sameiere

Vedtak:
Ingen innmeldte saker.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Nicolay Denvik

7.2 Valg av 0 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ante Savic.



Møteleder



Protokollvitne

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelsen gjelder for boligdelen i bygget.

Adresse : Storgata 4 – Gnr. 2/Bnr. 2007

Sak nr.: : 2004/002418

Tiltakets art : ombygging av bolig- og næringsbygg

Antall boenheter : 12

Antall piper : 0

Tiltakshaver : Solan eiendom AS v/ Ragnar Gretland, Skreddervegen 132, 1537 Moss

Kontrollansvar : PA-Consult / siv.ing. Sigmund Jacobsen, Byfogd Grundts veg 6, 1532 Moss
Erik Kristiansen, Hermods gate 21, 1517 Moss

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæring, journalført , fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99. Kontroll av utførelse har vært foretatt av uavhengig kontroll.
I tillegg er det innlevert dokumentasjon for plassering av nødvendige avfallsdunker for leilighetene (gjelder ikke næringsdelen).

I henhold til kontrollerklæring er følgende arbeider ikke ferdigstilt eller i forskriftsmessig stand:

1. Næringsdelen ikke ferdigstilt
2. Utomhusarealene er ikke opparbeidet, frist for gjennomføring 30.06.05.
3. Snu slagretningen mv for dører korridorer/trapperom
4. Oppgradering av dør trapperom/kjeller og korridor / bitrapp

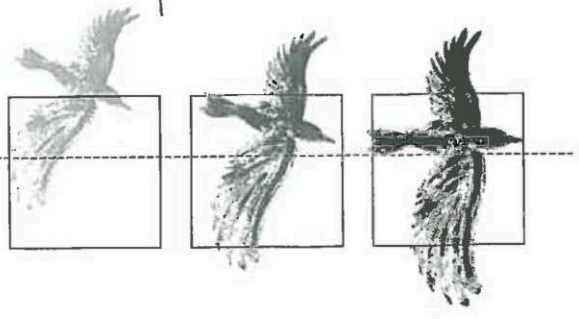
Dersom brannalarmanlegg er påkrevd i branntekniskvurdering, kan mangelen ikke anses som mangel av mindre karakter, og montering må utføres umiddelbart. Det forutsettes at det i tillegg er montert nødvendig slukkeutstyr.

Nevnte mangler og eventuelle andre mangler som ikke framkommer og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres/utbedres snarest og før ferdigattest kan utstedes.

Moss, 15.02.2005

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tove Lill Marstrøm
Avd.ing.



Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248133 F 69248161 E Tove Lill Marstrøm/Moss Kommune

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Adresse : Storgata 4 - Gnr. 2/Bnr. 2007 – 1. etasje

Sak nr.: : 2005/000516

Tiltakets art : Bruksendring av 1. etasje til restaurant

Antall boenheter : 0

Antall piper : 0

Tiltakshaver : Shalimar Indisk restaurant og take away, Storgata 4, 1531 Moss

Kontrollansvar : Knut Helgesen & sønner as, Postboks 2000, 1520 Moss
Günthers efterf. As, Postboks 518, 1522 Moss

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæringer, journalført 30.01.06 og 07.02.06, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99. i tillegg er innsendt reviderte tegninger.

I henhold til kontrollerklæring er følgende arbeider ikke ferdigstilt eller i forskriftsmessig stand:

1. Det foreligger forbud mot fyring i restauranten, jfr. brev fra MIB datert 01.02.06. Da ferdigmeldingen kun viser til elektrisk oppvarming, og tegninger ikke viser montering av ildsted, bes installert ildsted fjernet eller endret søknad må innsendes med ansvarlig for prosjektering og utførelse.
2. Det må fremlegges tegninger som viser at hvilket toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

Nevnte mangler og eventuelle andre mangler som ikke framkommer og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres snarest og før ferdigattest kan utstedes.

Moss, 20.02.06

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tove Lill Marstrøm
Avdelingsingeniør

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248133 F 69248161 E Tove Lill Marstrøm/Moss Kommune

Moss kommune

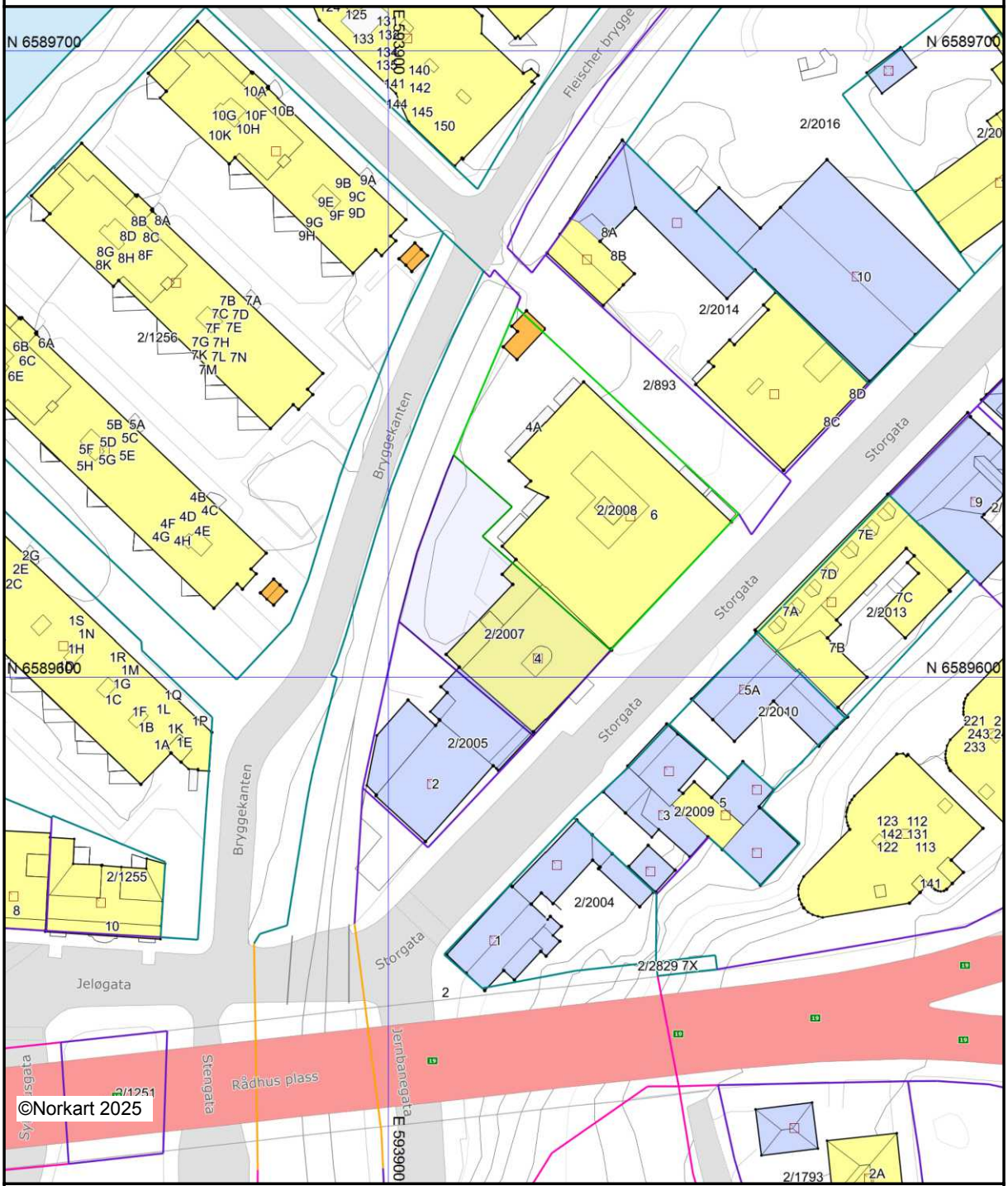
Grunnkart

Eiendom: 2/2007/0/2
Adresse: Storgata 4
Dato: 13.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2007/0/2
Adresse: Storgata 4
Dato: 13.07.2025
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



KOPI

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
SUNDBRYGGENE
MOSS KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg	dato:		sak nr.:
Godkjent av Moss bystyre	dato:	18.06.98	sak nr.: 68/98

§1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

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

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Boliger
- Forretninger/ kontor
- Boliger/ forretninger/ kontor (blandet formål)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg/ parkering
- Fortau
- Jernbane *
- Blandet formål; jernbane over veg *
- Grøntrabatt med trerekke *
- Gatetun
- Strandpromenade, gangveg
- Gjestebrygge (parkering) sjøområde
- Brygge

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Park, lek

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsverdig grøntanlegg

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
- Felles småbåthavn
- Felles adkomst *

1.4 GRAD AV UTNYTTING: BYA= 40%. Maksimal byggehøyde innenfor planområdet er 4 etasjer. Innredede loftsetasjer kan eventuelt i noen grad vurderes (maksimum 1/3 av bebygget grunnflate). Mønehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige kote 18. Denne begrensning gjelder også for tekniske installasjoner/ bygningskonstruksjoner som for eksempel ventilasjonspåbygg.
Byggegrenser (2m) er kun fastsatt i områdene KB1 og B2 mot gangveg, samt (4m) i KB4 mot fredet bebyggelse. Forøvrig tillates bygninger oppført i formålsgrenser i den grad grunnforholdene tillater dette. Dersom ny bebyggelse oppføres nærmere enn 4m fra vestre formålsgrense innenfor områdene KB1 og FK1(mot Tollboden), skal det ved utforming av ny bebyggelse tas særlige hensyn til tilliggende verneverdig bebyggelse (Tollboden).

1.5 Alt ubebygget areal skal gis en tiltalende opparbeidelse og utforming, og skal til enhver tid holdes ryddig og i orden. Skjemmende lagring eller deponering er ikke tillatt.

§2. PLANKRAV FOR ENKELTE BYGGEOMRÅDER

2.1. For områdene merket B3, B4, KB3 KB4 og FK3 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2, før utbygging tillates. Ett eller flere av disse områdene kan inngå i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplan skal nærmere fastsette utforming av bebyggelse, utomhusarealer og adkomst.

2.2. Formål skal være som angitt på plankartet, og for øvrig skal bebyggelsesplan bygge på de forutsetninger og krav som er nedfelt i disse reguleringsbestemmelsene.

2.3. Bebyggelsesplanen for område KB4 skal utformes i samråd med antikvariske myndigheter og kommunens faste planutvalg. Ved utbygging av dette området skal det tas særlige hensyn til den fredede bebyggelsen på tilstøtende område (V4), slik at ny bebyggelse ikke virker skjemmende eller for dominerende i forhold til eksisterende bebyggelsen. Gesimshøyder og takform skal i så måte vurderes særskilt.

2.4. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for kvartalet KB3 og FK3 skal det i samråd med antikvariske myndigheter foretas en verneverdivurdering av eksisterende bebyggelse langs Storgata og gatetunet. Denne vurderingen skal legges til grunn for og nedfelles i bebyggelsesplanen.

§3. REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING

3.1 Når ny trasé for Østfoldbanen er fastlagt og etablert gjennom Moss, utgår offentlig trafikkområde for jernbane som reguleringsformål (merket * i §1). Det presiseres at områdene merket J2, J3, J4 og JP er offentlige trafikkformål for jernbane og ikke kan tas i bruk til annet formål før ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk. Område merket med vertikal skravur (merket T) avsatt som grøntrabatt med trerekke overgår da til vegformål/ plass. Øvrige arealer der banefylling ligger i dag overgår til fortau, grøntområde og byggeområder som vist på plankartet. Tilsvarende reguleringsbestemmelser vil da gjelde for disse områdene.

3.2 Så lenge det er drift på eksisterende jernbanetrasé skal områdene sikres forsvarlig.

3.3 Mot eksisterende jernbanelinje er det i byggeområdene FK2, KB3 og KB4 avsatt en midlertidig byggegrense på 12m fra spormidt. Denne bortfaller når ny trasé for Østfoldbanen er fastlagt og etablert annet sted gjennom Moss.

3.4 Inntil ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, er område Fe4 offentlig trafikkområde for kjøreveg. Etter at ny banestrekning er tatt i bruk er dette området fellesområde i henhold til § 12.1.

§4. BYGGEOMRÅDER; Boliger

4.1 Områdene avsatt med gul farge på plankartet (B2, B3, B4) skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Inntil 15% av bebyggelsen (bruksareal) kan benyttes til kontor- eller forretningsformål, såfremt dette ikke vil være til åpenbar sjenanse for beboerne i områdene. Støyende, forurensende eller på annen måte generende virksomhet tillates ikke. For eventuelle næringsarealer gjelder bestemmelsene om parkeringsdekning i § 5.3 tilsvarende.

4.2 Ved boligbebyggelse (også der det er blandet med andre formål) skal det avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet. På minimum 6m² pr. bolig av dette skal det etableres jordsmonn med 50-100 cm dybde for vegetasjon (busker ca. 50 cm, trær ca. 100 cm). Minst halvparten av utearealet skal ha sol ved jevndøgn kl. 15.00. For hvert kvartal (områdene merket KB1, KB3, KB4+V4, B2, B3 og B4) skal det anlegges sandlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenheter. Minimum 30% av tomtearealet avsatt for bebyggelse

skal avsettes til uteområder og rekreasjonsformål. Uteareal for opphold og lek skal være ferdig opparbeidet og klart til bruk samtidig med boligbebyggelsen. Tilsvarende skal også en forholdsmessig andel av friområdet (tilsvarende boligtomtearealets størrelse i forhold til totalt areal av KB1, B2, B3 og B4 tilsammen) være opparbeidet og klart til bruk (KB3, KB4 og V4 er unntatt fra dette).

4.3 Innenfor hvert kvartal skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet.

4.4 For områdene KB1 og B2 skal det ved byggemelding foreligge situasjonsplan som i detalj redegjør for bygninger, beplantning, gjerder, adkomst og parkeringsløsninger.

4.5 Bebyggelsen skal gis en orientering og beliggenhet slik at utsikts- og lysforhold ivaretas på en best mulig måte. Bebyggelsen skal ha en variert utforming. Ulike byggehøyder skal vurderes.

4.6 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at grenseverdiene i *Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy* § 3 nr.1 ikke overskrides eller at tiltak i hht samme forskrifts §.8 utføres av tiltakshaver for omsøkte tiltak, jfr lov om vern mot forurensninger og om avfall §§ 9, 10, 49 og 51. I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan/ byggemelding skal det dokumententeres at maksimale støygrenser fastsatt i §§ 4.7 og 4.8 nedenunder ikke overskrides.

