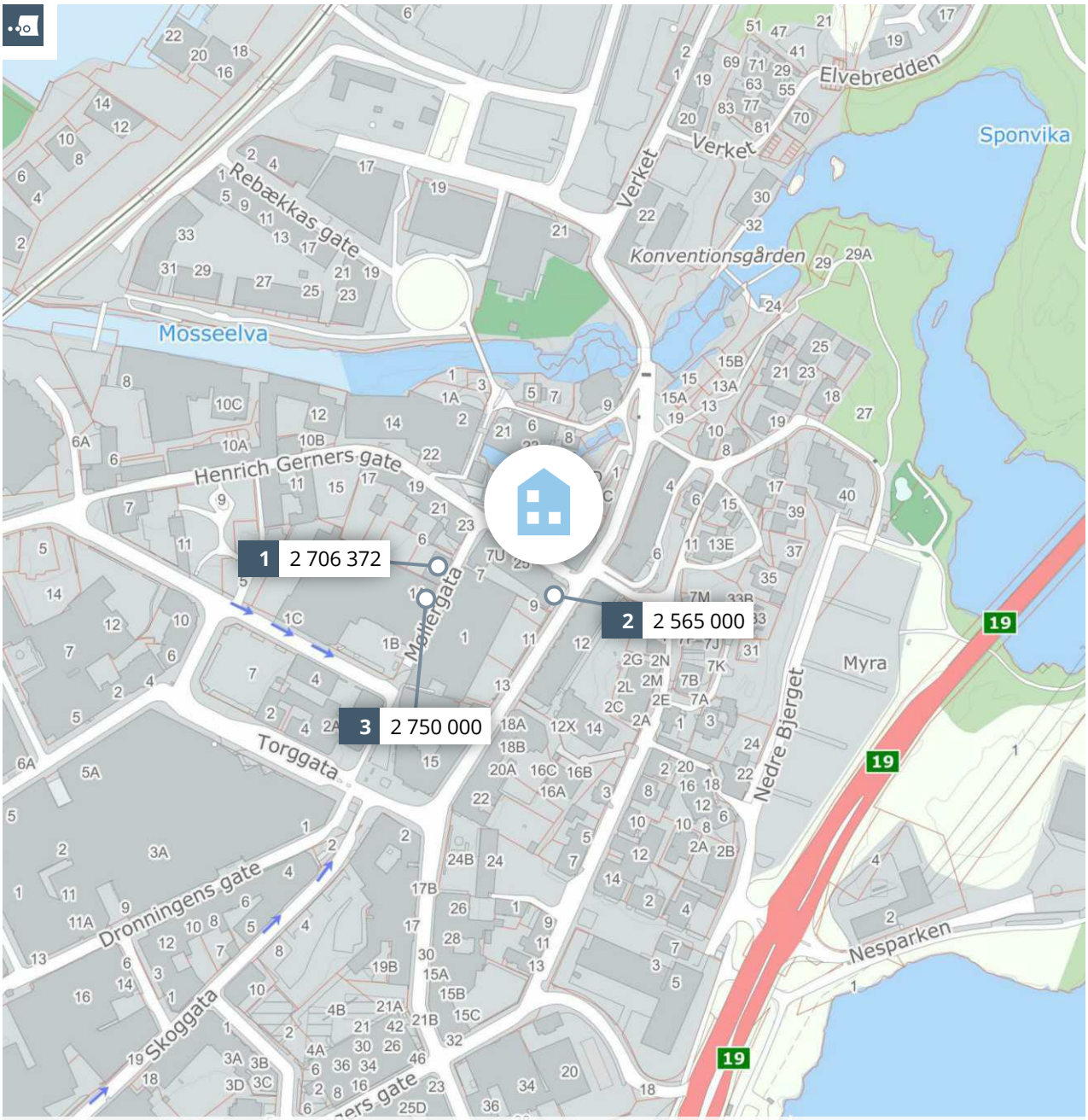
PRIVATMEGLEREN
MOSS

FOSSEN 16A



Meglers verdivurdering

FOSSEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.09.2025

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

Fossen 16 A, 1530 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1860

GNR 2 BNR 917 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MØLLENE

Verdivurdert til

2 800 000

0	2 800 000	52 830
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1860

Fellesutgifter	1 414
Formue	3 796
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Møllergata 4 36 m² 1900	2. etg	1 sov	10.03.2025	2 590 000	**2 700 000**	6 372	2 706 372	**75 177**
2	Kongens gate 7 48 m² 2008	3. etg	1 sov	12.11.2024	2 600 000	**2 565 000**	0	2 565 000	**53 438**
3	Gudes gate 1 A 55 m² 1986	4. etg	1 sov	09.04.2025	2 850 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**50 000**

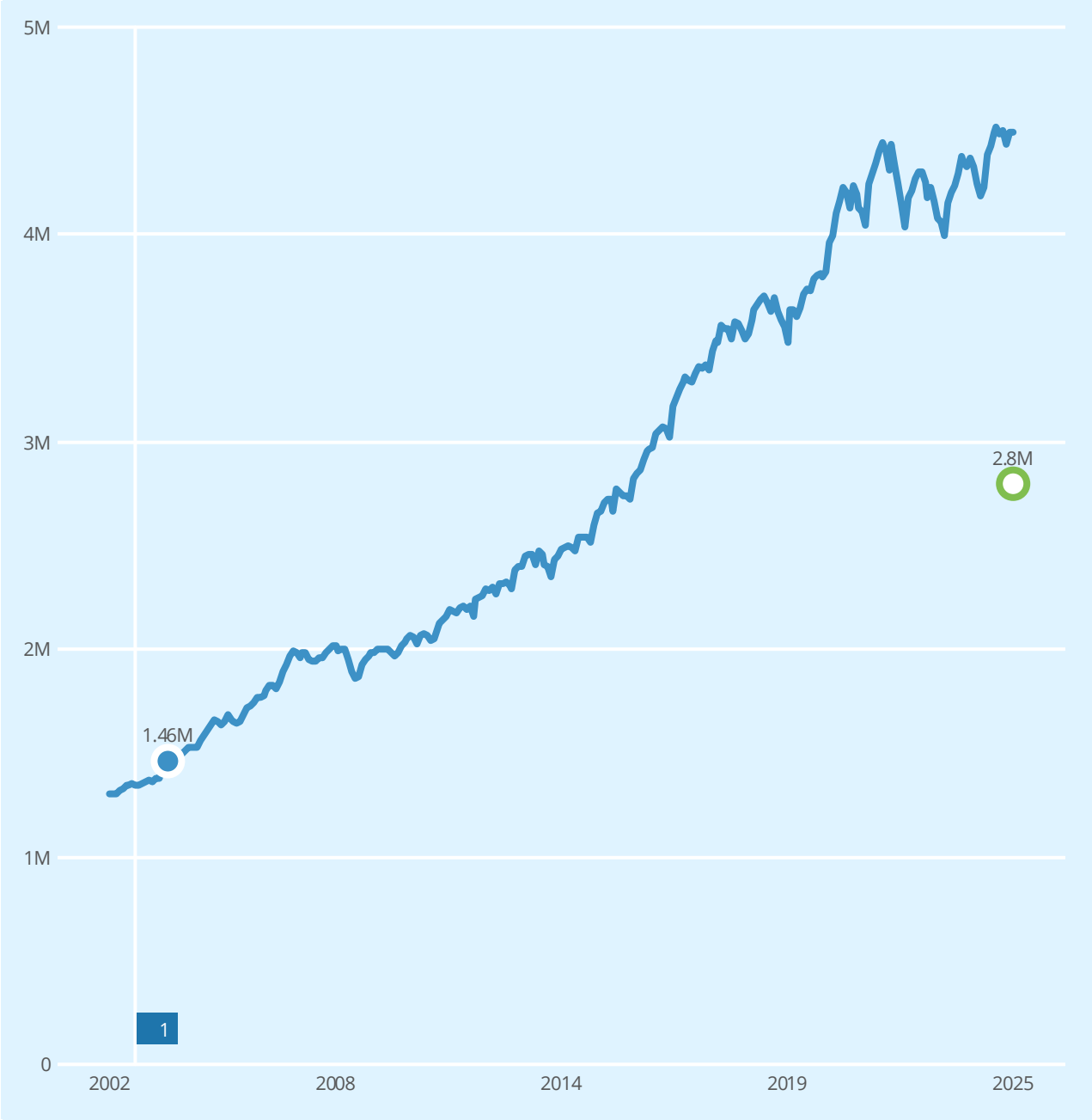
Sjelden spennende 2-roms leilighet i gammel industribygningen uten innsyn. Leilighet har god standard og mye karakter, det sørger de synlige bjelkene, høyden under taket, de store lekre vinduene, franske balkonger og felleshagen med små fossefall.
Lerke Mølle er en del av Møllebyen, et område med de flotte møllebygningene ved Fossen i Moss sentrum. Lerke Mølle ble oppført i midten av 1800-tallet og ombygget til leiligheter i perioden 2003-2005. Bygningene ble tildelt åres byggeskikkpris i 2003 for den vellykkede ombyggingen/renoveringen av de gamle møllebygningene.
Denne sjarmerende leiligheten i Møllebyen gir deg muligheten til å bo i en historisk og flott del av Moss, med alt du trenger innen gangavstand uten å være avhengig av bilen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.2003	15.03.2004	28.05.2004	1 460 000	1 460 000	-	1 460 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen er feil

Leiligheter til salgs i MØLLENE grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

2.5M
2.4M
2 350 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i MØLLENE grunnkrets siste 12 mnd

8
leiligheter solgt

2.5M
2 403 000 Prisantydning i snitt
2 348 000 Salgspris i snitt
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 643 MØLLENE grunnkrets i snitt siste 12 mnd

52 830 Fossen 16 A Totalpris 2 800 000

51 715 MOSS kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250218

Selger 1 navn	Selger 2 navn
May-Britt B Svastuen	Tone Camilla Bøstrand

Gateadresse
Fossen 16A

Poststed	Postnr
MOSS	1530

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Liv Margrete Baddaj

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250218

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: 116250218

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Svastuen	1a7111b370f3e7a5a7ebe5 e4d61593d32c521cb8	15.09.2025 18:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Bøstrand	776e9a5d9c0bc03b3767 af8b1ba26d84fe0ff77d	16.09.2025 19:29:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250218

→ 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

Fossen 16A , 1530 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 917, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1929 **Referansenummer:** XA3738

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 næringsråd fra 1860 som ble ombygget til leiligheter i 2003 -2005.
Fossen 16 ble tildelt åres byggeskikkpris i 2003 for den vellykkede ombyggingen/renoveringen av møllene i Møllebyen.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal standard.
Badet er pusset opp i 2024.
Oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.
Leiligheten disponerer en halvdel av felles bod med naboleiligheten.
Boden er på 9,6m2.