4.7 Boliger skal innrettes slik at innvendig støynivå ikke overskrider døgnekvivalentvivå på 30 dB(A).

4.8 Lekeplassene for de minste må sikres med gjerde eller egnet innhegning dersom de plasseres nær sjøen. Utvendig støynivå på disse lekeplasser og interne rekreasjonsområder i boligkvartalene skal ikke overstige 55-60 dB(A) døgnekvivalentnivå og maksimalt støynivå, 80 dB(A) (kl. 22-06).

§5. BYGGEOMRÅDER; Forretninger og kontor

5.1 Områdene skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet. Inntil 30% av bebyggelsen kan innredes til boligformål. Boligformål tillates ikke innredet i 1.etg., som er forbeholdt næringsformål. For den andel som benyttes til boligformål gjelder bestemmelsene om uteoppholdsarealer og parkeringsdekning i §§ 4.2 og 4.3 tilsvarende.

5.2 Eksisterende bygning og etasjetall er gjeldende maksimale byggehøyde og etasjetall der dette overstiger 4 etasjer eller

kotehøyde 18m. Nybygg eller tilbygg kan ikke oppføres i over 4 etasjer eller kotehøde 18m. Tilsvarende gjelder for påbygg.

5.3 For forretnings- og kontorlokaler skal det avsettes minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA. I tillegg kommer plass for lasteareal for vare- og lastebiler. Gatekjøkken, kiosk og lignende skal ha 4 parkeringsplasser pr. salgsluke.

§6. BYGGEOMRÅDER; Blandet formål: Bolig, forretninger og kontor

6.1 For områder merket med blandet formål (diagonalt blått og gult) kan boligformål blandes med kontor/ forretning. Formålene kan også velges rene. Dersom formålene blandes bør det være klare skiller i bebyggelsen mellom bolig og næringsformål. Dette gjelder også for parkerings- og utomhusanlegg. For den andel som benyttes til boligformål gjelder bestemmelsene om uteoppholdsarealer og parkeringsdekning i §§ 4.2 og 4.3 tilsvarende. For den andel som benyttes til kontor/ forretning gjelder bestemmelsene i § 5.3 tilsvarende.

§7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Trafikkområder avsatt med gråtone og horisontal skravur skal opparbeides som gatetun. Disse områdene skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til begrenset adkomstveg, snumulighet og korttidsparkering. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige hvilebenker, lysarmaturer og annen utemøblering kan innpasses i områdene.

7.2 Areal avsatt som offentlig strandpromenade/ gangveg skal i utgangspunktet være 6m, men kan over kortere strekninger tillates innsnevret med inntil 3m, dersom dette gis tilsvarende eller bedre arealmessig kompensasjon i form av lokale utvidelser/ plassdannelser forøvrig. Offentlige hvilebenker, lysarmaturer og annen utemøblering kan innpasses i områdene. Strukturer eller bygningsmessige konstruksjoner som bygger over strandpromenaden kan vurderes som en avgjørende del av et overordnede arkitektonisk uttrykk/ grep. Det må imidlertid velges en løsning hvor det ikke oppstår konflikt mellom den klart offentlige bruken av strandpromenaden, og det private boligformål. Åpne verandaer umiddelbart over offentlig område anses som uakseptabelt.

7.3 Mellom fortau og kjøreveg skal det være kantsten og nivåforskjell på vanlig måte, med rennesten og sluk. Det skal benyttes gatebelegg og materialer som gir områdene et tiltalende og bymessig uttrykk. Det skal etableres gatebelysning i områdene.

7.4 Gjestebrygge avsatt ved friområdet er å anse som en offentlig parkeringsplass for båter på dagtid. Opphold over lengere tid/ overnatting er ikke tillatt. I det avsatte sjøområdet tillates oppført nødvendige innretninger eller flyteanordninger for forsvarlig fortøyning og ilandstigning.

7.5 Områdene avsatt som "Brygge" kan benyttes som adkomst til gjestebrygge og felles småbåthavn, og skal være offentlig tilgjengelig. Bryggen kan utføres som trekonstruksjon på et noe lavere plan enn strandpromenaden, for bedret kontakt med sjøen og tilgjengelighet til gjestebryggeområdet i sjøen.

7.6 Område merket Fe4 er, inntil ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, et offentlig trafikkområde for kjøreveg. Jfr. også §§ 3.1 og 12.1.

§8. FRIOMRÅDER

8.1 I område avsatt som "Park, Lek" tillates oppført mindre bygninger og innretninger som naturlig tilhører formålet. For øvrig skal området gis en tiltalende utforming med beplantning, som gjør dette egnet til rekreative formål og opphold. Del av friområdet kan også benyttes som badeområde.

8.2 Innenfor området kan det også innpasses kommunal pumpestasjon (eksisterende skal om nødvendig flyttes). Pumpestasjonen skal plasseres slik at den ikke unødig eksponeres, og ikke kommer i konflikt med formålet for rekreasjon. Skjermende beplantning kan med fordel benyttes rundt anlegget.

8.3 Det skal utarbeides en samlet plan for opparbeidelse av friområdet, og skal forelegges for og godkjennes av kommunes faste planutvalg.

§9. FAREOMRÅDER

9.1 Område avsatt som fareområde for høyspenningsanlegg skal benyttes for trafostasjon. Stasjonen tillates innbygget. Skjermende beplantning kan med fordel etableres innenfor området.

§10. SPESIALOMRÅDE; Fredet bebyggelse

10.1 Spesialområdene er avsatt med diagonalskravur (område V4) er vedtaksfredet etter Kulturminnelovens § 15, og skal behandles i henhold til Kulturminneloven med gjeldende forskrifter.

§11. SPESIALOMRÅDE; Bevaringsområde for verneverdig grøntanlegg

11.1 Spesialområdet er avsatt med grønn farge og diagonalskravur som grøntområde av antikvarisk verdi som skal bevares. Området kan etter at jernbanen er fjernet fungere i samspill med det avsatte friområdet. Deler av granittmur for jernbanelinje kan da fjernes for bedre sambruk og sammenheng mellom områdene. Imidlertid kan deler av granittmuren i dette området bevares. Endelig utforming av samordningen i dette området skal skje i samråd med antikvariske myndigheter og kommunens faste planutvalg.

§12. FELLESOMRÅDER

12.1 Områdene avsatt som felles adkomst tillates ikke bebygget. Område merket Fe1 er felles for brukerne i områdene [illegible], KB1 og eiendommen gnr. 2 bnr. 1250 (Tollboden). Detaljert utforming og endelig fastleggelse av Fe1 skal skje i samråd med antikvariske myndigheter. Etter at ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, er område merket Fe4 er felles for brukerne i områdene B4 og KB4. Deler av område Fe4 kan benyttes til kanstensparkering som felles gjesteparkering for brukerne, men kan ikke benyttes til fratrekk i beregning av parkeringsdekning i henhold til §§ 4.3 og 6.1.

12.2 Småbåthavn merket S2 er fellesområde for beboerne innenfor område KB1 og B2. Småbåthavn merket S3 er fellesområde for beboerne innenfor område B3. Småbåthavn merket S4 er fellesområde for

beboerne innenfor område B4. I disse sjøområdene tillates oppført nødvendige flytebrygger, innretninger eller flyteanordninger for forsvarlig fortøyning og ilandstigning.

Rev. 02.06.98: §§ 4.5 og 4.8, EEK
Rev. 29.05.98: §§ 1.4, 2.3, EEK
Rev. 27.05.98: § 12.1, EEK
Rev. 26.05.98: §§ 2.1, 2.4, 4.6, 4.7, 4.8 og 12.1, EEK
Rev. 20.05.98: § 7.5, EEK
Rev.18.05.98: §§ 1.3, 1.4, 2.3, 3.1, 3.4, 4.6, 4.7, 4.8, 7.6, 10, 12.1, EEK
Rev. 11.03.98, EEK
08.03.98
HALDEN ARKITEKTKONTOR as

Godkjent i Moss Bystyre 18.06.1998

Returneres etter tinglysing til:

TINGLYST
- 8 FEB. 2005
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 1268

514/2004

Begjæring om

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken. © GG 2004

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
104	MOSS	2	2007		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideelt andel
979452705	SOLAN EIENDOM A/S	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	449	B	19				37				55				73			
				20				38				56				74			
				21				39				57				75			
2	B	54	B	22				40				58				76			
3	B	65	B	23				41				59				77			
4	B	68	B	24				42				60				78			
5	B	85	B	25				43				61				79			
6	B	93	B	26				44				62				80			
7	B	54	B	27				45				63				81			
8	B	61	B	28				46				64				82			
9	B	59	B	29				47				65				83			
10	B	95	B	30				48				66				84			
11	B	54	B	31				49				67				85			
12	B	66	B	32				50				68				86			
13	B	59	B	33				51				69				87			
				34				52				70				88			
				35				53				71				89			
				36				54				72				90			

Sum tellere: 1.262 = nevner: 1.262

4. Supplerende tekst

OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuellt på hvilken fellesarealene endres.

Doknr: 1268 Tinglyst: 08.02.2005 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted, dato	Partenes underskrift *(hvis utskrift på A4-ark)*
Moss, 1/2-05	For Solan Eiendom AS RAGNAR GRETLAND

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) [X] inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (*bolig eller næring*) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiedommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
MOSS, 01.02.2005	For Solum Eiendom Ragnar Gretland RAGNAR GRETLAND	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

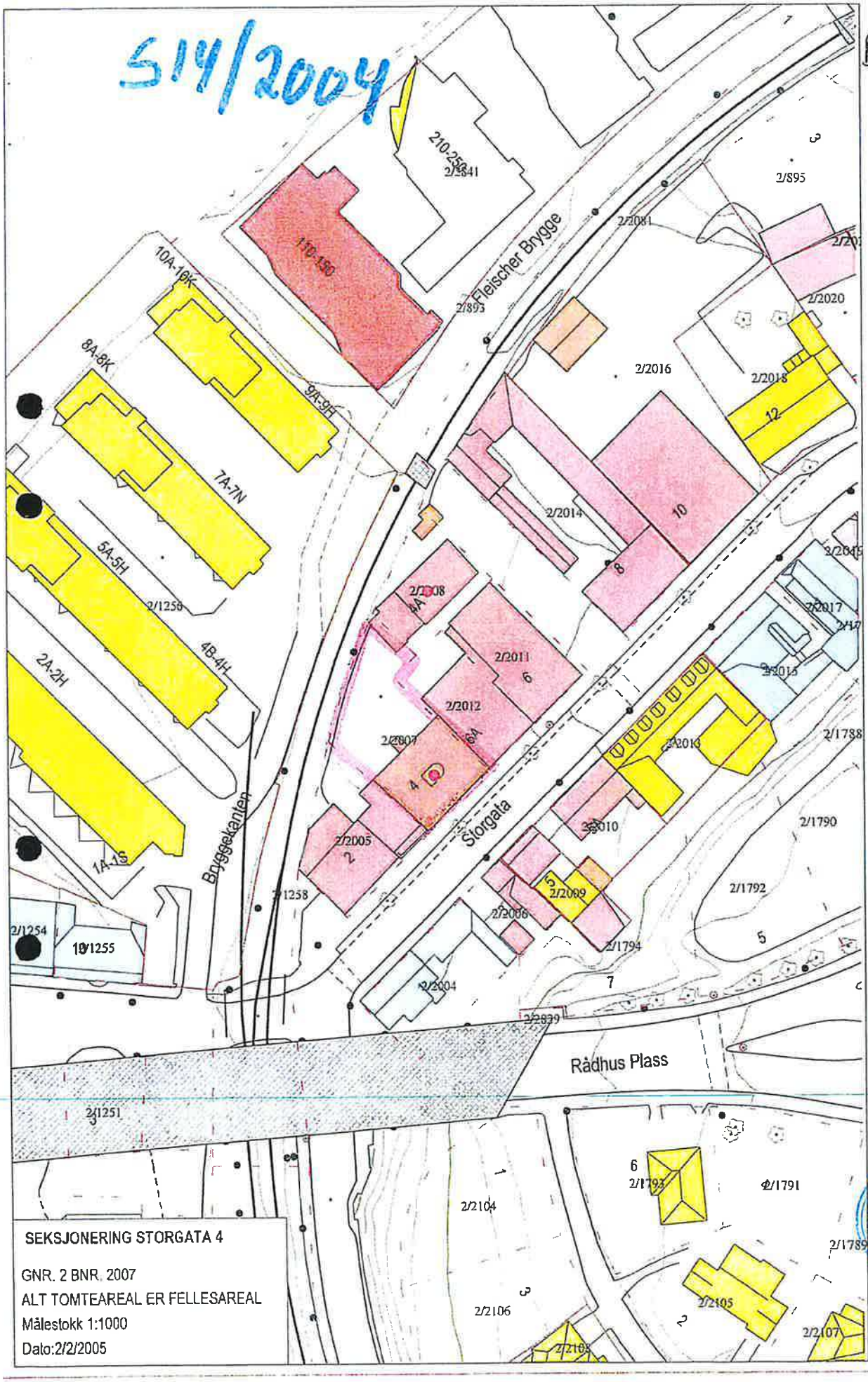
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
2	2007			i MOSS	kommune

Dato	Stempel og underskrift
Moss 2. februar 2005	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Sted, dato	Partenes underskrift *(hvis utskrift på A4-ark)*