Utdrag av tilstand:

Ingen ventilering utover åpning av vinduer og dører.

Ett vindu i stuen har ytterglass som ikke kan åpnes.
Noe rust på smijernsrammene.

En del slitasje på de to terrassedørene på soverommet.

Skader på parketten til soverommet ved terrassedørene.
Flere riss i pussede vegger.
Noe fuktskjolder på veggen.

Litt slitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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: 1860

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av antatt grovspekket gråsteinsmur som er utvendig pusset.
Yttervegger av betong/murkonstruksjon.
Utvendige fasader er forblendet med teglsten.
Saltak tekket med taksten.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Det er ett utvendig varevindu med smijernsrammer på de tre vinduene i stue/kjøkken.
Ytterdør av typen EI 30 og 40 db.
To stk tredører med isolerglass og varevindu på soverommet.
To franske balkonger på soverommet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med eikeparkett.
Vegger med malte plater og pusset mur.
Himlinger med trepanel i kjøkken/stue ellers malte plater.
Høy himling med synlige dragere i stue/kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige hvite fyllingsdører.

Felles trappoppgang.

VÅTROM Gå til side

Bad pusset opp i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, servantskap, speil, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer, hvor kun komfyr står igjen
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursen fordelt på 20 og 16 amp.
Oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

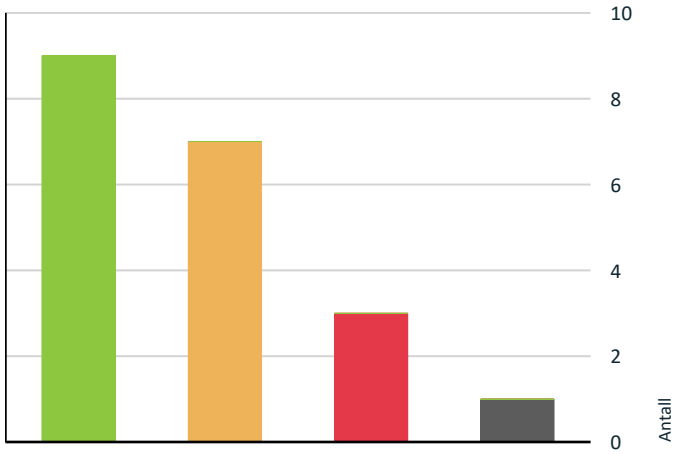
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra seksjoneringen stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

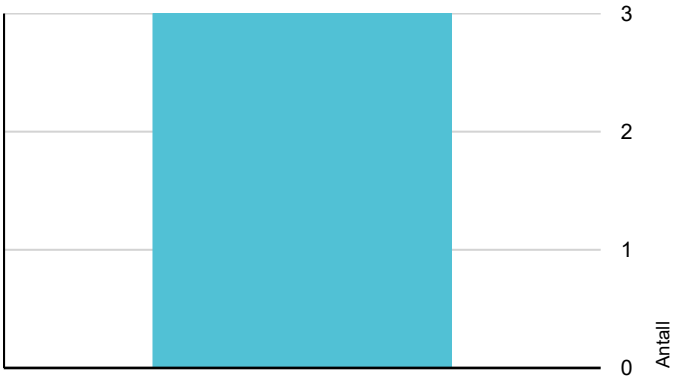
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1860

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	Ombygget til leiligheter i 2003-2005.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Det er ett utvendig varevindu med smijernsrammer på de tre vinduene i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett vindu i stuen har ytterglass som ikke kan åpnes.
Noe rust på smijern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne rust og male smijernsrammene.



Vinduer med isolerglass.



Utvendig varevindu med smijernsrammer.

TG 2 Dører

Ytterdør av typen EI 30 og 40 db.
To stk tredører med isolerglass og varevindu på soverommet.

Tilstandsrapport

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

En del slitasje på de to dørene på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Pusse og male dørene på soverommet.


Brann og lyddør inn til leiligheten


To tredører på soverommet.


Slitasje på dørbladene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To franske balkonger på soverommet.


To stk franske balkonger på soverommet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med eikeparkett.
Vegger med malte plater og pusset mur.
Himlinger med trepanel i kjøkken/stue ellers malte plater.
Høy himling med synlige dragere i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

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

Skader på parketten til soverommet ved terrassedørene.
Flere riss i pussede vegger.
Noe fuktskjolder på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skifte ut gulv på soverom, ellers lokale oppgraderinger.
Pusse over riss og malte mur på nytt.


Synlig dragere i stue/kjøkken.


Riss i pusslaget.


Skader i parketten på soverommet.


Fuktskjolder på vegg etter tidligere lekkasje fra etasjen over.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Vitrinedør inntil soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk i dusjen med klemt membran.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, servantskap, speil, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Badet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

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 i dusjen er mot naboleilighet.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN 2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer, hvor kun komfyr står igjen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.


Kjøkkenet.


Løs kantlist på benkeplaten.


Oppsvellet benkeplate ved vasken.

LEILIGHETEN 2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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.

Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.

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.

Tilstandsrapport

Sette opp rørskap med avrenning inn til badet.



Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

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

Ingen ventilering utover åpning av vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Ny tank i 2024



Tanken er koblet til strøm via stikkontakt

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursen fordelt på 20 og 16 amp.
Oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Anlegget antas å være fra ombygning til leiligheter.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
    Avvik må rettes og godkjennes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Løs ledning på soverommet.



Oppvarming med panelovner.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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?
   Ja Slukkeapparatet er eldre enn10 år.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

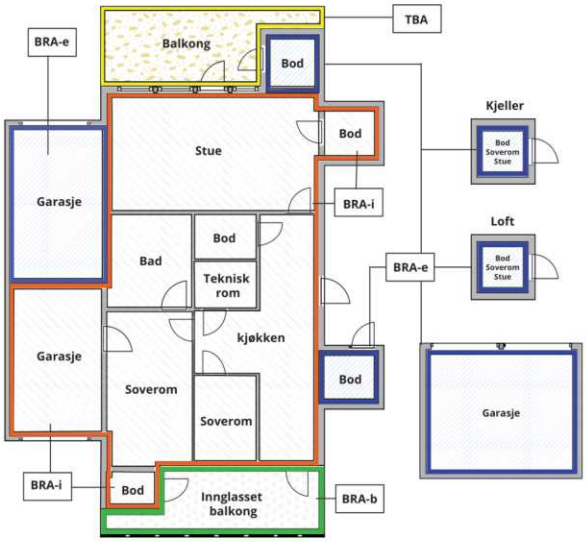
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 2 etg	53			53	
SUM	**53**				
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 2 etg	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger 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
Kommentar: Nytt bad i 2024.

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	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	917		6	687 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Fossen 16A

Hjemmelshaver
Svastuen May-Britt Bøstrand, Bøstrand Tone Camilla

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lerke Mølle	64 / 694	Nils Erik Pedersen	992681810

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Møllebyn i Moss sentrum.
I umiddelbar nærhet er det cafèer, restauranter, utesteder, kino, kunstgallerier og museum.
Kort gangavstand til gågaten med diverse forretninger og kjøpesenter m.m.
Sentralt i forhold til jernbane og fergeterminal for riksveisambandet mellom Moss og Horten.

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

Eiet, felles tomt på 687 m2.
Fellesarealer er opparbeidet med brostein på parkering- og gangveier.
Forøvrig tilsådd med bruksplen og variert beplantet ned mot elven.
Felles uteplass mot elven.

Tinglyste/andre forhold

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

Annet

Fossen 16 ble tildelt åres byggeskikkpris i 2003 for den vellykkede ombyggingen/renoveringen av møllene i Møllebyen.

Bebyggelsen

Eldre næringsråd fra 1860 som ble ombygget til leiligheter i 2003-2005.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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/XA3738

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

PRIVATMEGLEREN

Knut Tollefsrød

Oppdragsnr.	Vår dato
116250218	02.09.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Lerke Mølle

Adresse:	Fossen 16A, 1530 MOSS
Hjemmelshaver(e):	May-Britt B Svastuen Tone Camilla Bøstrand
Eiendom:	gnr. 2, bnr. 917, snr. 6 i Moss

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøte innkalling og protokoll, og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Moss

Hasan Øzbal
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Eiendomsmegler Hasan Øzbal | +47 95 70 94 21 | hasan.ozbal@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 917, snr. 6 i Moss
Adresse: Fossen 16A, 1530 MOSS
Onr. 116250218

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr 1.413,73

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter og felles kostnader strøm etc

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 1.413,73

Utestående krav: 0 pr 1.9.2025

Forsikret i Gjensidige Polisenr 71488916 Forfall 5.11.24 Betalt 5.11.24

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 3.796,- pr 31.12.24
Total formue kr. 36.393,- pr 31.12.24

Andre opplysninger

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

Ingen planlagte

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

Ingen

Eiendomsmegler Hasan Øzbal | +47 95 70 94 21 | hasan.ozbal@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Usikkert

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Gry Tangen

Adresse: Fossen 16

Telefon:

Fax:

E-post:

Send svar til: hasan.ozbal@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 7.9.25 /

Eiendomsmegler Hasan Øzbal | +47 95 70 94 21 | hasan.ozbal@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Hasan Øzbal | +47 95 70 94 21 | hasan.ozbal@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

SAMEIEVEDTEKTER FOR
SAMEIET LERKE MØLLE

1. SAMEIETS NAVN
Sameiets navn er **Sameiet Lerke Mølle**

2. SAMEIETS FORMÅL
Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggende for sameiets eiendom gnr. 2 bnr 917 i Moss kommune.

3. SAMEIETS ORGANER
Sameiets øverste organ er sameiermøte hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Alle fellesmøter holdes i Mosse - området.

4. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER
Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med varsel på minimum 8, maksimum på 20 dager. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og årsregnskap. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 5 dager før møte. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

Det ordinære sameiemøte skal:
a) Behandle årsrapport fra styret.
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet
c) Foreta valg av styre
d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen

5. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE
Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når eiere av minst 4 seksjoner skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styre innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

6. STEMMERETT/FULLMAKT
Sameiermøte og ekstraordinært sameiermøte, har sameiernes stemmerett med: 1 stemme for seksjonene 2,3,4,5,6,7 og 9,2 stemmer for seksjon 1 og 3 stemmer for seksjonene 8. Sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøte med mindre noe annet fremkommer av fullmakten.

7. FLERTALLSKRAV
Valg av styre foregår ved enkelt flertall. Likeledes andre beslutninger enn endring av vedtekter og vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. For slike beslutninger kreves 2/3 to tredjedels flertall, jfr. § 21 i lov om eierseksjoner. Vedtektenes § 11, 4 ledd flg. Kan ikke endres uten ved samtlige sameieres samtykke.

8. STYRET

Styret velges av sameiermøte blant sameierne og består av 2-3 medlemmer og 1 Varamedlem valgt numerisk. Styret skal ha medlemmer av eiere av seksjoner. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøte. Funksjonstiden for styret med varamann, er 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg er tillatt. Hvis sameierne ønsker det skal valg av styret skje skriftlig. På stemmeseddelen skrives det like mange navn som antall som skal velges som styremedlemmer. Styret i fellesskap representerer sameiet utad.

9. INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal Føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp evt. avsette foretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene (inkludert vara medlem) er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 3 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet er ikke revisjonspliktig. Styret saksøker og kan saksøkes. Styret kan fastsette Ordensregler.
Forvaltning av sameiets daglige anliggende kan overlates til en forretningsfører dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret.
Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgavene han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forvaltningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe Spørsmål som vedkommende har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierdel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie, dog skal styret på forhånd godkjenne leietager. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett. Dog må overdragelser og bortleie meldes styret på forhånd. I melding om salg og utleie. Skal styret få oppgitt selgers/utleiers nye adresse og kjøpers/leietagers navn og adresse dersom kjøper/leietager selv ikke skal bebo seksjonen. Brudd på ordensreglene skal meldes fra til styret.
Alle eksteriørmessige endringer må godkjennes av kommunen.

12. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender, så som offentlige avgifter, byggningsforsikring, vedlikehold av utearealer, fellesarealer, tak og fasader m.v. fordeles etter sameierbrøkene. Dette gjelder ikke seksjon 1 og 9. strøm til drift av felles kloakkpumpe for disse seksjonene går på seksjon 1. Dette kompenserer ved at 5/694 av seksjon 1's del betales av seksjon 9. Brøk for fordeling av felleskost blir da for seksjon 1, 135/694 og for seksjon 9, 6/694. Andre utgifter til herunder reparasjon og vedlikehold, fordeles etter sameiebrøken.
Imidlertid må den sameier som påfører sameiet høyere kostnader, dekke merkostnaden.
Feier skal ha adgang til terasse og tak/piper.

13. SAMEIERNES ANSVAR
Sameierne må selv sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av sine seksjoner.

14. SAMEIETS PANTERETT
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 25.000,- i hver seksjon som sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panteretten skal ha 1. prioritet, eventuelt prioritet etter eksisterende gjeld, men med opptrinnsrett.

15. MISLIGHOLD
Ved eventuelt mislighold av fellesutgifter, er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier eller forhindre tap for sameiet – alt i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §16 og §16a.

16. LOV OM EIERSEKSJONER
Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Moss, 23.04.08

Styreleder

Stremedlem

Varamedlem

Trappevaskrutiner:

Lerke Mølle, Sameiet Fossen 16

Trappeareal og avsatser rengjøres hver uke av følgende leiligheter:

Hybler 3. etasje vasker trappene fra 2. etasje og opp til 3. etasje hver uke, og trapp fra inngangsdør til begynnelsen av trappen til 2. etasje uke 1, 3, 5 osv.

Leilighet 2.1 vasker trapp fra 1. etasje til og med avsats i 2. etasje uke 1, 3, 5 osv, og leilighet 2.2 vasker samme areal uke 2,4, 6 osv.

Leilighet 1.1 vasker fra inngangsdør og til begynnelsen av trapp til 2. etasje uke 2, 4, 6 osv.

Leilighet 1.2 koster utvendig trapp og vasker gang ved inngang til leilighet 1.2 og 1.3 uke 1, 3, 5 osv.

Leilighet 1.3 koster utvendig trapp og vasker gang ved inngang til leilighet 1.2 og 1.3 uke 2, 4, 6 osv.

Januar 2004

Regnskap Fossen 16 2024			
INNTEKTER			
	Husleie	kr 154 508,80	
	utbytte Gjensidige	kr 4 404,00	
	Renter	kr 150,00	
	Sum inntekter		**kr 159 062,80**
UTGIFTER			
	Strøm	kr 16 127,62	
	Moss Kommune	kr 46 988,32	
	Vedlikehold	kr 4 783,50	
	Gjensisidige	kr 67 096,00	
	Bankkostnader	kr 1 000,00	
	Sum utgifter		**kr 135 995,44**
	Resultat		**kr 23 067,36**
BLALANSE			
	Bank pr 1.1.24	kr 13 329,20	
	Overskudd 2024	kr 23 067,36	
	Saldo	**kr 36 396,56**	
	Bank pr.31.12.24	**kr 36 396,56**	

Moss kommune

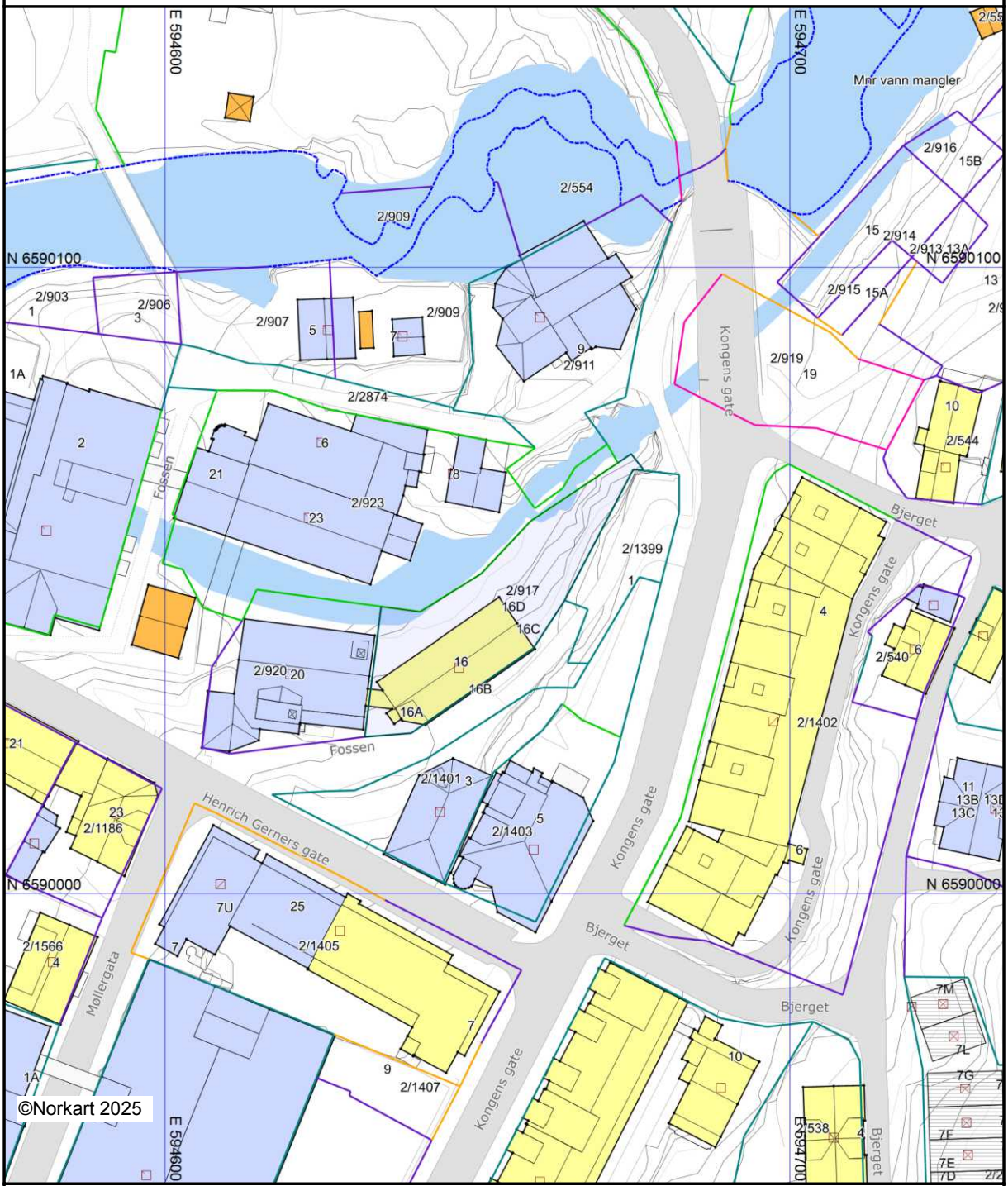
Grunnkart

Eiendom: 2/917/0/6
Adresse: Fossen 16A
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Lerke Mølle AS
c/o Gunn Salbuvik
Torpedostasjonen
1519 MOSS

FERDIGATTEST

Fossen 16 - gnr 2 / bnr 917 - ombygg til boligformål

Sak nr.	:	2003/000286
Tiltakets art	:	Bruksendring / ombygging til boligformål (bygningens tre øverste etasjer)
Antall boenheter	:	6 leiligheter og 5 hybler
Antall piper	:	2
Tiltakshaver	:	Lerke Mølle AS, c/o Gunn Salbuvik, Torpedostasjonen, 1519 MOSS
Kontrollansvar	:	Kontrollerklæringer er tidligere mottatt før midlertidig brukstillatelse. Siste erklæring fra A/S Brødr. Holstad er mottatt den 28.1.2004. Ferdigattest har så langt ikke vært gitt pga utforming av brannbalkonger.

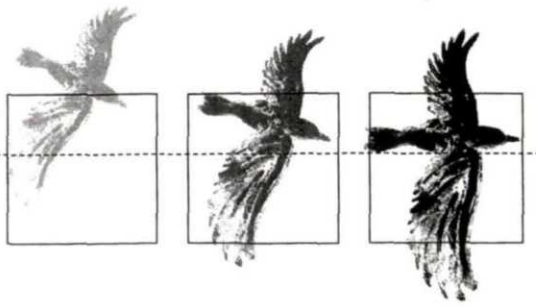
Attestasjonen gis på grunnlag av tidligere mottatte kontrollerklæringer, journalført 30.10.2003 samt 28.1.2004, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99. Bekreftelse med fotografier på ny utforming av brannbalkonger er mottatt den 30.9.2004. Feil i midlertidig brukstillatelse i forhold til antall boenheter er nå korrigert, nødvendige dispensasjoner ansees ivaretatt i forbindelse med tidligere vedtak.