S14/2004

B1/20



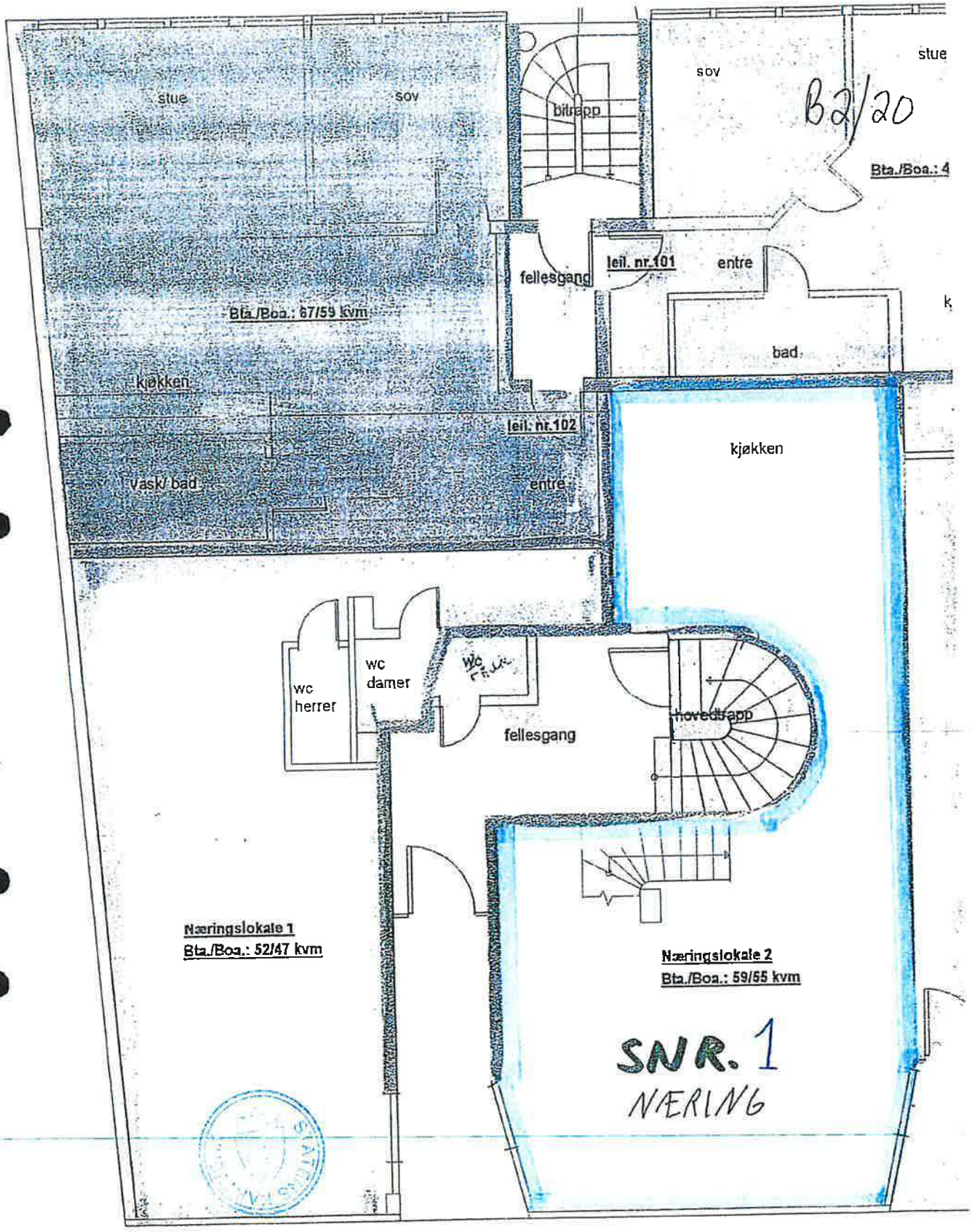
SEKSJONERING STORGATA 4

GNR. 2 BNR. 2007

ALT TOMTEAREAL ER FELLESAREAL

Målestokk 1:1000

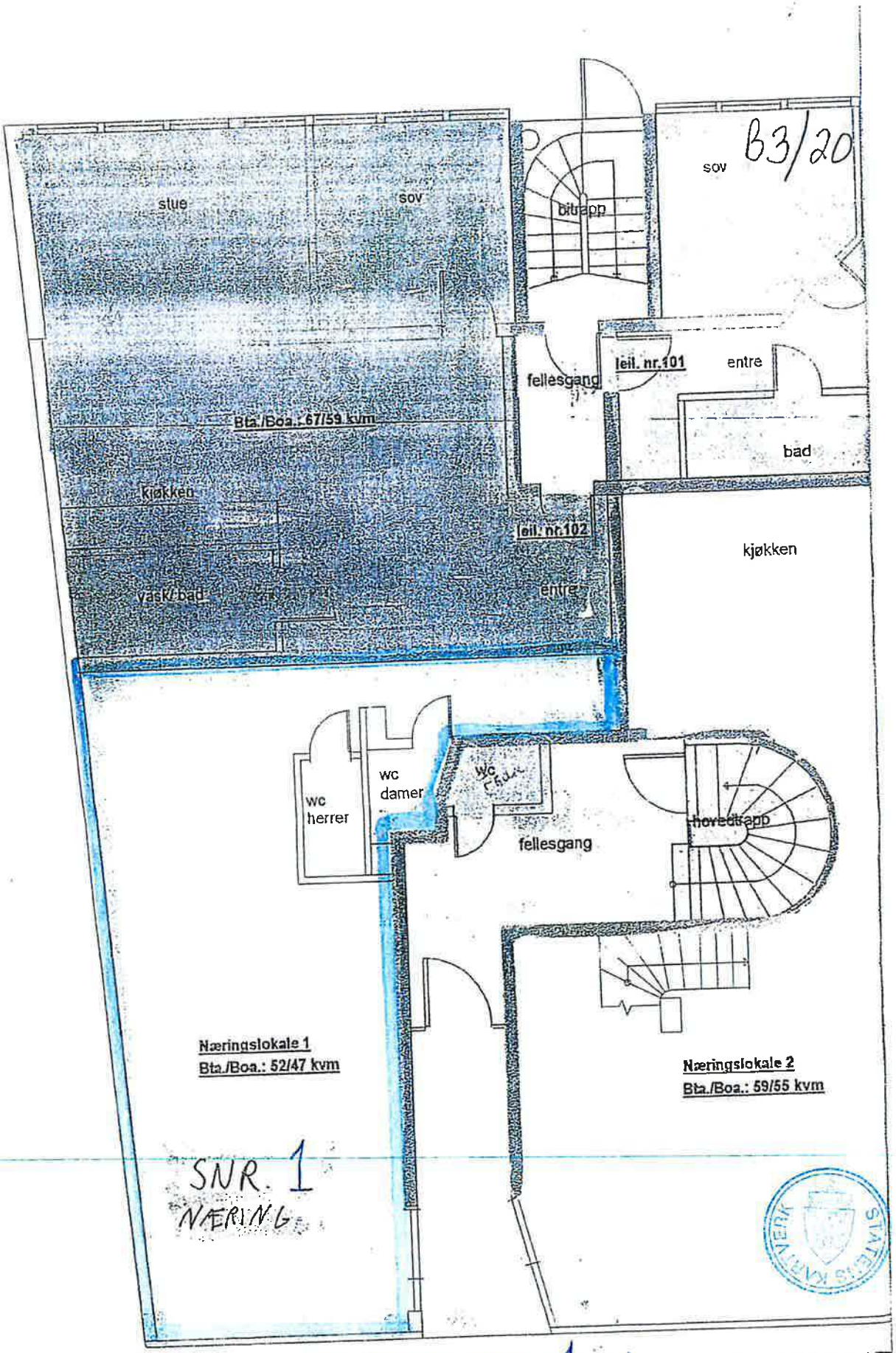
Dato:2/2/2005



GNR. 2, BNR. 2007,
SNR. 1, MOSS KOMMUNE.
NÆRING
HOVEDDEL. 1. ETG.

Dato:	Konstr./ Tegnet: Ing. HIG	Rev.:
Kontr.	Kontr.	Rev.:

Storgt. 4
2/2007



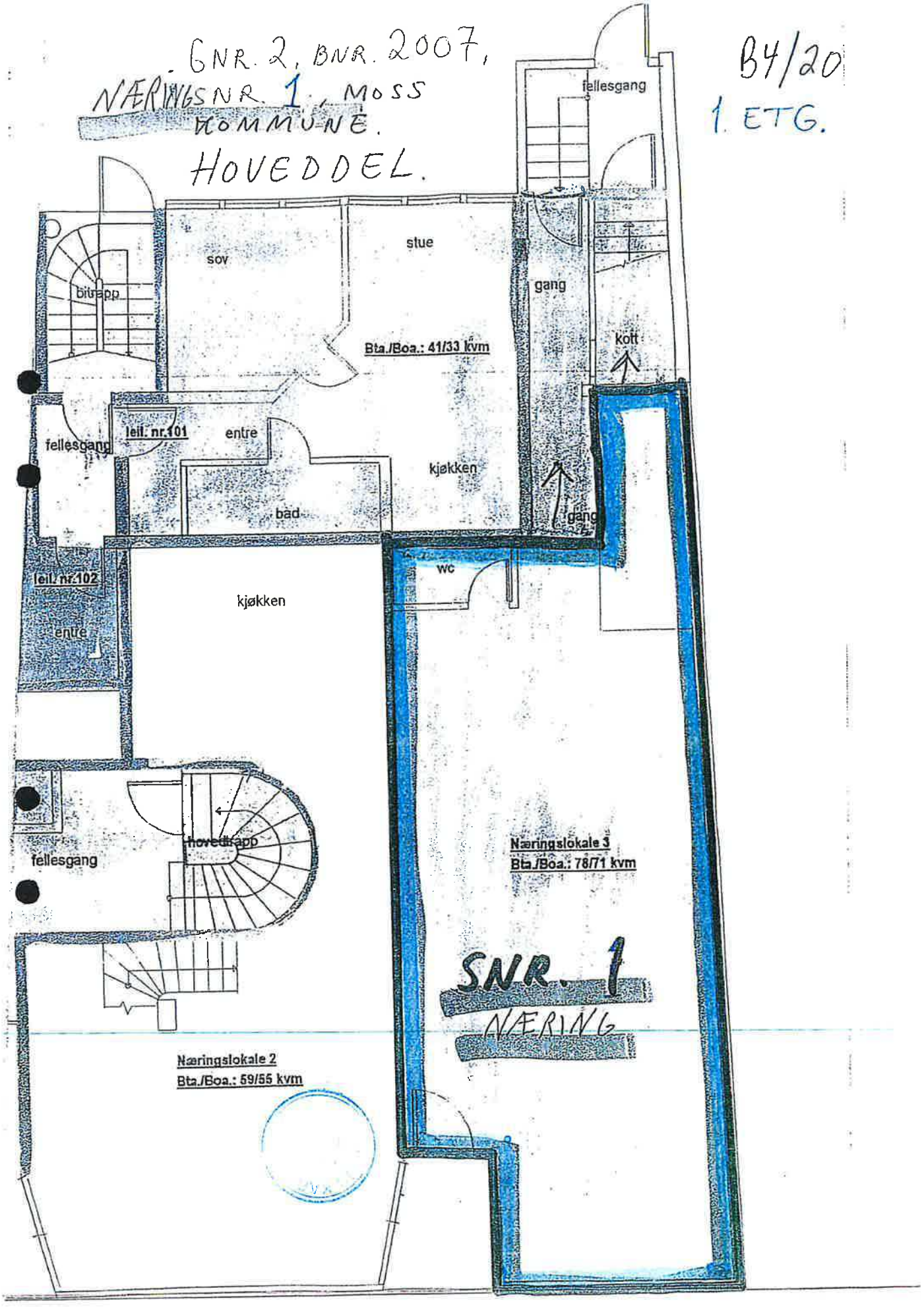
SNR. 1
NÆRING

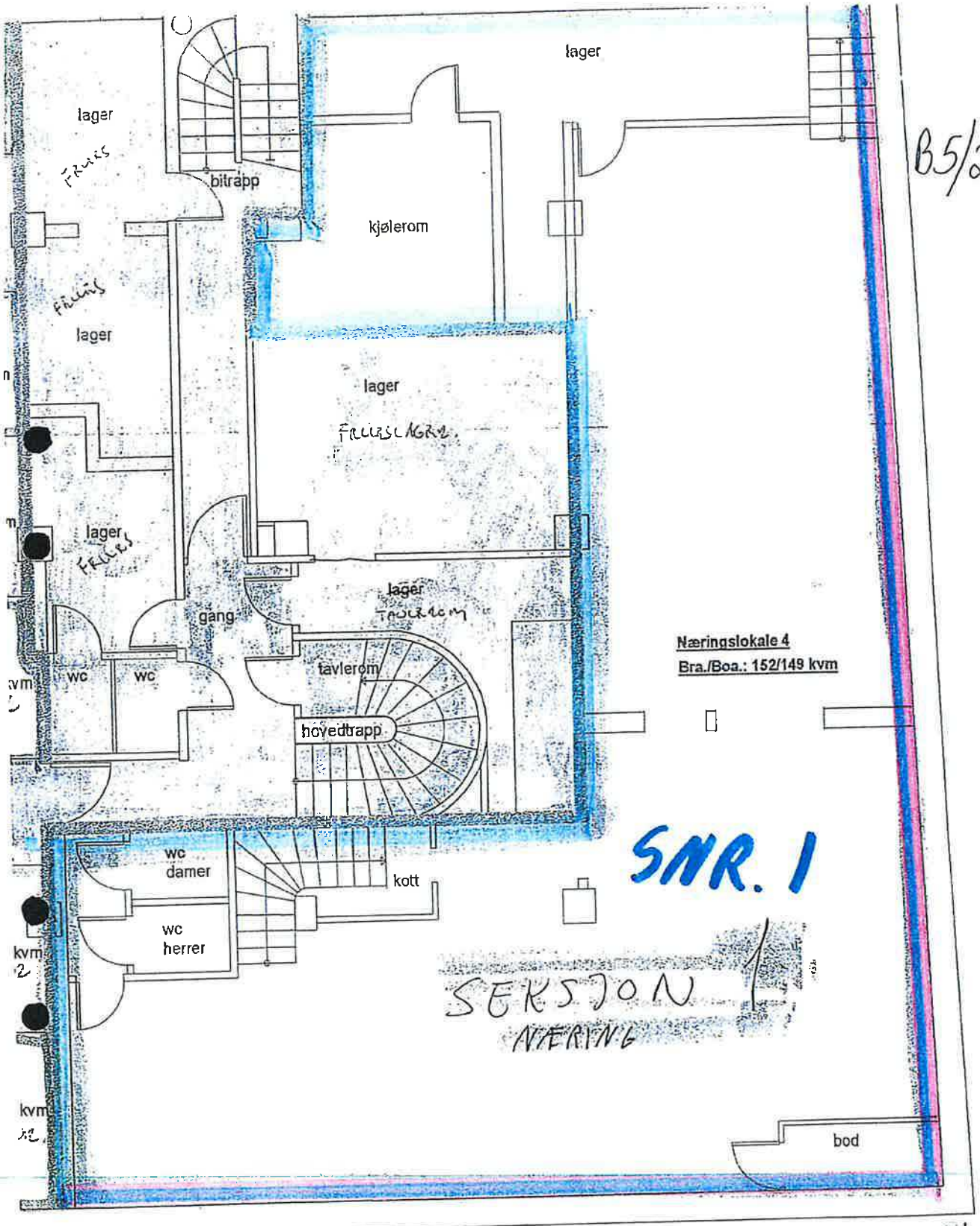
GNR. 2 BNR. 2007, SNR. 1 i MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
NÆRING
1. ETG.