Moss, 3.11.2004

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tor Midtvåge
Saksbehandler

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248132 F 69248001 E Tor Midtvåge/Moss Kommune



Moss kommune

FERDIGATTEST

Saksnr	Løpenr
16/14104	16/16449

Eiendom/byggested
Fossen 16 A, 1530 Moss

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	917		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
JANSEN ARKITEKTER AS Dronningens gate 30 1530 Moss	Per Kløvstad Stenfeldtbakken 36 1405 Langhus

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tillatelse til endring av fasade, bruksendring og sammenføyning i bevaringsverdig bygård

Tillatelsen omfatter:
Hele tiltaket

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
Tillatelse til tiltak	5.10.15	006/15 15/4711 gml.sak

Merknader:

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	31.03.2016	Anja Fagereng (elektronisk signert) Byarkitekt

»

Returneres etter tinglysing til:

NOTAR EIENDOM MOSS A/S
KONGENSGT 17
1530 MOSS

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

520/2003

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

TINGLYST
11 MARS 2004
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR: 2344

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
104	MOSS	2	917		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
975371867	LERKE MØLLE A/S	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	171		13				25				37				49			
2	B	59		14				26				38				50			
3	B	64		15				27				39				51			
4	B	46		16				28				40				52			
5	B	42		17				29				41				53			
6	B	64		18				30				42				54			
7	B	67		19				31				43				55			
8	B	181		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 694 = nevner: 694

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 2344 Tinglyst: 11.03.2004 Emb.087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 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 seksjonsnummer 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 reduseres)
Moss 5/12-03	Grim Salbuvik LERKE MELLE AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

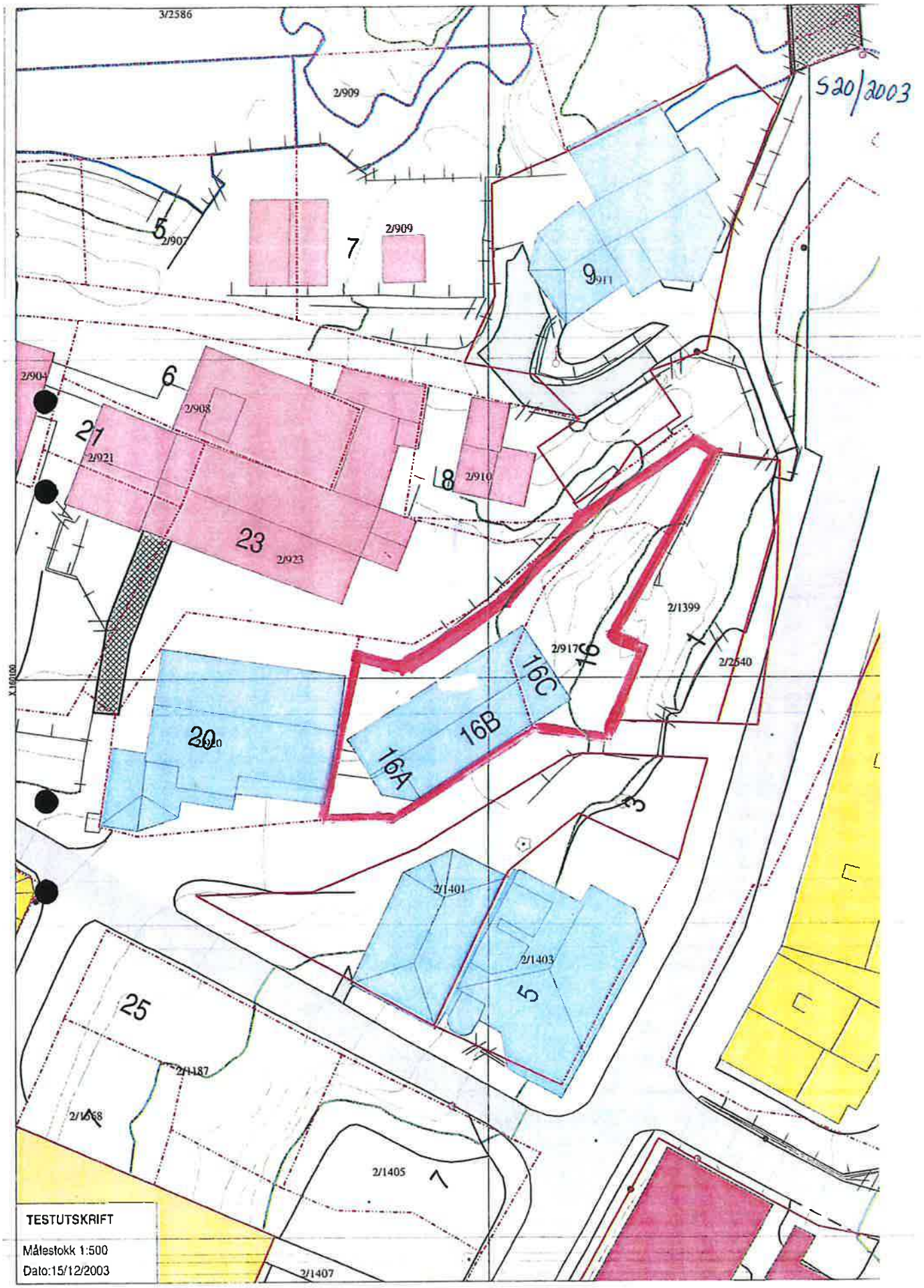
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

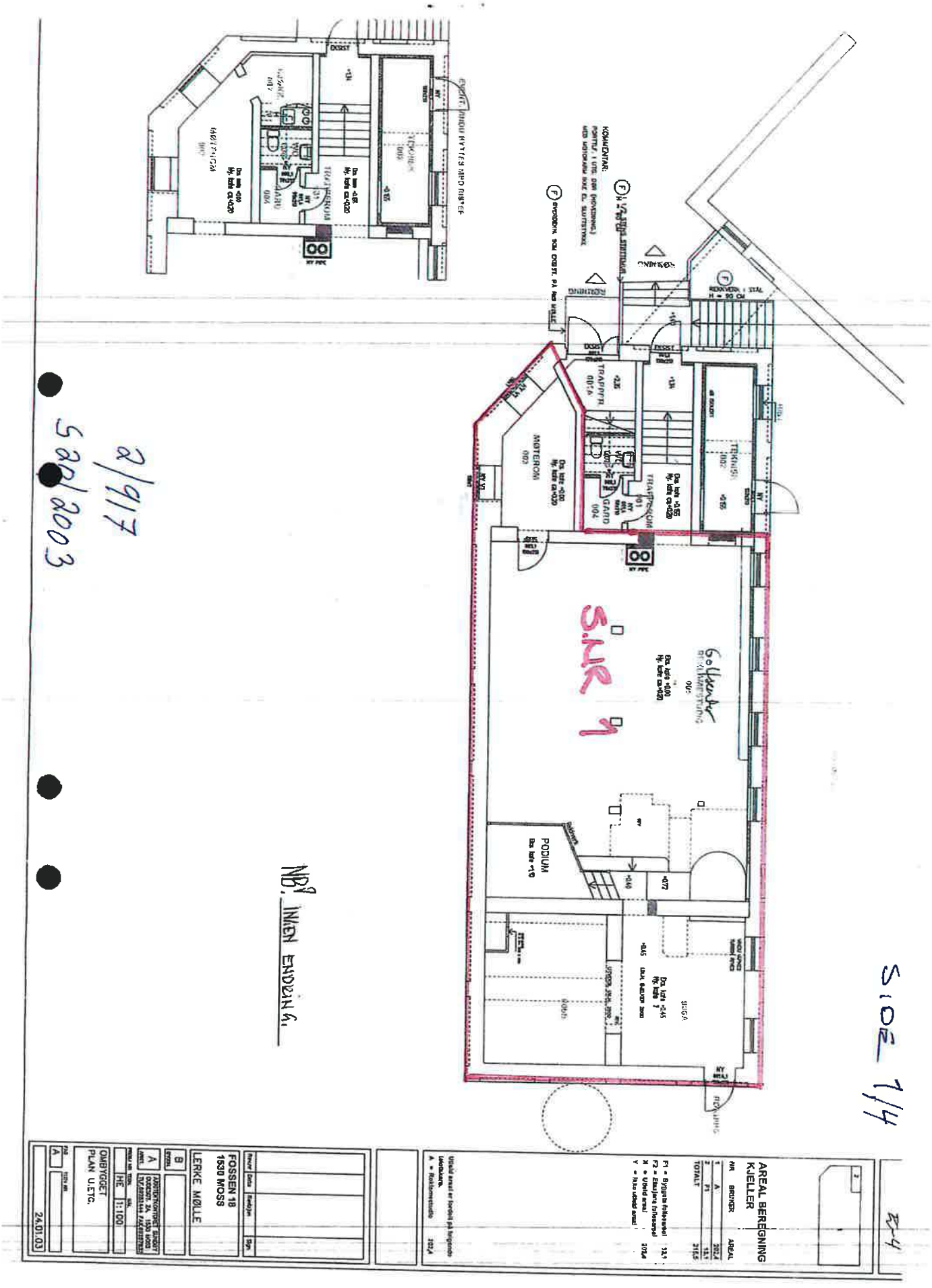
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	917			Moss kommune

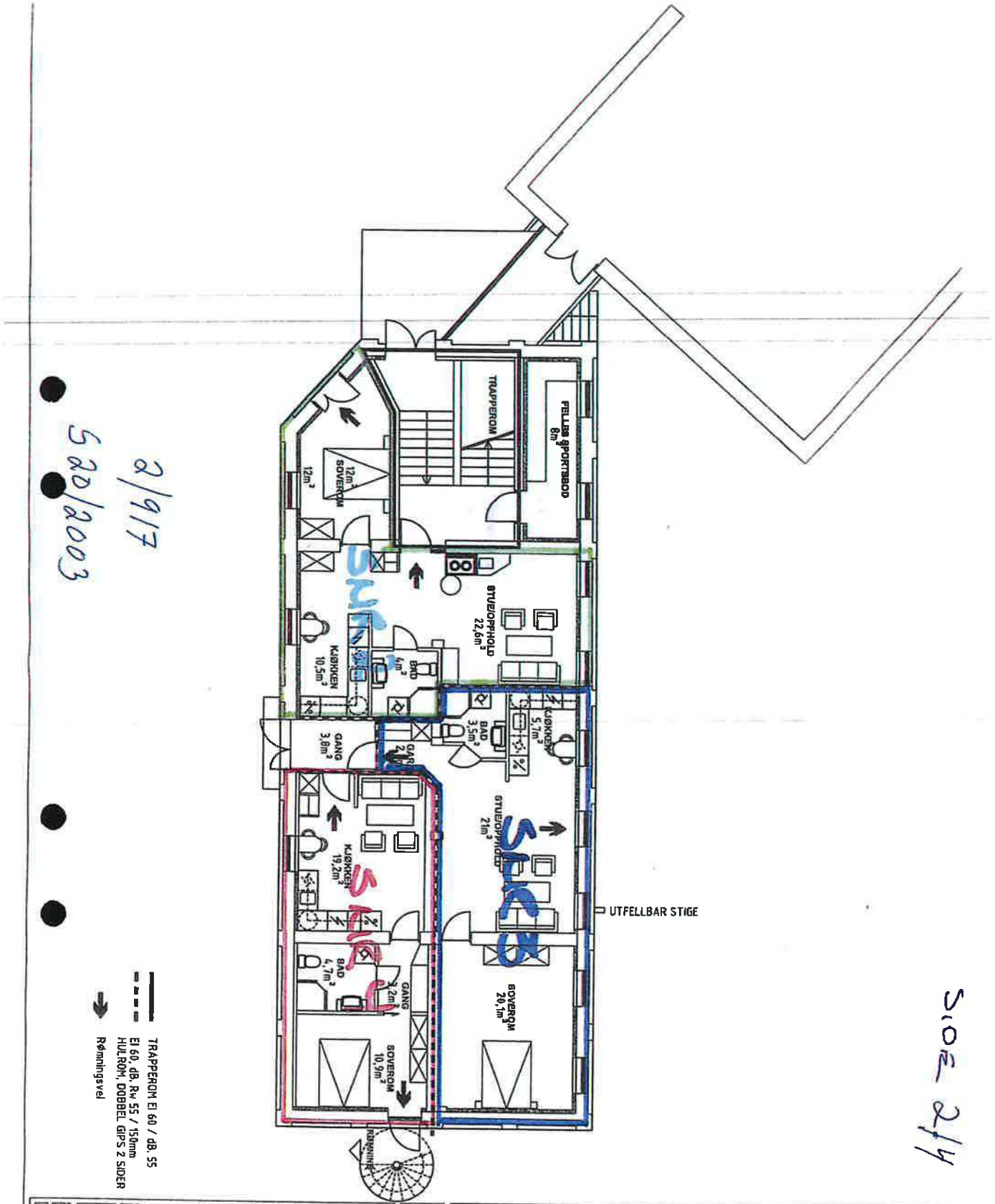
Dato	Stempel og underskrift
3. mars 2004	Helge Sjørik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

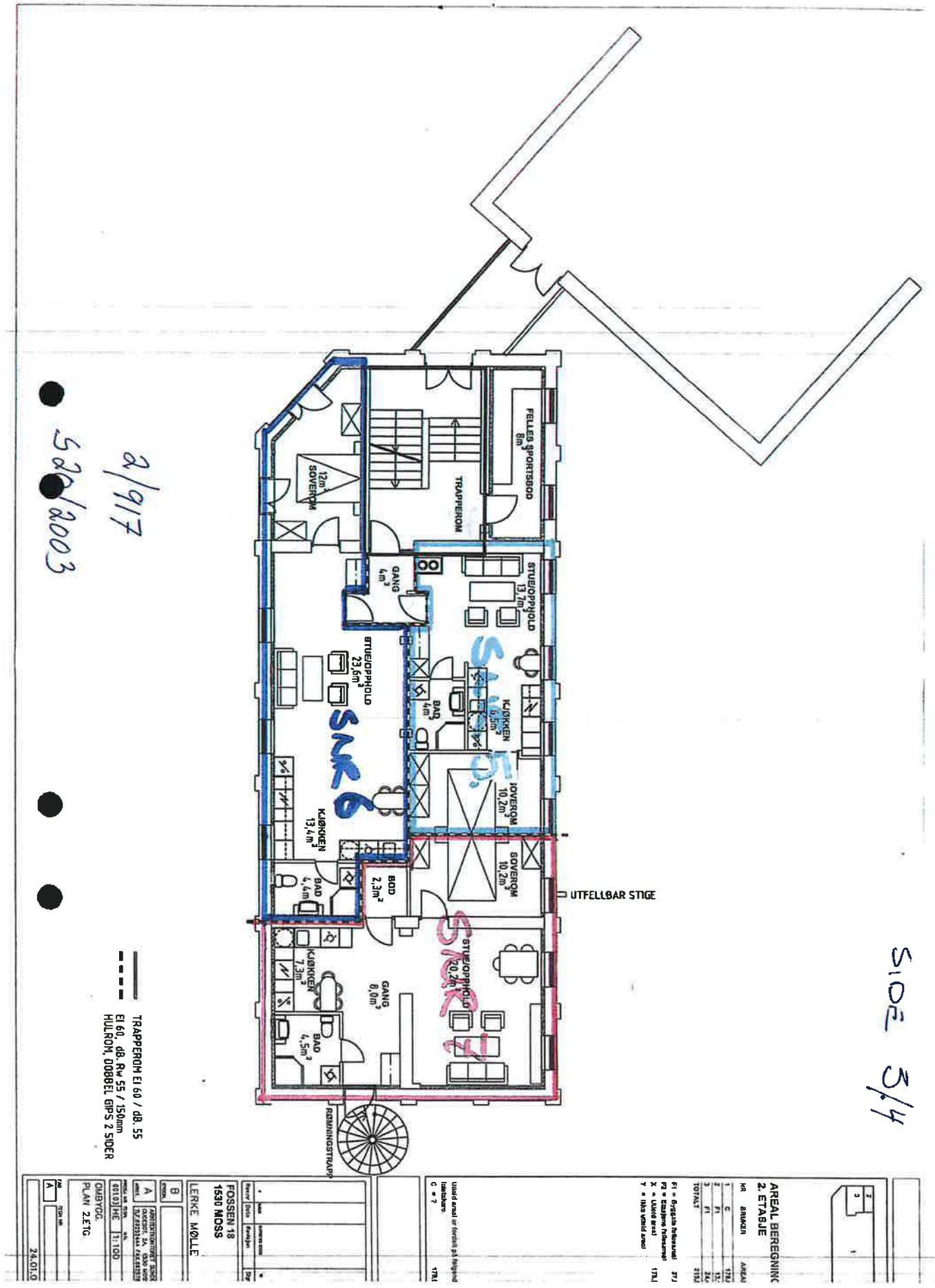

3/2586
2/909
S20/2003
5
2/907
7
2/909
9
2/911
2/904
6
2/908
21
2/921
8
2/910
23
2/923
2/1399
2/917
10
1
2/2540
16C
16B
16A
20
2/920
3
2/1401
2/1403
5
25
2/1187
2/1188
2/1405
7
TESTUTSKRIFT
Målestokk 1:500
Dato:15/12/2003
2/1407

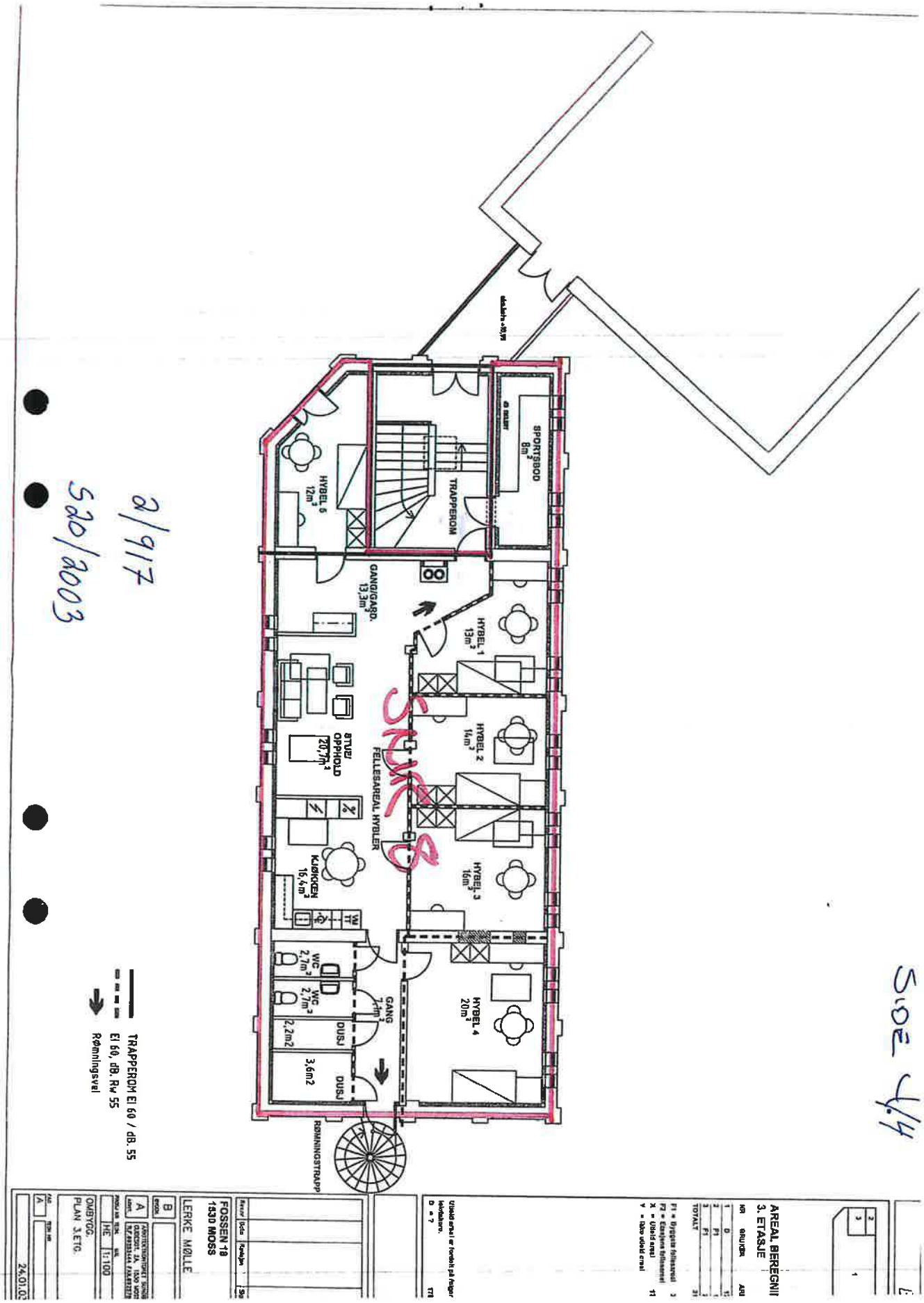

2/117
5.02.2003
S.NR 9
NB! INNEN ENDRING
S.102 7/4
AREAL BEREGNING
KJELLER
FOSSEN 18
1630 MOSS
LERKE MØLLE
ORIBYGGET
PLAN U.ETC.
24.01.03