Dato:	Konstr./ Tegn. Ing. HIG
Kontr.	Kontr.

GNR. 2, BNR. 2007,
NÆRINGSNR. 1, MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.

B4/20
1. ETG.

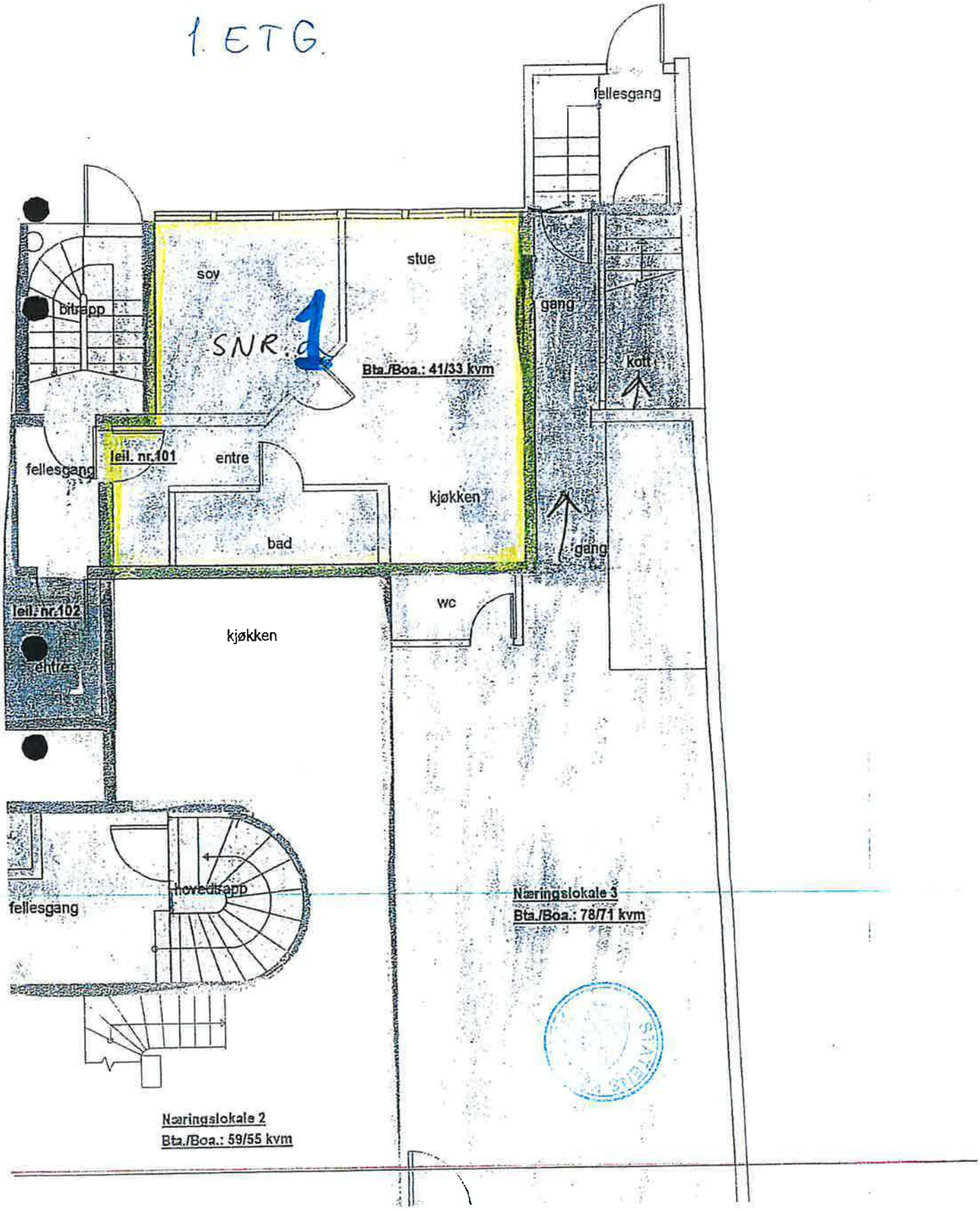



lager
lager
FELLES
bitrapp
kjølerom
lager
FELLES
lager
lager
FELLESROM
lager
FELLES
gang
lager
TAVLEROM
tavlerom
wc
wc
hovedtrapp
Næringslokale 4
Bra./Boa.: 152/149 kvm
SNR. 1
wc
damer
wc
herrer
kott
SEKSJON 1
NÆRING
bod
B5/20
GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 1
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
KJELLER.

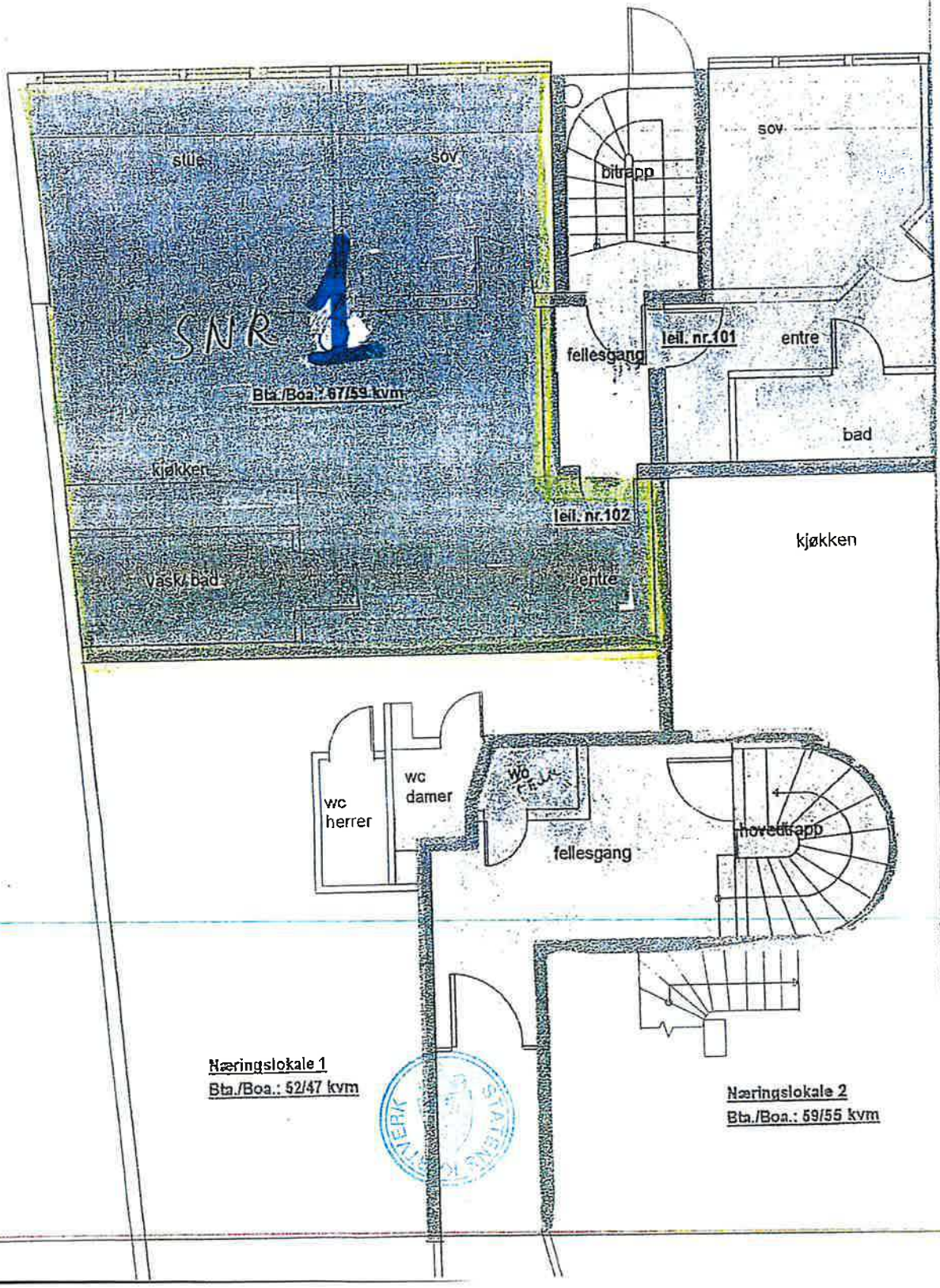
GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 1, NÆRING
MOSS KOMMUNE.
B6/20

HOVEDDEL.

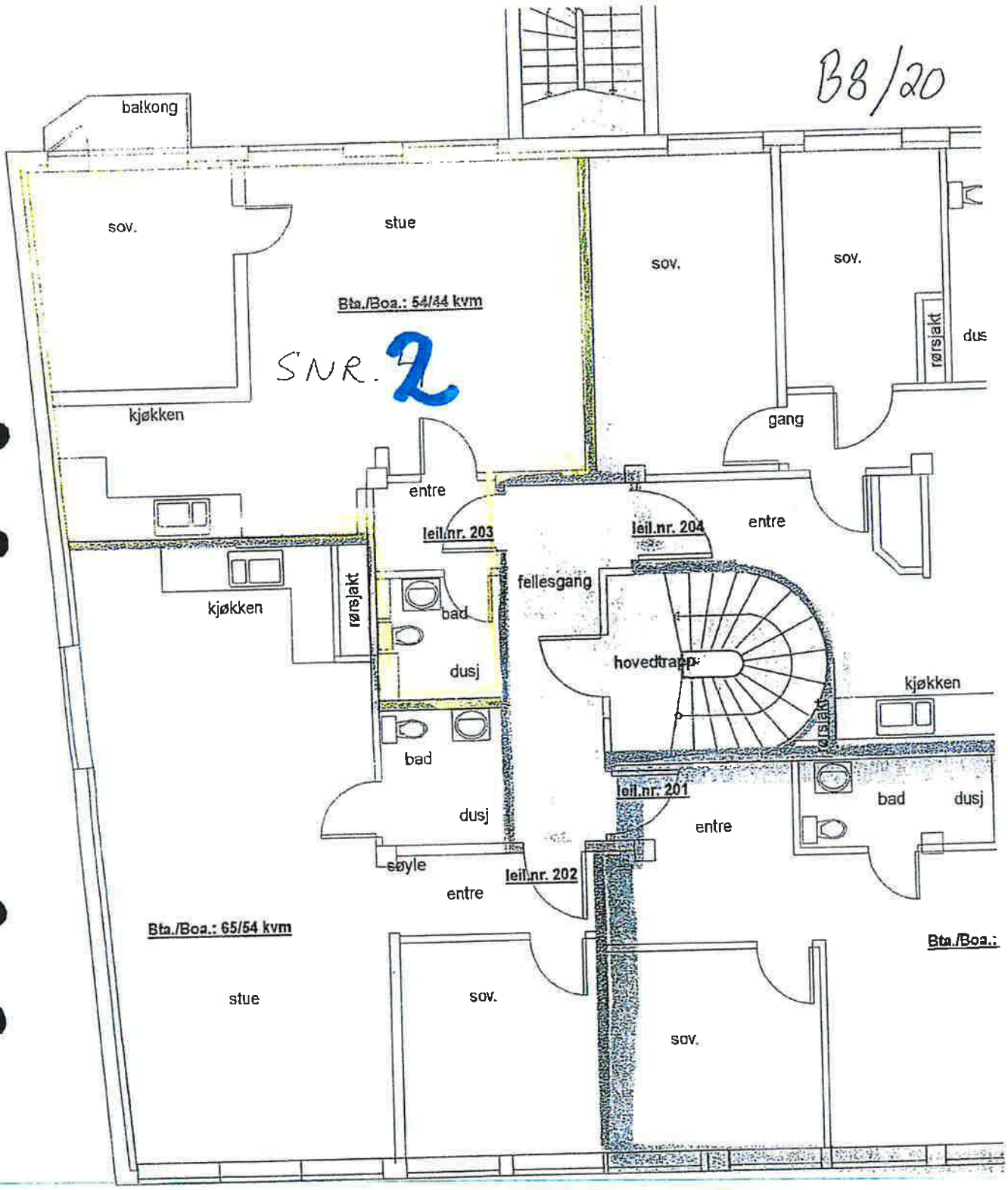
1. ETG.



GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 1, NÆRING
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
B7/20
1. ETG.



B8/20

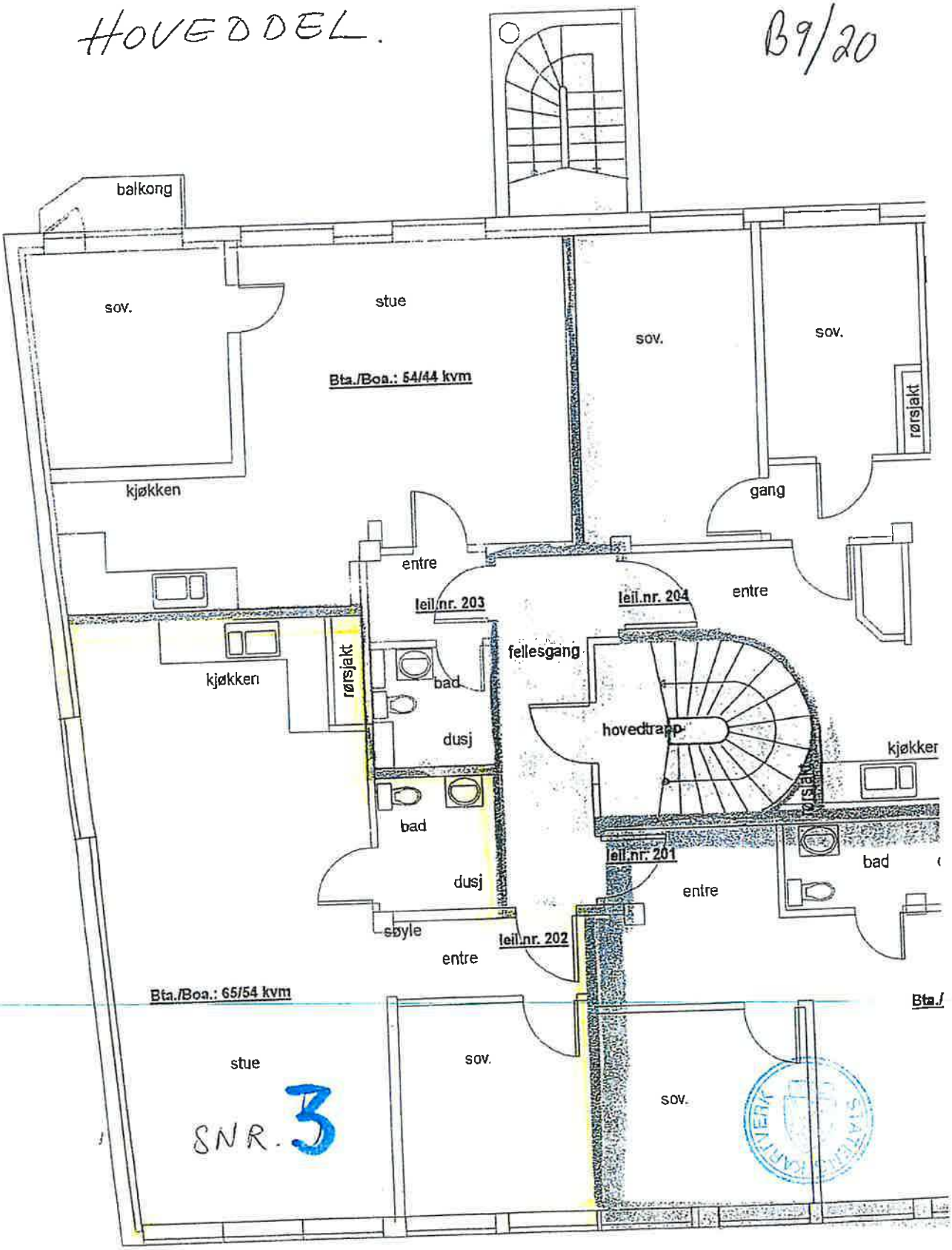


GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 2, BOLIG
MOSS KOMMUNE.
2. ETG.
HOVEDDEL.