2/917
S 20/2003

S102 2/4


FELLES SPORTSBOD
8m²
TRAPPEROM
12m²
SOVEROM
GANG
4m²
STUE/OPPHOLD
13,7m²
STUE/OPPHOLD
23,6m²
BAD
4m²
KJØKKEN
6,5m²
SOVEROM
10,2m²
KJØKKEN
13,4m²
BAD
4,4m²
BOD
2,3m²
SOVEROM
10,2m²
UTFELLBAR STIGE
STUE/OPPHOLD
20,2m²
KJØKKEN
7,3m²
GANG
8,0m²
BAD
4,5m²
SNR 6
SNR 5
SNR 4
ROMNINGSTRAPP
TRAPPEROM EI 60 / dB. 55
EI 60, dB. Rw 55 / 150mm
HULROM, DOBBEL GIPS 2 SIDER
AREAL BEREGNING
2. ETASJE
FOSSEN 18
1530 MOSS
LERKE MØLLE
OMBYGG.
PLAN 2.ETG
1:100
24.01.0
2/917
S20/2003
SIDE 3/4


SPORTSBOD 8m²
TRAPPEROM
HYBEL 6 12m²
GANG/GARD. 13,3m²
HYBEL 1 13m²
HYBEL 2 14m²
HYBEL 3 16m²
HYBEL 4 20m²
STUE/ OPPHOLD 20,7m²
FELLESAREAL HYBLER
KJØKKEN 16,4m²
WC 2,7m²
WC 2,7m²
GANG 7,4m²
DUSJ 2,2m2
DUSJ 3,6m2
RØMNINGSTRAPP
TRAPPEROM EI 60 / dB. 55
EI 60, dB. Rw 55
Røømningsvei
AREAL BEREGNII
3. ETASJE
FOSSEN 18
1530 MOSS
LERKE MØLLE
OMBYGG
PLAN 3.ETG.
24.01.03
2/917
S20/2003
Side 4/4

Moss kommune

Moss Tingrett
Postboks 338
1502 MOSS

Att.: Tinglysningskontoret

Dok 40

Deres ref.: Vår ref.: ME Dato: 02.03 2004

SEKSJONERINGSBEGJÆRING – GNR 2 BNR 917 – FOSSEN 16

Vedlagt oversendes for tinglysning begjæring om seksjonering vedr. ovennevnte eiendom.

Tinglysningsgebyret, kr. 1.480,-, bes trukket av konto 82760101156.

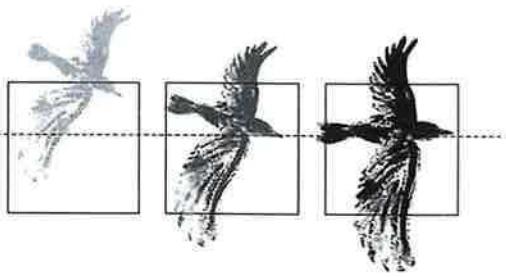
Med vennlig hilsen
Forvaltningskontoret for tekniske saker

Helge Sjøvik

Marie Ekhaugen

Vedlegg

Teknisk etat
Postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01 E post@moss.kommune.no



Fossen 16A

Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torggata Linje 22, 201, 600, 630, 633	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km
Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Amfisenteret	4 min
Meny Amfi Moss	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	5 min
Vitusapotek Elefanten - Moss	3 min
Moss Vinmonopol	5 min

SPORT

Kirkeparken videregående	6 min
Mossehallen idrettshall	8 min
EVO Moss	3 min
MUDO Moss	6 min

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss det er praktisk her og alle typer folk rundt omkring»

— Sitat fra en lokalkjent

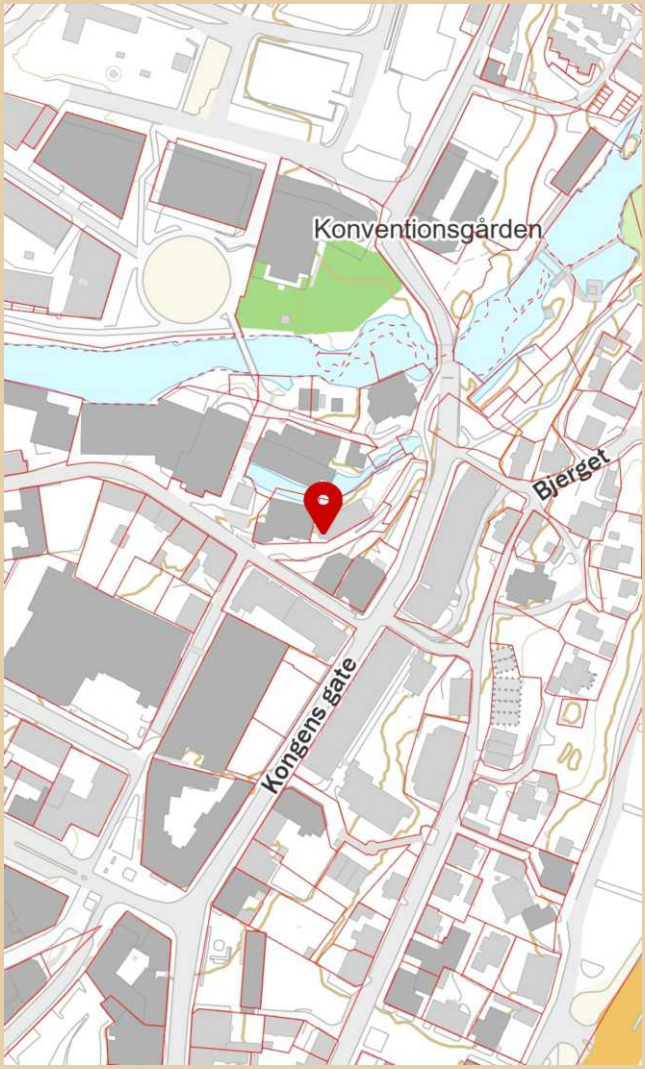
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

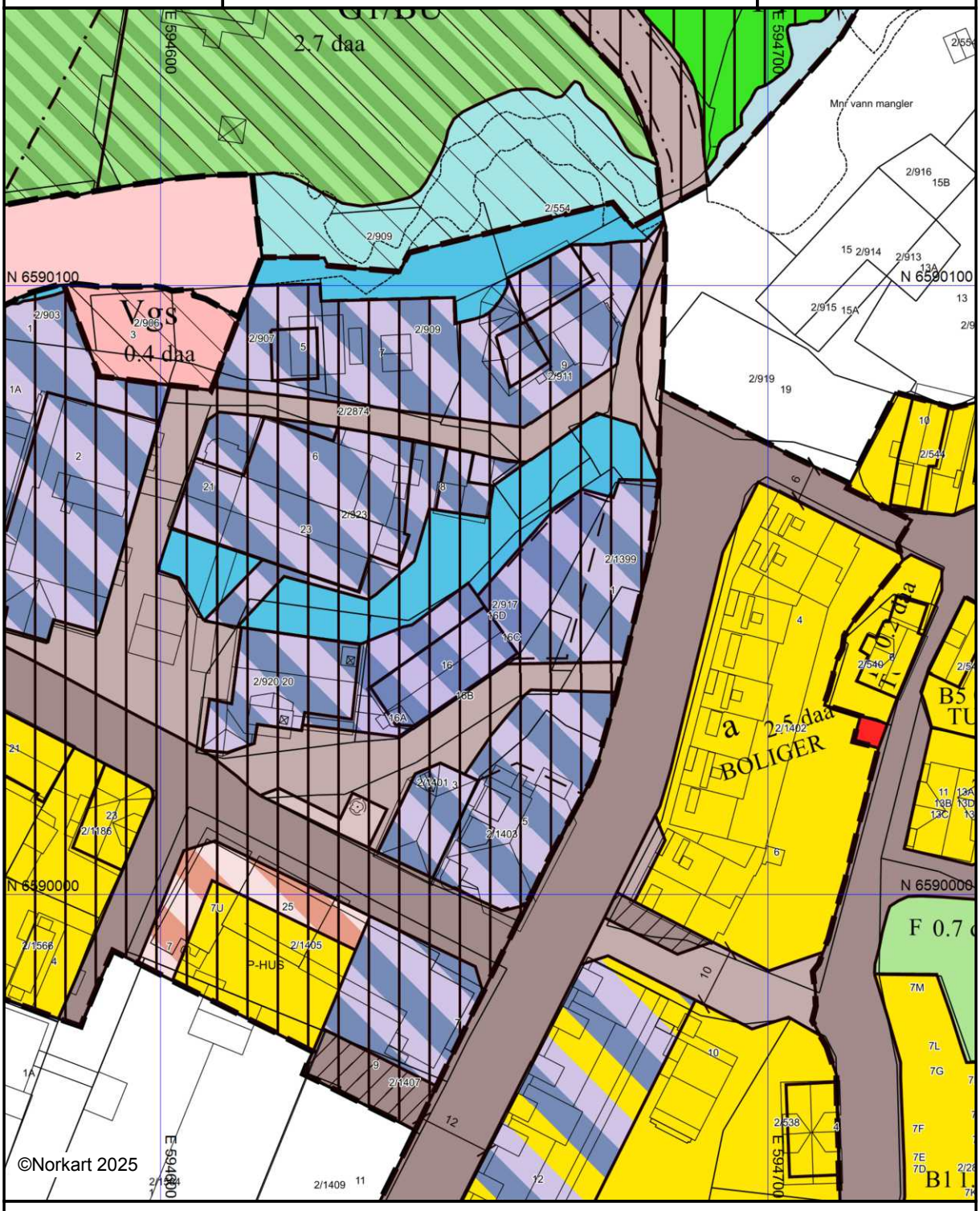
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/917/0/6
Adresse: Fossen 16A
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER

000729

§ 1. Planens begrensning og formål.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 24.2.86, godkjent av Moss bystyre 24. juni 1986

Hovedformålet med reguleringen er å søke å bevare mølleområdets eksisterende bebyggelse og anlegg på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier, samt å videreutvikle området innenfor denne rammen.

§ 2. Arealbruk.

Området er regulert til spesialområde med verneverdige bygninger og anlegg.

Arealene kan som angitt i planen nyttes til boligformål, næringsformål, parkeringsformål, trafikkformål og vannanlegg innenfor rammen av disse reguleringsbestemmelsene.

a. Areal for boligformål.

Bebyggelse skal nyttes til boligformål, dog kan inntil 50 % av en eiendoms samlede gulvflate nyttes til næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omboende.

Samlet gulvflate kan ikke overstige 50 % av tomtearealet, og bebyggelsen kan ikke overstige 2 etasjer.

Det skal avsettes minst en bilplass pr. bolig og evt. pr. 50 m2 næringsareal, på egen grunn.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

b. Areal for næringsformål.

Bebyggelsen kan nyttes til ulike næringsformål som forretning, kontor, lager, verksted, bevertningssted og herberge, samt til forsamlings- og møtelokaler.

Ubebygd areal skal ikke nyttes til lagring. Mindre deler av arealet kan nyttes til parkering dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for offentlig ferdsel i området. Øvrige arealer skal gis parkmessig behandling med innpassing av treplanting.

For parkering gjelder bestemmelsene i bygningsvedtektene for Moss, men for de verneverdige bygningene er kravet halvert.

000730

Antall parkeringsplasser som etter ovenstående ikke kan avsettes på egen grunn skal frikjøpes.

c. Areal for parkeringsformål.

På arealet kan oppføres parkeringshus som utvidelse av godkjent prosjekt på naboarealet med tilpassede høyder og utforming.

Parkeringshuset skal innrettes med forretningsareal på gateplan mot Møllergata og Henrik Gerners gate med unntak av areal for en inn- og utkjøring som kan anlegges på det etter bygningsrådets skjønn mest hensiktsmessige sted.

d. Areal for trafikkformål.

Innen regulert vegareal skal anlegges kjøreveg og fortau.

Innen regulert gangvegareal skal arealet opparbeides for fotgjengerferdsel og skiltes med forbud mot kjøring unntatt for av- og pålessing.

e. Areal for vannanlegg.

Innen dette tidligere elveløpet skal det etableres vannspeil ved hjelp av de vannmengder som etter konsesjonsvilkårene kan kreves tilført og bygging av terskler.

§ 3. Eksisterende bygninger og anlegg.

a. Bygninger som er særskilt angitt skal bevares og tillates ikke revet. Bygningenes eksteriør skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes evt. endres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand.

Alle utvendige arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og utførelser. Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

b. Eksisterende gatebelegg, kantstein, forstøtningsmurer, gjerder, beplantninger m.m. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet eller antikvarisk myndighet.

000731

§ 4. Ny bebyggelse og anlegg.

a. Innenfor avsatte byggegrenser eller ved gjen-oppbygging etter brann i bygning regulert for bevaring, tillates oppført nye bygninger som i utforming skal tilpasses eksisterende bebyggelse i dimensjon, utforming og materialbruk.

Ny bebyggelse i gatelinjen i Kongens gate kan oppføres i 2 etasjer.

Ny bebyggelse forøvrig skal ikke ha større høyde enn tidligere bevaringsverdig bebyggelse.

Byggemelding skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling i bygningsrådet.

b. Utendørsanlegg som faste dekker, forstøtnings-murer, gjerder, belysning, skilter o.l. i tilknytning til ny bebyggelse eller nye anlegg i tilknytning til eks. bebyggelse, skal utformes under hensyn til bevaringsområdets karakter, og detaljert plan for opparbeidelse skal godkjennes av bygningsrådet etter å ha vært forelagt antikvarisk myndighet.

TINGLYST
2003
802

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 i Moss, Mossemøllene Eiendom AS orgnr. 980 360 292, erklærer med dette at hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 917 og 918 i Moss skal ha stedsevarig, vederlagsfri bruksrett til 8 biloppstillingsplasser på gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 i Moss, dog slik at rettighetshaver må bære en forholdsmessig del av kostnadene til vedlikehold av parkeringsarealet, herunder strøing og snømåking.

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 917 og 918 skal videre ha stedsevarig rett til å leie inntil 6 biloppstillingsplasser på gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 i tillegg til de 8 plassene som er omtalt i foregående avsnitt, på markedsmessige vilkår.

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 917 og 918 har rett til å la andre benytte biloppstillingsplassene, men er ikke berettiget til å transportere bruks- og/eller leieretten unntatt i forbindelse med salg av gnr. 2 bnr. 917 og/eller 918.

Rettighetshaver er berettiget til å foreta skilting av parkeringsplassene.

I den utstrekning dette er nødvendig ut fra den fremtidige disponering av den tjenende eiendom, er hjemmelshaver berettiget til med 14 dagers forutgående skriftlig varsel å henvise rettighetshaver til andre biloppstillingsplasser på den tjenende eiendom, forutsatt at hjemmelshaver bekoster utgiftene til flytting av skilt o.l.

Denne erklæring er bindende for partene og deres rettsetterfølgere.

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 i Moss , og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 917 og 918.

Moss, den 2003

Mossemøllene Eiendom AS
(som hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568)

Gunn Salbuvik
LERKE MØLLE

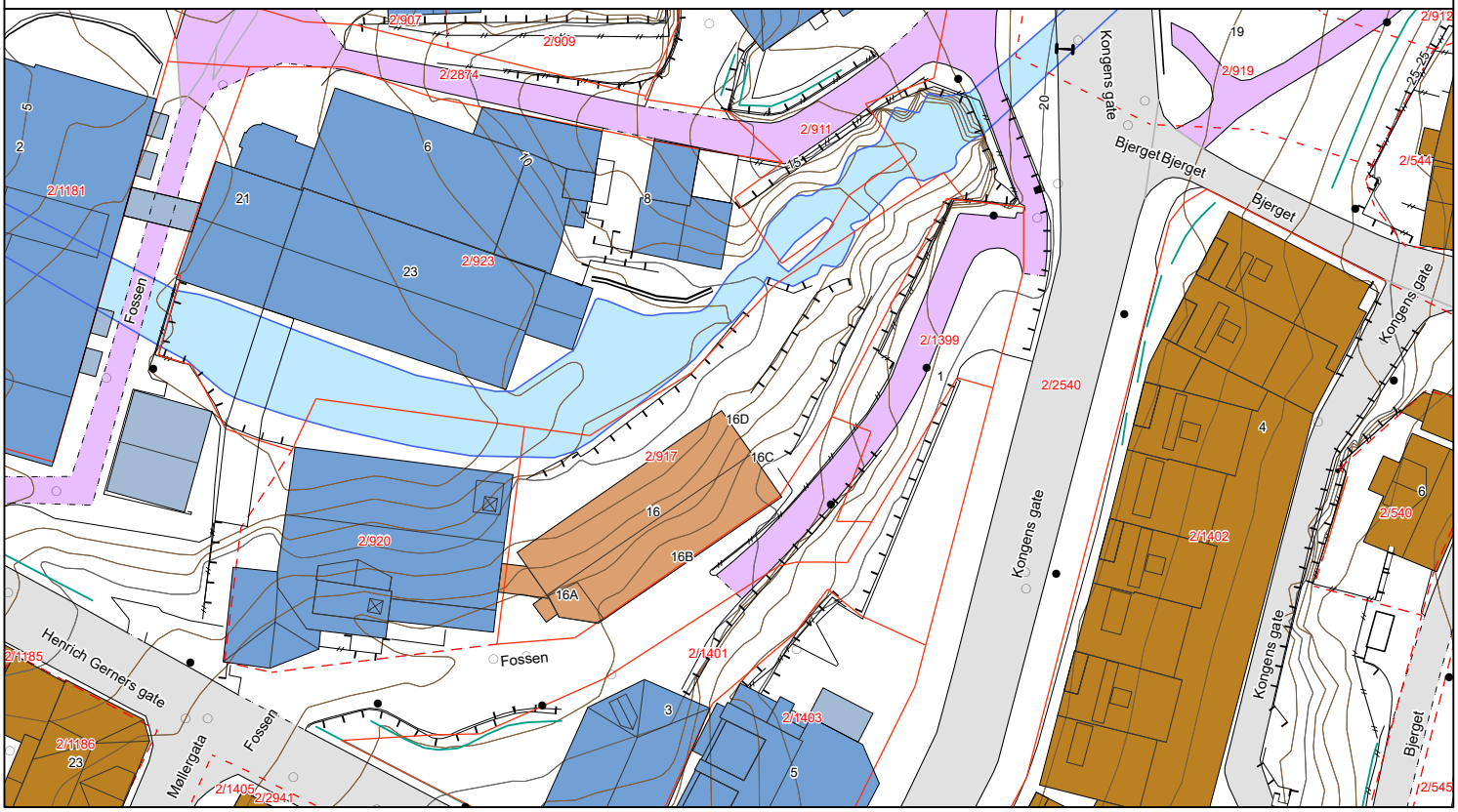
Doknr: 802 Tinglyst: 29.01.2003 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oversiktskart

Adresse: **Fossen 16D, 1530 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/917/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 687 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N