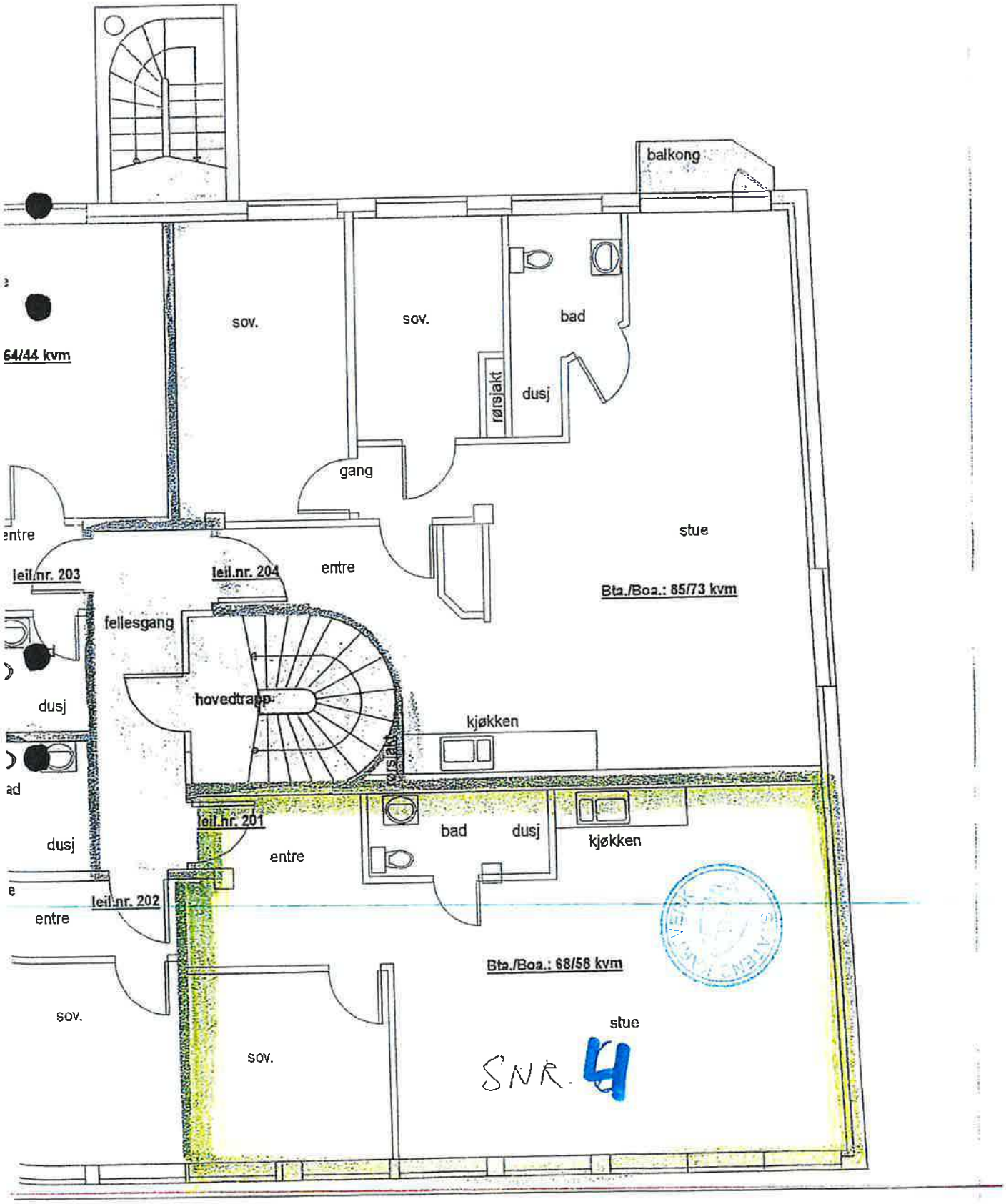
Dato:	Konstr./ Tegnet: Ing. HIG	Rev.:
Kontr.	Kontr.	Rev.:

Storgt. 4

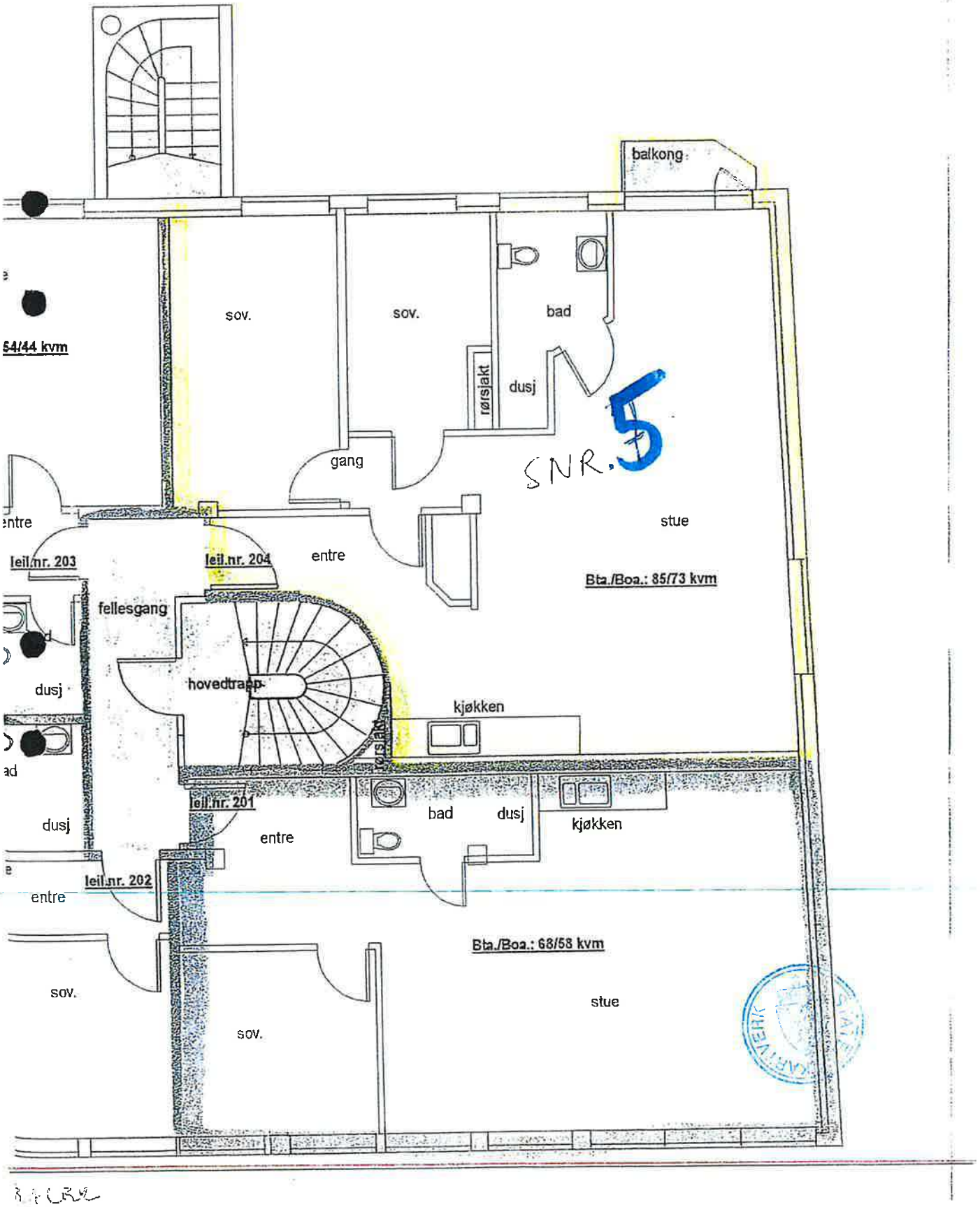
GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 3, BOLIG.
MOSS KOMMUNE.
2. ETG.
HOVEDDEL.
B9/20



GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 4, BOLIG. B10/20
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL. 2. ETG.



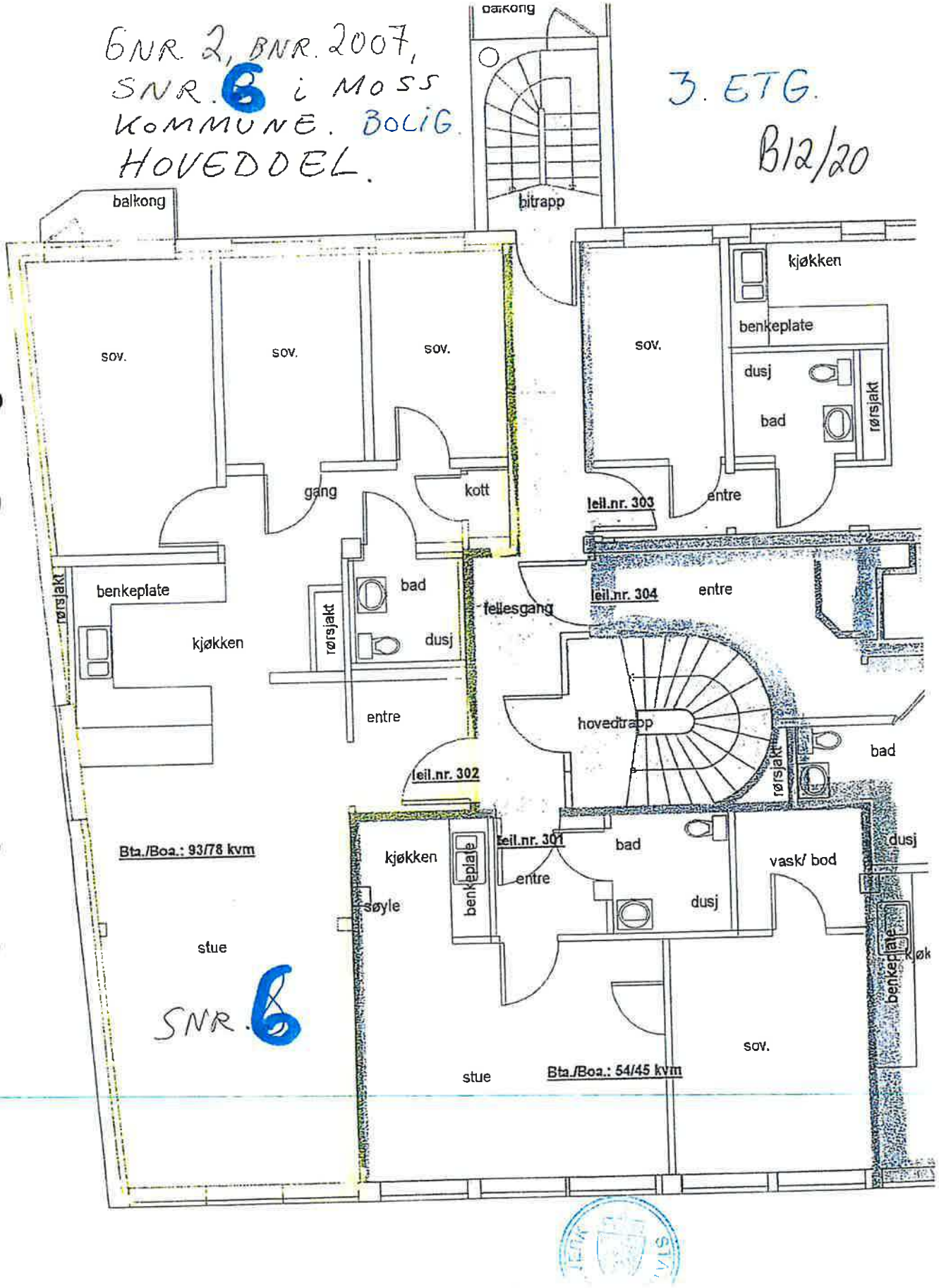
GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 5, BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
B11/20
2. ETG.



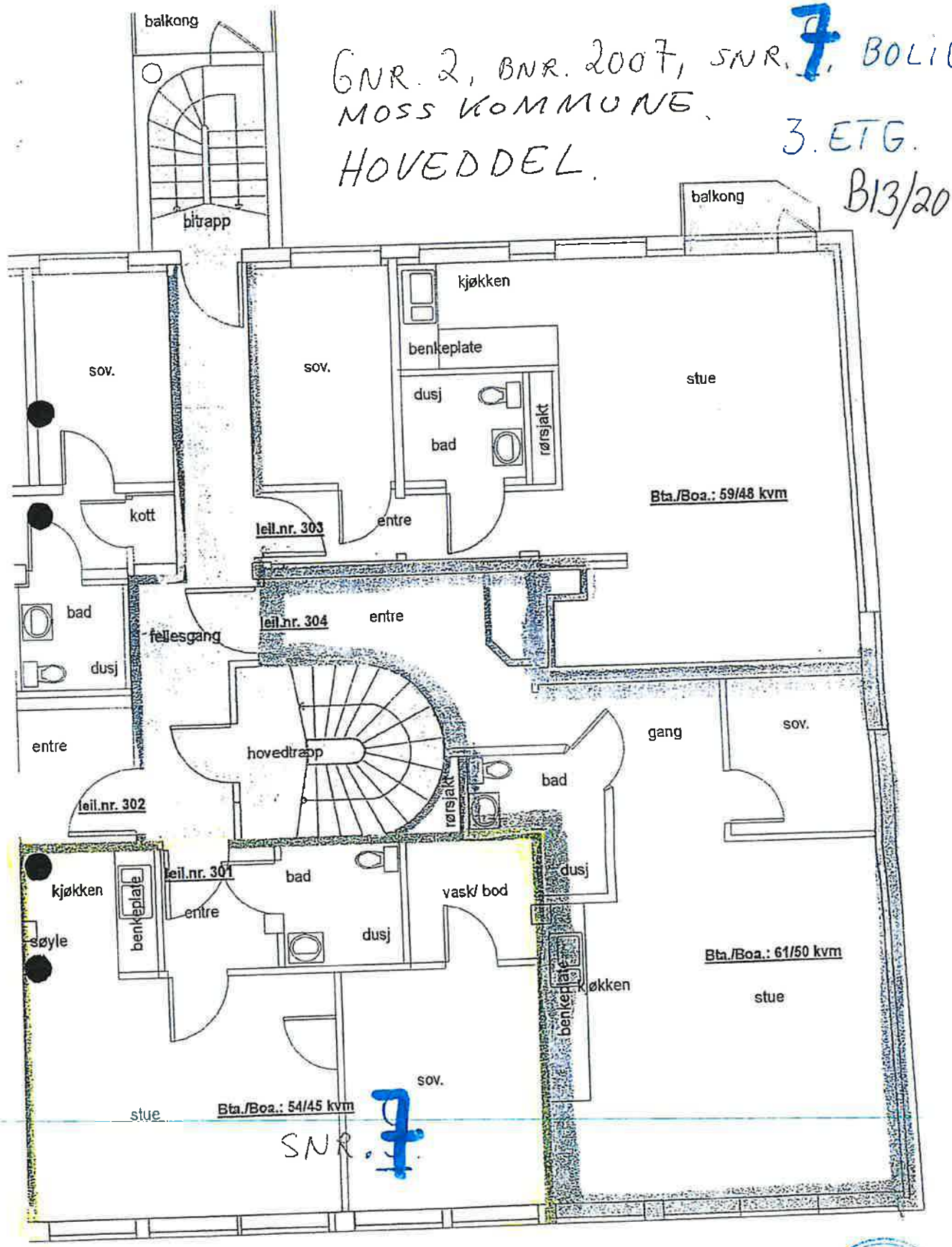
GNR. 2, BNR. 2007,
SNR. 6 i MOSS
KOMMUNE. BOLIG.
HOVEDDEL.

3. ETG.

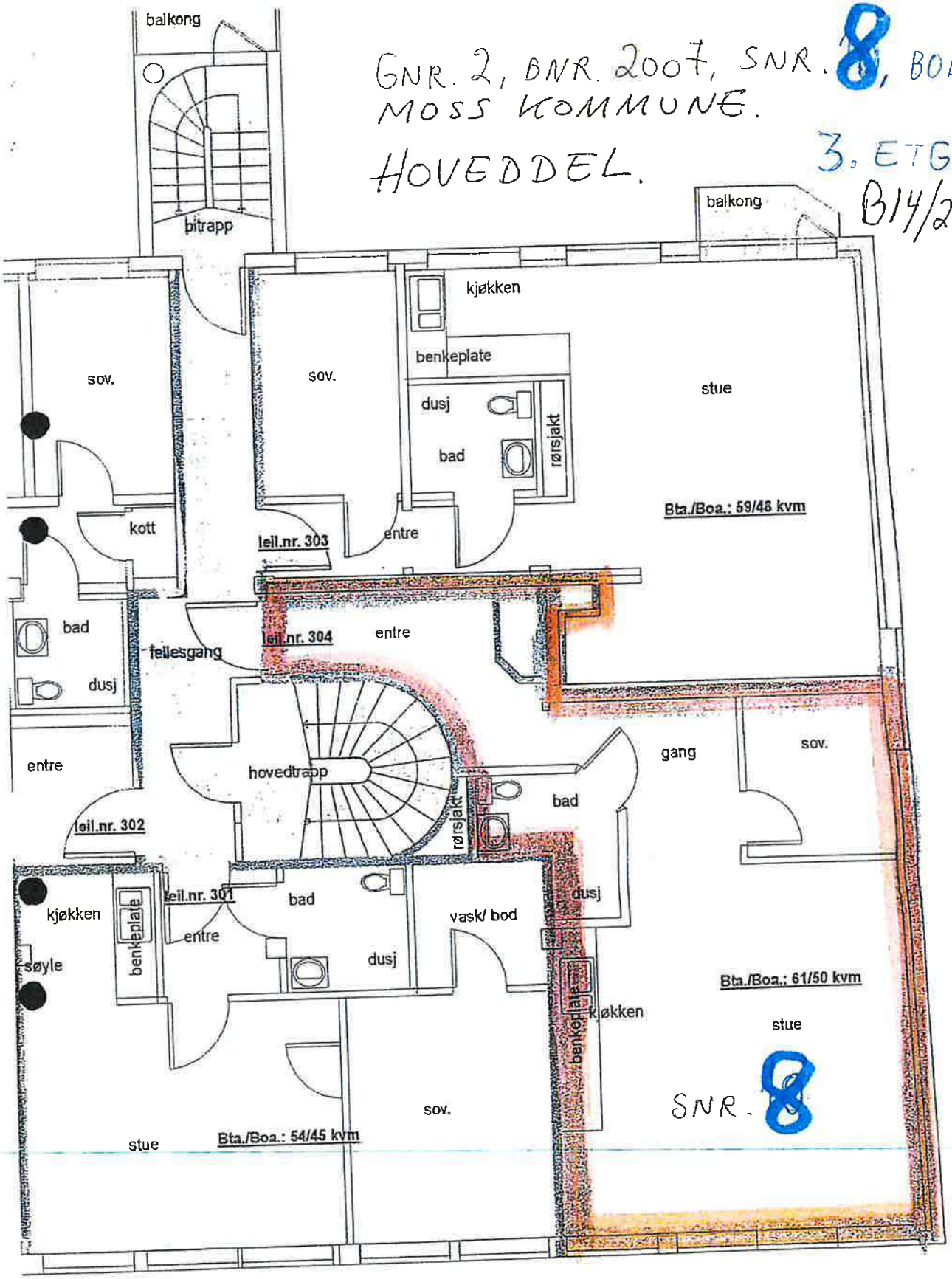
B12/20



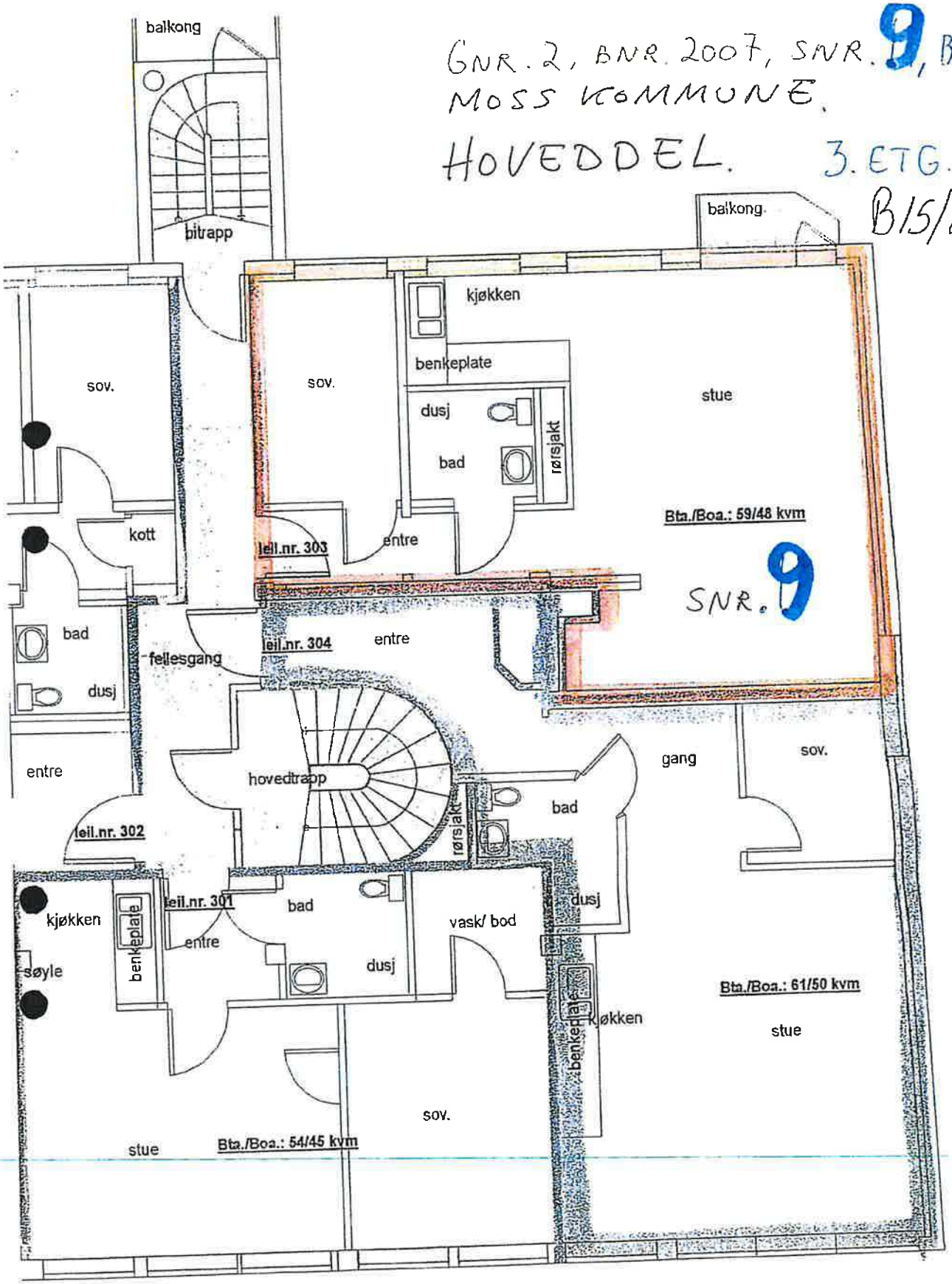
GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 7. BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
3. ETG.
B13/20



GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 8, BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL.
3. ETG
B14/20



GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 9, BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL. 3. ETG.
B15/20