Matrikkelkart

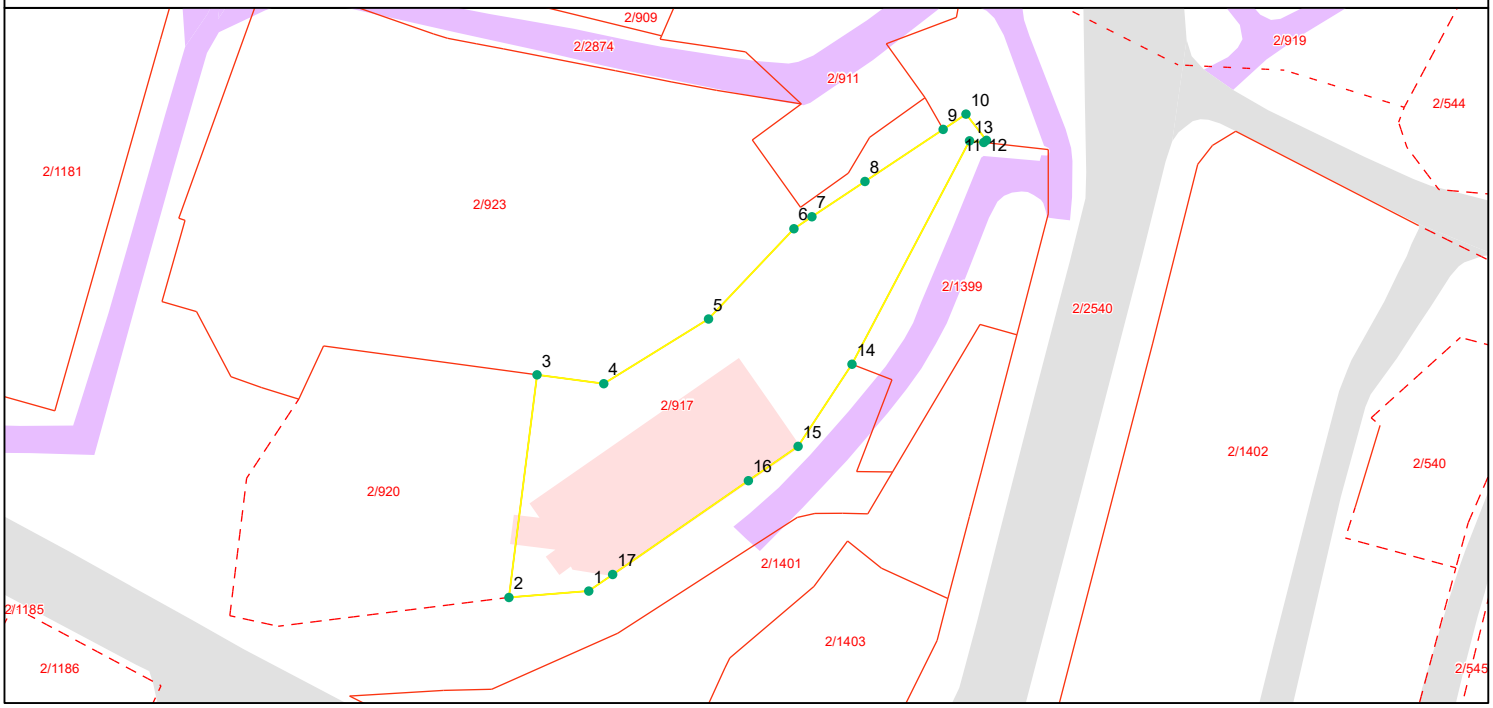
Adresse: **Fossen 16D, 1530 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/917/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 687 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 687 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6590025.61	594639.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7.48	0
2	6590025.01	594631.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21	0
3	6590045.83	594634.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.29	0
4	6590045	594640.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.51	0
5	6590051.05	594650.57	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	11.62	0
6	6590059.49	594658.54	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.02	0
7	6590060.61	594660.22	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.95	0
8	6590063.91	594665.17	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.78	0
9	6590068.78	594672.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.57	0
10	6590070.21	594674.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.11	0
11	6590067.76	594676.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	0.32	0
12	6590067.56	594676.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.34	0
13	6590067.71	594674.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	23.61	0
14	6590046.82	594663.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.19	0
15	6590039.14	594658.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.65	0
16	6590035.93	594654.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.42	0
17	6590027.16	594641.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.72	0

Fossen 16A

Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Children's International School Mo...	3 min	
268 elever, 14 klasser	0.2 km	
Bytårnet skole (1-10 kl.)	11 min	
461 elever, 33 klasser	0.8 km	
Verket skole (1-10 kl.)	14 min	
506 elever, 25 klasser	1.1 km	
Krapfoss skole (1-7 kl.)	18 min	
189 elever, 13 klasser	1.5 km	
Kirkeparken videregående skole	7 min	
710 elever, 28 klasser	0.5 km	
Malakoff videregående skole	18 min	
1000 elever, 46 klasser	1.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Torggata	4 min	
Linje 22, 201, 600, 630, 633	0.3 km	
Moss stasjon	14 min	
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	

BARNEHAGER

Skarmyra barnehage (1-5 år)	11 min	
69 barn	0.8 km	
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	10 min	
65 barn	0.8 km	
Sandbukta barnehage (0-5 år)	11 min	
37 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Amfisenteret	4 min
Meny Amfi Moss	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	5 min
Vitusapotek Elefanten - Moss	3 min
Moss Vinmonopol	5 min

SPORT

Kirkeparken videregående	6 min
Mossehallen idrettshall	8 min
EVO Moss	3 min
MUDO Moss	6 min

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss det er praktisk her og alle typer folk rundt omkring»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

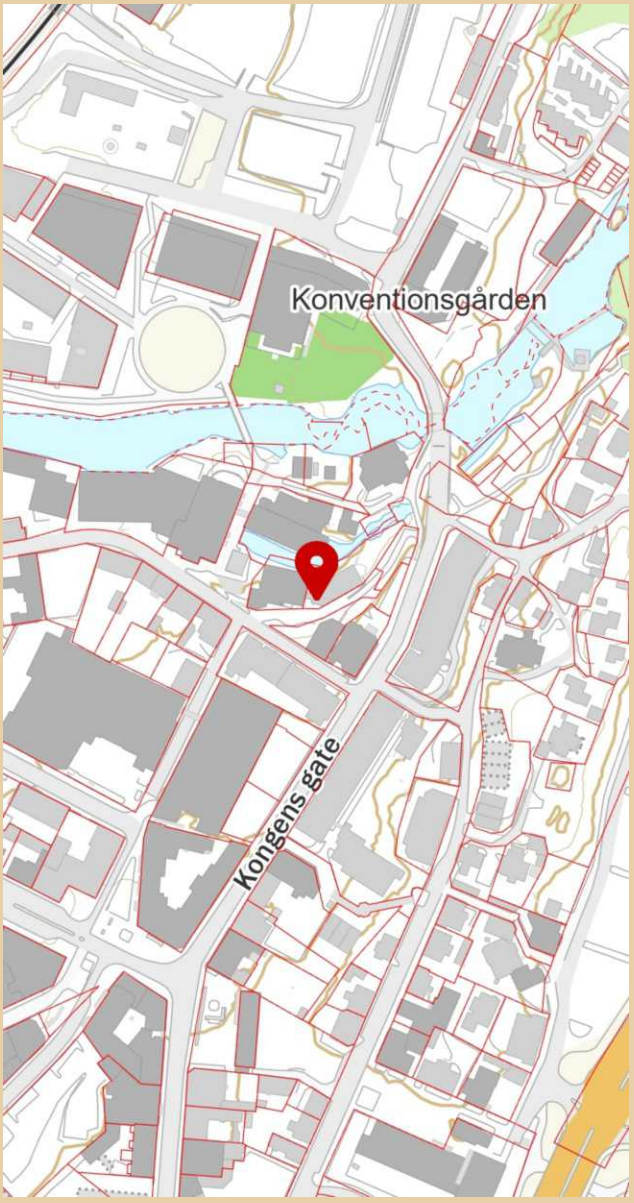
Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Fossen 16A

Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Children's International School Mos... 268 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Verket Moss AS	4 min
Myra Moss	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torggata Linje 22, 201, 600, 630, 633	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

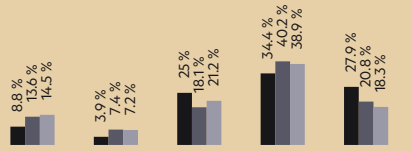
BARNEHAGER

Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km
Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Amfisenteret	4 min
Meny Amfi Moss	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moss sentrum/Næsset	1 632	1 079
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Kirkeparken videregående	6 min
Mossehallen idrettshall	8 min
EVO Moss	3 min
MUDO Moss	6 min

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss det er praktisk her og alle typer folk rundt omkring»

— Sitat fra en lokalkjent

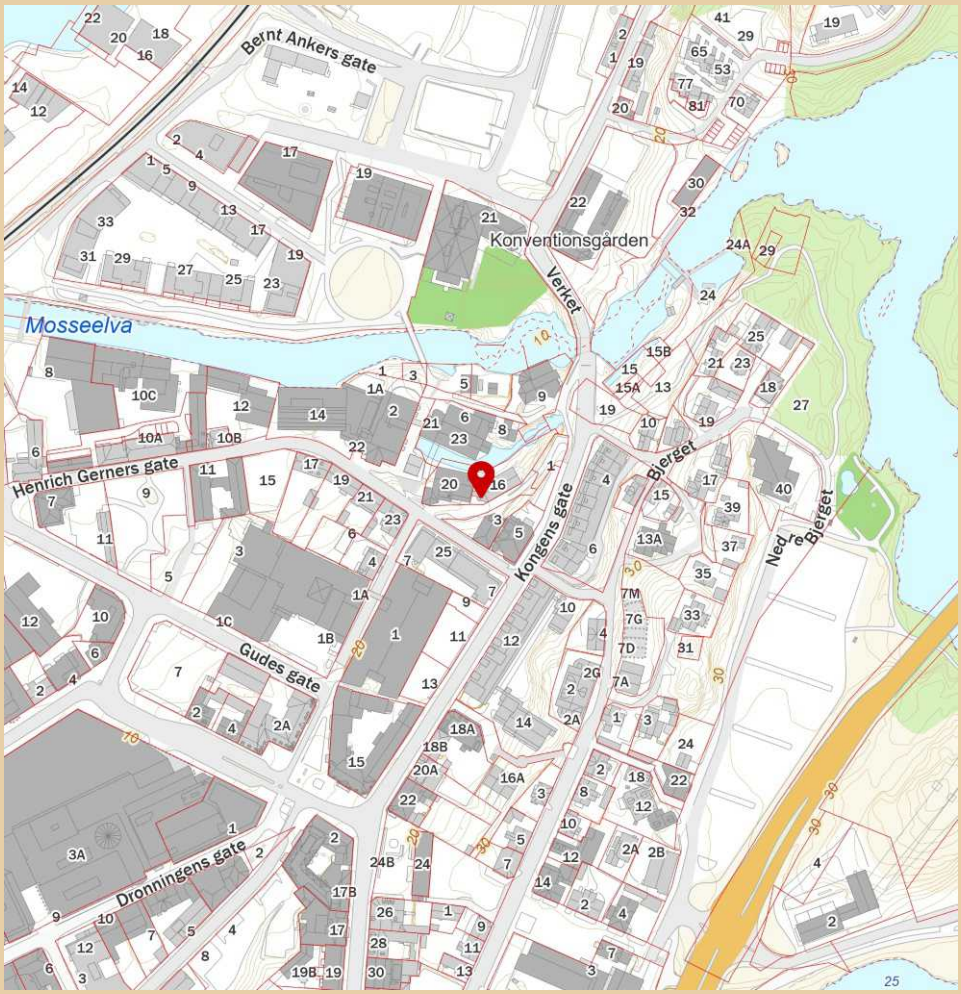
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossen 16A, 1530 Moss
Gnr. 2, Bnr. 917, Snr. 6, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250218

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.

Vedlegg