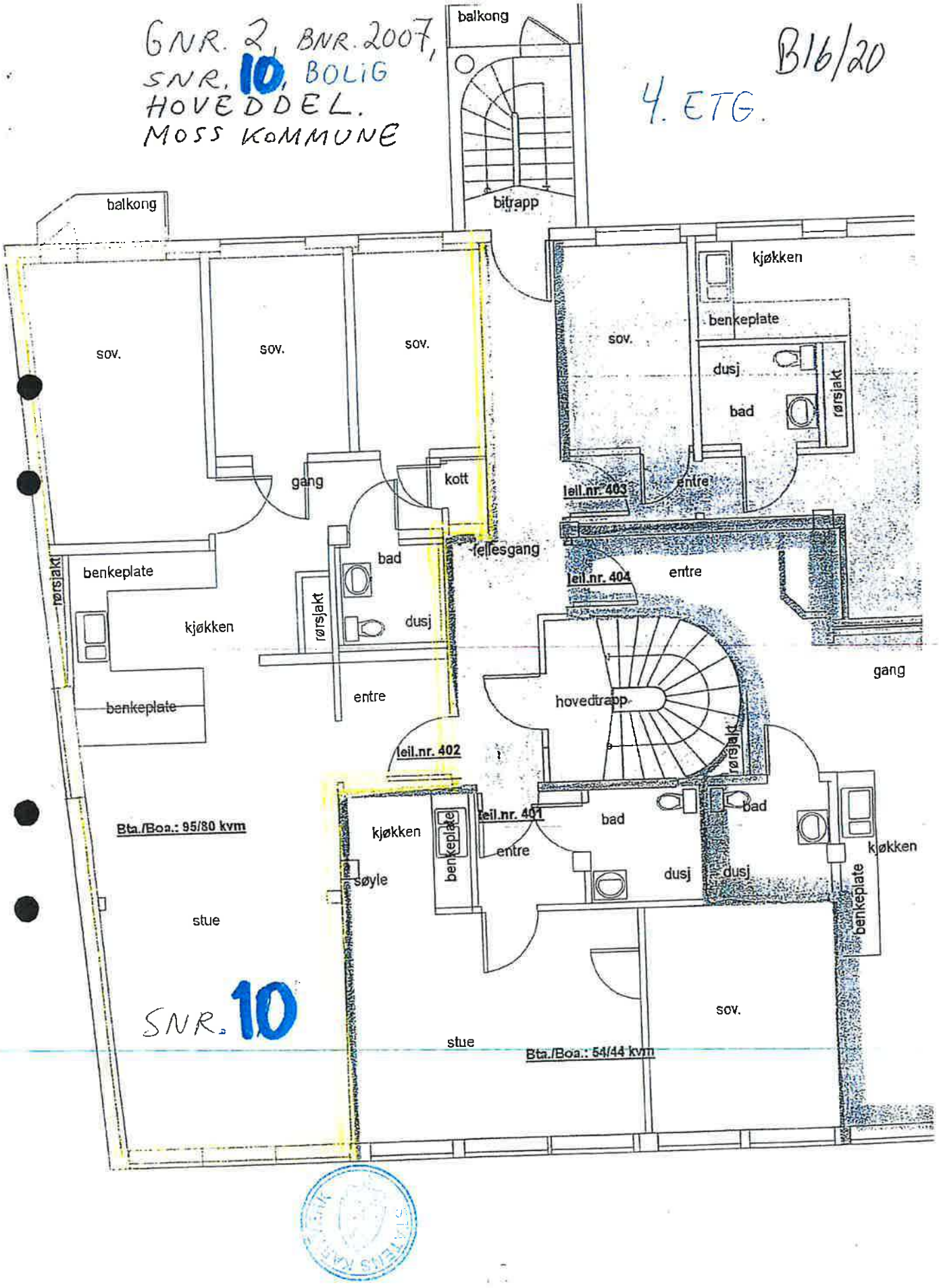


STATENS KARTVERK

GNR. 2, BNR. 2007,
SNR. 10, BOLIG
HOVEDDEL.
MOSS KOMMUNE

B16/20

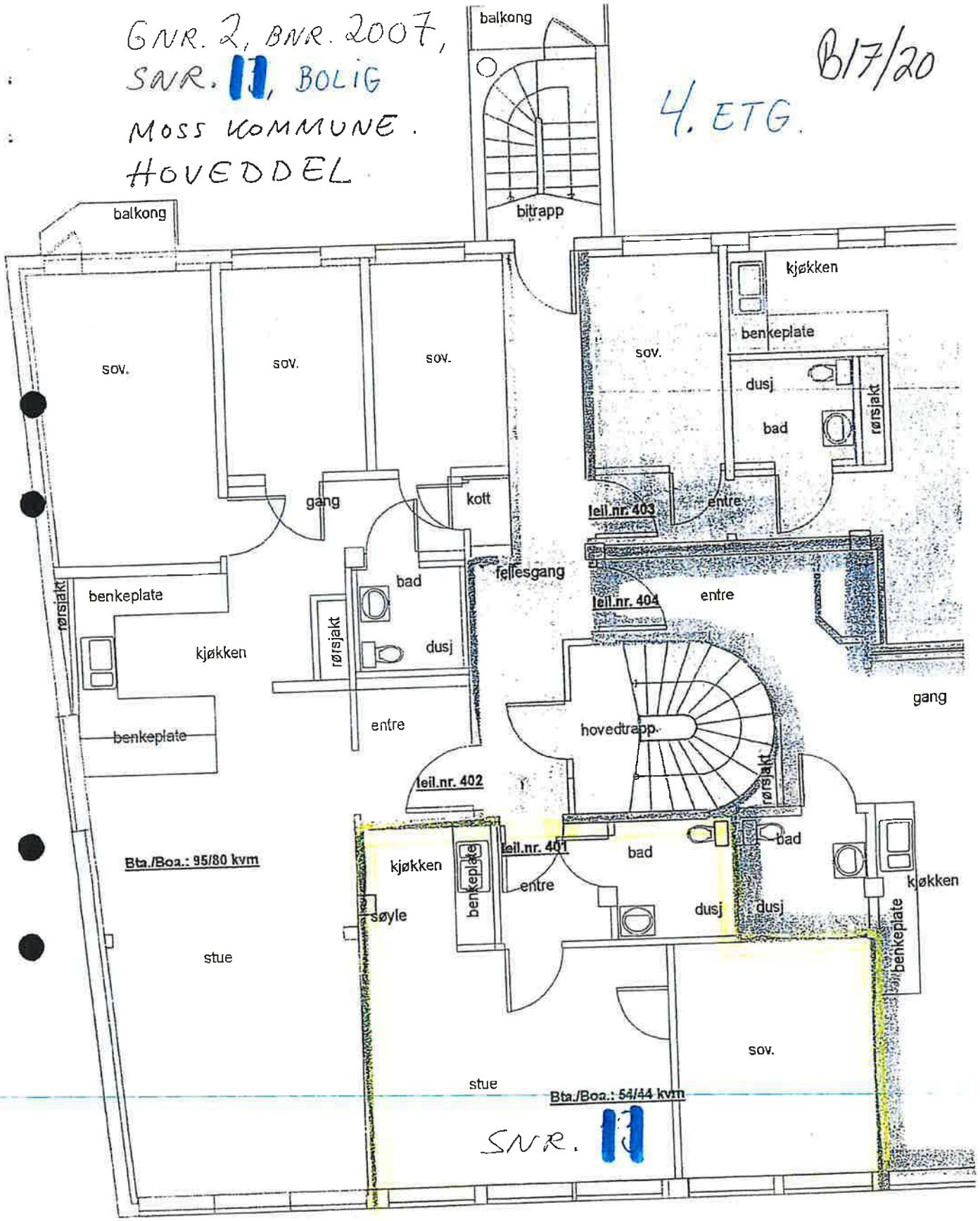
4. ETG.



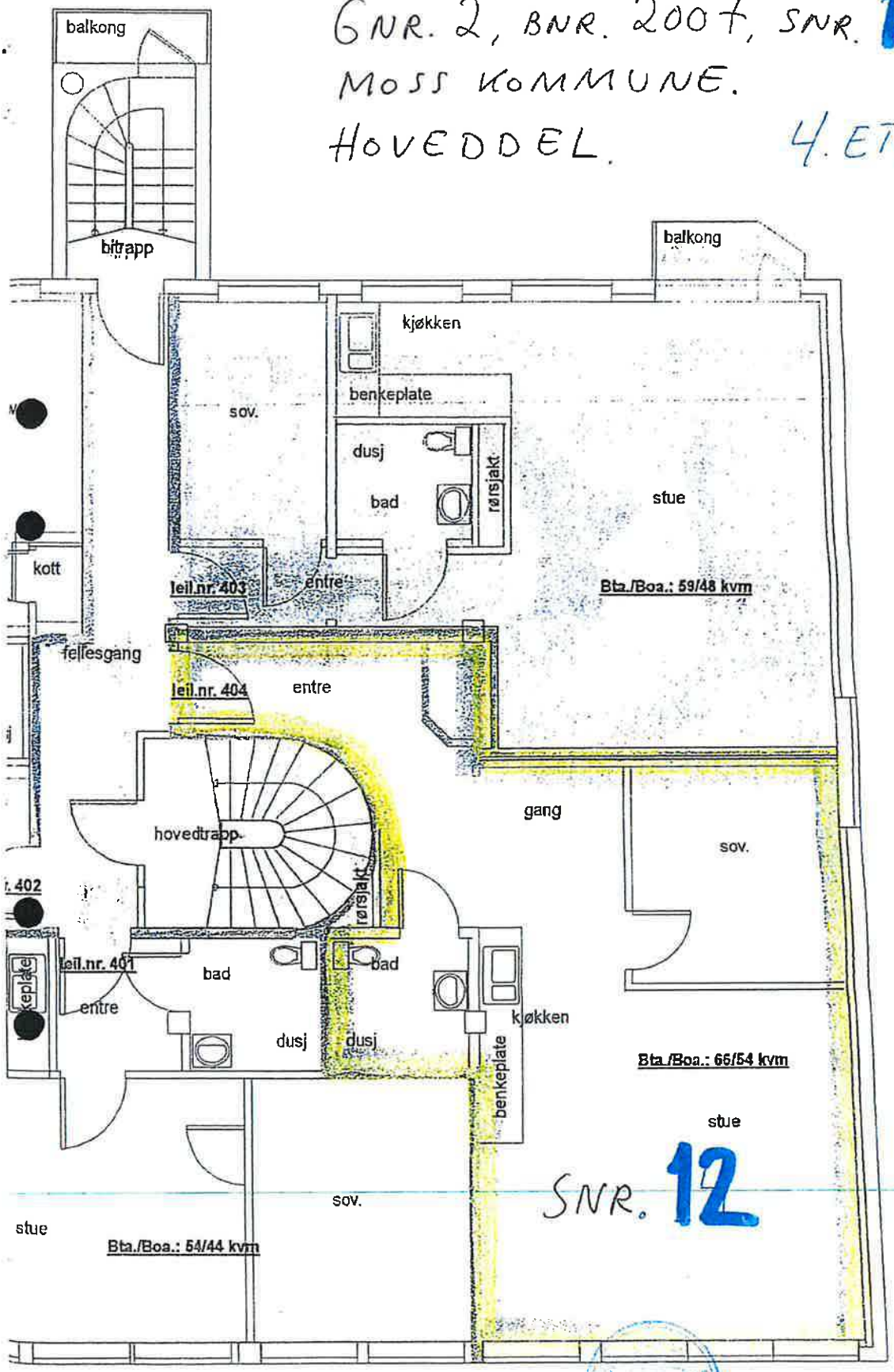
GNR. 2, BNR. 2007,
SNR. 13, BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL

B17/20

4. ETG.



GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 12 BOLIG
MOSS KOMMUNE.
HOVEDDEL. 4. ETG. B18/20



SNR. 12

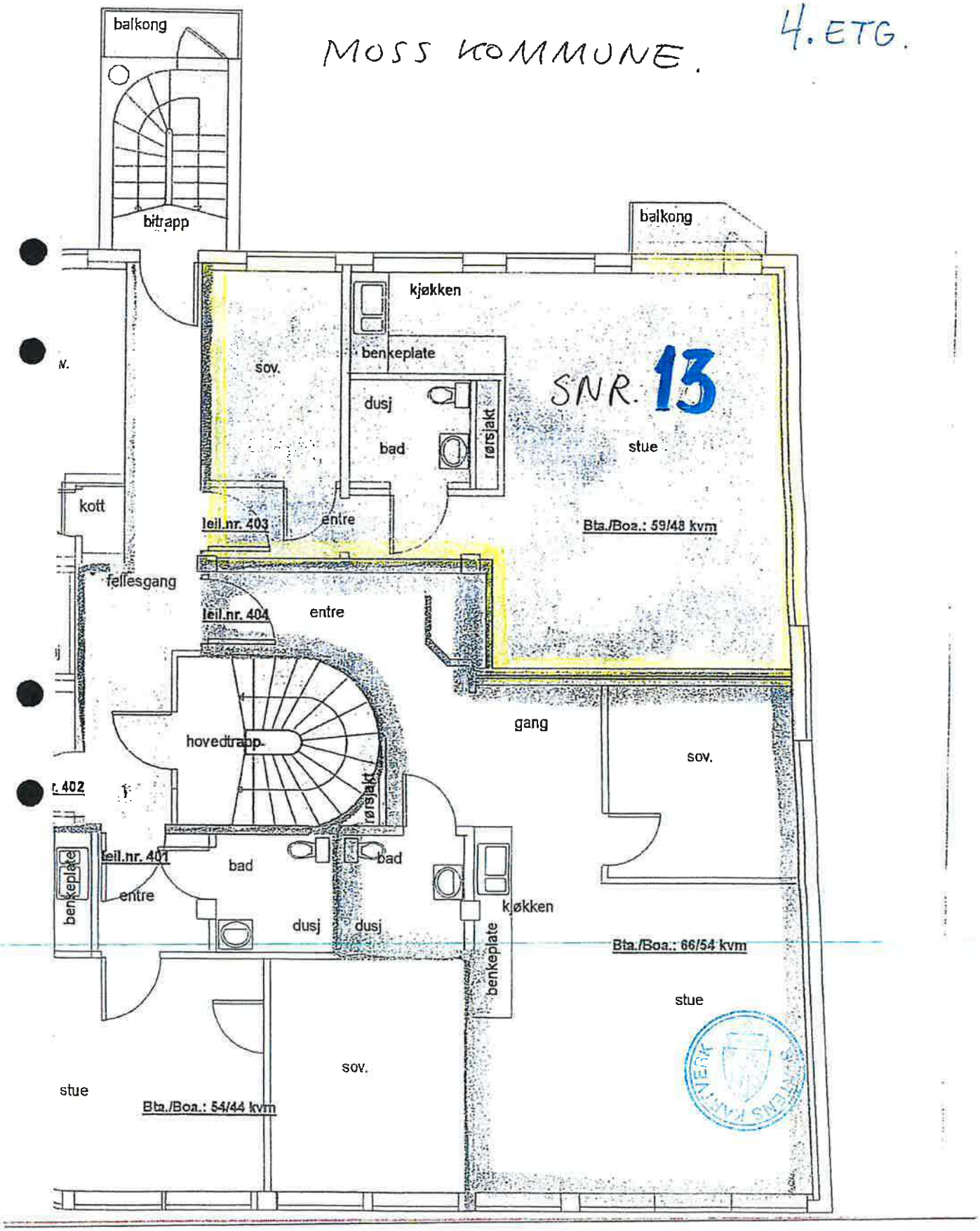
B19/20

GNR. 2, BNR. 2007, SNR. 13 BOLIG

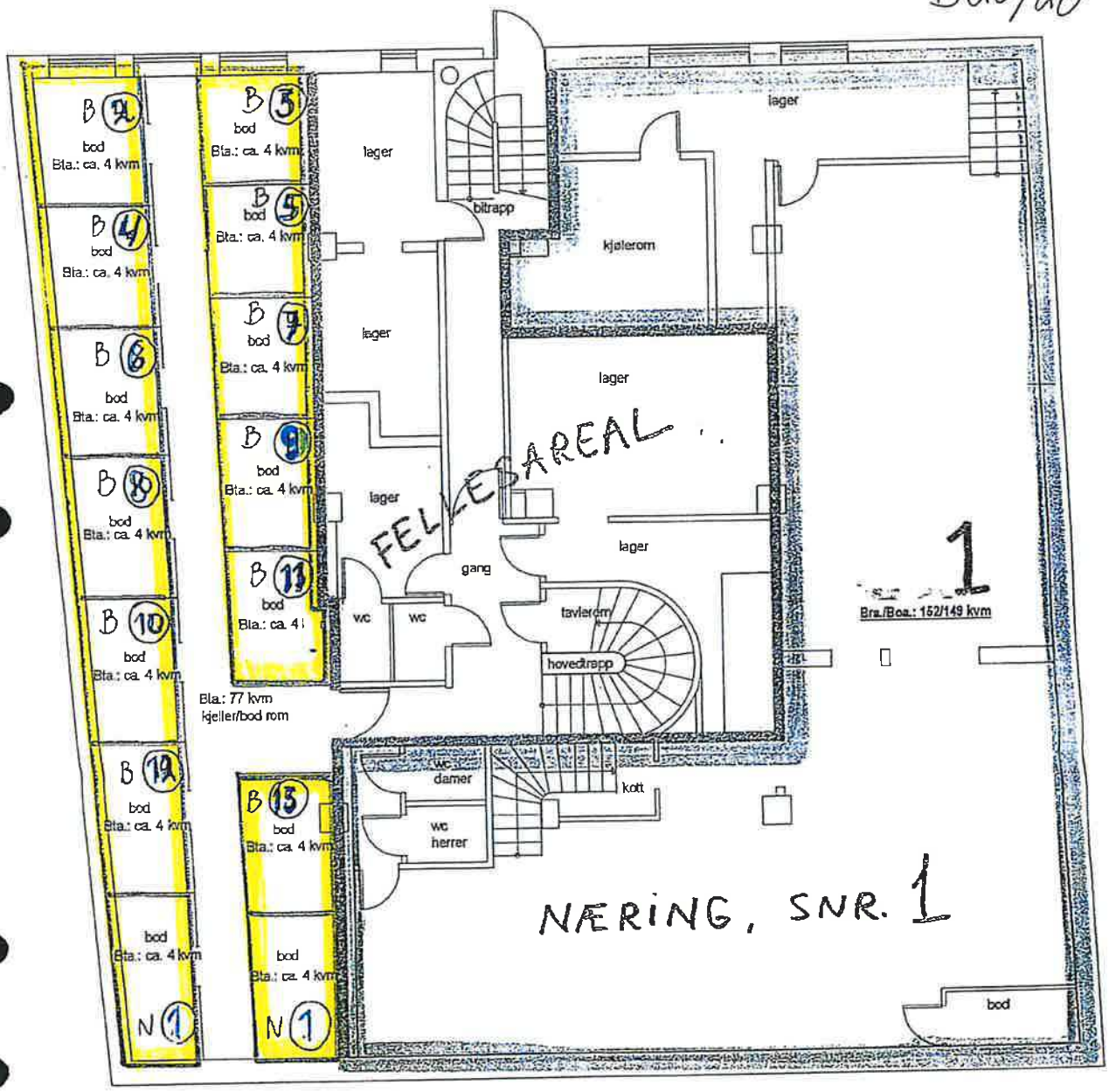
HOVEDDEL.

MOSS KOMMUNE.

4. ETG.



B20/20



N 1 = TILLEGGSAREAL NÆRINGSSEKSJON

B 2 - B 13 = TILLEGGSAREAL BOLIGSEKSJON

KJELLER.

Dato:	Konstr./ Tegnet: Ing. HG	Rev.: 13.10.04	Målestokk:	SOLAN EIENDOM AS
Kontr.	Kontr.	Rev.:		Skreddarveien 132 1537 Moss
Storgt. 4 2/2007				PLAN KJELLER/ BODER
Henv.:		Beregn.:		SKISSE

OSLOVEIEN 149 A/S 979 933 126
ÅRVOLLSKOGEN 91
1529 MOSS

Doknr: 1210598 Tinglyst: 31.08.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE OM ADKOMST OG RENOVASJON.

Mellom hjemmelshaverne til eiendommene Storgata 4, gnr.2 / bnr.2007 og Storgata 6, gnr.2/bnr.2008, begge beliggende i Moss kommune, er det inngått følgende avtale:

Partene:

Sameiet Storgata 4, alle seksjoner.

Storgata 6 v/ Osloveien 149 AS.

Avtalen kan etter utbygning og salg av Storgata 6 transporteres fra Osloveien 149 AS til nye hjemmelshavere til denne eiendommen.

Avtalen omfatter:

1. Adkomst.

Seksjonseiere i Storgata 4 gis adkomstrett over eiendommen Storgata 6. Likeledes har eiere i Storgata 6 adkomstrett over eiendommen Storgata 4 for manøvrering og tilkomst til parkering på egen grunn.

2. Renovasjon.

Seksjonseiere i Storgata 4 gis rett til å knytte seg til fremtidig renovasjonsløsning med nedgravde tanker i Storgata 6. Ved bruk av rettigheten, vil kostnader bli å fordele etter gjeldende satser på aktuelt tidspunkt og etter en forholdsmessig fordeling på antall enheter ordningen omfatter.

Tinglysning.

Denne avtalen kan tinglyses.

Avtaler.

Dette avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Moss, 22/8 -2018

RUBEN BOLSTAD
For Sameiet Storgata 4
989 320 750

ANTE SAVIC

Moss, 20- 08 -2018

RAGNAR GRETLAND
For Osloveien 149 AS
979 933 126

24. 10. 91

7919

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Storgt. 4, gnr. 2, bnr. 2007 og Storgt. 4 A, gnr. 2, bnr. 2008 i Moss kommune gir herved Storgt. 2, gnr. 2, bnr. 2005 (Løkken 1.og2.) fri adkomst over eiendommene Storgt. 4 og 4 A.

denne avtalen kan tinglyses og kan ikke slettes uten med samtykke fra Moss kommune.

NORSK GÅRDSELSKAP A/S
V/SVERRE WANG HALVORSEN

JACOB JANSEN A/S
V/PER JANSEN og O. Aas-Hanssen
JACOB JANSEN

OLE AAS-HANSSEN

JACOB JAHNSEN

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 7919 Tinglyst: 24.10.1991 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLOVEIEN 149 A/S 979 933 126
BJØLLSKOGEN 91
1529 MOSS

AVTALE OM OPPARBEIDELSE, BRUK OG DISPOSISJON AV AREALER MELLOM BYGNINGENE I STORGATA 4 OG STORGATA 6 OG GRENSE MOT JERNBANELINJE.

Mellom hjemmelshaverne til eiendommene Storgata 4, gnr.2/bnr.2007 og Storgata6, gnr.2/bnr.2008, begge beliggende i Moss kommune, er det inngått følgende avtale:

Doknr: 2186022 Tinglyst: 04.03.2020
STATENS KARTVERK

Partene.

Sameiet Storgata4, alle seksjoner.

Og

Storgata 6 v/ Osloveien 149 AS som utbygger av eiendommen.

Osloveien 149 AS kan på et senere tidspunkt transportere avtalen til et eventuelt annet utbygningsselskap eller eiendomsselskap.

Avtalegrunnlag.

Denne avtale er basert på forutsetninger fra intensjonsavtale om opparbeidelse av utvendige anlegg inngått 22.08.2018, og den er således å betrakte som en videreføring av avtalens intensjoner samt en ytterligere spesifikasjon av omfang, utførelse, ansvar og kostnadsfordeling.

Den overordnede intensjon er gjennom samarbeid å oppnå en rasjonell gjennomføring og dermed fordelaktig gjennomføringskostnad for begge eiendommene. Videre vil en ensartet og tiltalende utførelse bidra til et godt inntrykk av de sammenhengende utearealene , noe som gir en samlet verdiøkning for både Storgata 4 og 6.

Omfang av opparbeidelse og løsninger.

Det vises til vedlagte situasjonskart som angir de hovedfunksjoner for bruksområder som avtalen omfatter og innebærer. Situasjonskart av 28.08.2019 inngår som en del av avtaledokumentet.

Felles avfallsløsning opparbeides på eiendommen Storgata 6 slik tidligere avtalt og i henhold til godkjenning fra Moss kommune. Godkjenningsbrev av 29.08.2017 fra Moss kommune vedlegges dette avtaledokument.

Anleggskostnad dekkes av utbygger for Storgata 6.

Utover påkrevet areal til parkering, opparbeides nåværende areal som båndlegges av avfallsløsning for Storgata 4 samt noe annet areal på begge eiendommer til uteoppholdsareal. Slikt areal er også påkrevet i henhold til tidligere godkjenninger for Storgata 4.

Uteoppholdsarealet samt tilliggende trafikkareal for adkomst til Storgata 2 og 4 kan båndlegges til oppstillingsplass for brannbil i tilfelle en nødssituasjon. Slik oppstillingsplass kan gjøres gjeldene som fellesløsning for begge eiendommer.

Trafikk- og parkeringsarealer asfalteres, plass for uteopphold som også er en del av oppstillingsplass for brannbil, opparbeides med belegningsstein eller tilsvarende.

Anleggskostnad for asfaltering og eventuell annen fast overflate dekkes av utbygger for Storgata 6.

Forts.s.2.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes.

AVTALE OM OPPARBEIDELSE, BRUK OG DISPOSISJON AV AREALER MELLOM BYGNINGENE I STORGATA 4 OG STORGATA 6 OG GRENSE MOT JERNBANELINJE.

Side 2/2.

Tinglysning.

Denne avtale kan tinglyses.

Avtalen.

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Moss, 27/2 -2020

For Sameiet Storgata 4

O.nr.989320750

Ruben Bolstad

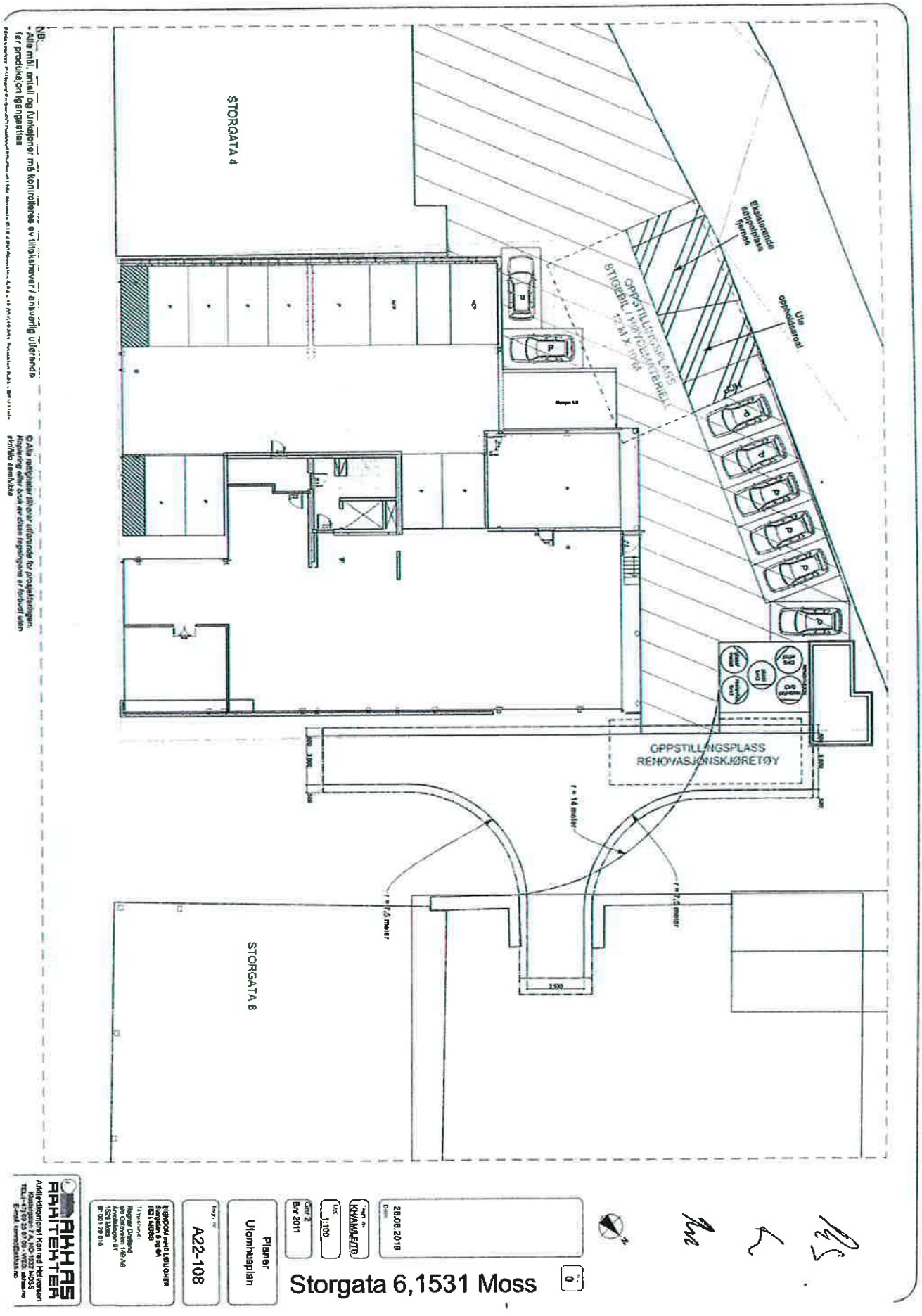
Ante Savic

Moss, 17/2 -2020

For Osloveien 149 AS

O.nr.979933126

Ragnar Gretland


STORGATA 4
STORGATA 8
OPPSTILLINGSPLASS RENOVASJONSKJØRETØY
r = 14 meter
r = 7,5 meter
r = 7,5 meter
Storgata 6,1531 Moss
Planer
Utomhusplan
A22-108
1:100
28.08.2018

Moss kommune

Akh AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 17/4696-2- GSHR Dato: 29.08.2017

Storgata 6/6A/4 - godkjenning av renovasjonløsning

Vi viser til innsendt utomhusplan fra 17.08.2017 som viser plassering av delvis nedgravde avfallsbeholdere for Storgata 6/6a/4 i Moss. Etter møte med alle involverte parter ble vi enige om å redusere antall beholdere til én avfallsbeholdere pr avfallstype (4 stk totalt), og øke tømmefrekvensen på det kildesortrte avfallet til det dobbelte (hver 14. dag). Moss kommune v. seksjon for miljø godkjenner med dette plasseringen av avfallsbeholderne, med forbehold om at beholderen for plastemballasje bytter plassering med beholderen for papir/pappemballasje.

Når beholderne skal bestilles og plasseres bes dere ta kontkat med Moss kommune v. seksjon for miljø på renovasjon@moss.kommune.no for bestilling. Vi anbefaler at dere bestiller beholdere i god tid før de skal plasseres. Normal leveringstid er minst 8 uker. Det er utbygger som bekoster nedgraving og plannering av beholderne, mens borettslaget/sameiet vil betale for selve beholderne gjennom renovasjonsgebyret.

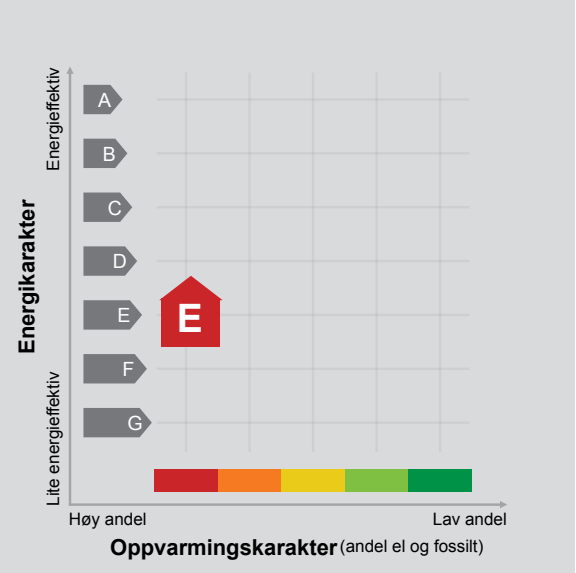
Med hilsen

Gyda Silvia Hellgren Rolfsøn
rådgiver tlf 411 77 087

Kommunalavdeling plan miljø og teknisk
Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 4
Postnummer	1531
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2007
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145744954
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-147033
Dato	18.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 4, 1531 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2007, Snr. 2, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250191

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.
