



aktiv.

Gudes gate 1A, 1530 MOSS

**Oppusset 1-roms selveierleilighet
med sentral beliggenhet i
Møllebyen | 3.etg med balkong og
utsikt | Hems**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 2 574,-
Selger: Ronyaz Mamandi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
P-rom/BRA 30/30 kvm
Tomtstr.: 5108.9 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1040
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1111250053

Oppusset 1-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Møllebyen | 3.etg med

Velkommen til Gudes gate 1 – en moderne og nyoppusset 1-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje! Leiligheten har en smart planløsning med entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hems og en solrik balkong som forlenger stuen på fine dager. Her bor du i et bygg som har fått nytt liv og ny energi, og kombinerer sjel og stil på en gjennomført måte. Med sin sentrale beliggenhet har du alt du trenger – fra shopping og kollektivtransport til kaféer og kulturopplevelser – rett utenfor døren. Perfekt som førstegangskjøp, pendlerbolig eller utleie. Nøkkelklar og innflytningsklar – vi sees på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 30kvm

P-rom 30kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5108.9 m²

Tomtebeskrivelse

Bebyggelsen består av kombinasjonsbygg med næring i 1. og 2. etasje og med seksjonerte leiligheter i overliggende etasjer. Stor felles takterrasse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser.

Støpt betongdekke/plate til grunn.

Etasjeskillere i betong hulldekkeelementer.

Yttervegger i betongkonstruksjon. Isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Flatt tak antatt tekket med banemembran, sarnafil eller papp.

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og hems.

Standard

Gudes gate 1 er en nyoppusset 1-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Bygget er opprinnelig oppført i 1986, ombygget og seksjonert til leiligheter i 2008. Dette er en strøken leilighet som passer ypperlig for førstegangskjøpere, pendlerbolig eller som utleieobjekt. Eiendommen ligger i sentrum midt i hjertet av alt som skjer - nær butikker, tog- og busstasjon, restauranter, kulturelle arrangementer og alt som livet i byen har å tilby. Du kan spasere til butikker, parker og offentlig transport, og det er enkelt å komme seg rundt på sykkel eller til fots.

Leiligheten har meget god standard og fremstår moderne og tidsriktig. Stue og kjøkken har åpen løsning og svært generøs takhøyde. Kjøkkenøya sørger for at kjøkken og stue får hver sin naturlige sone. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en stor hems på 9 kvm (ikke målbart areal). Fra stuen er det utgang til en koselig balkong med fin utsikt over Møllebyen og sjøglimt.

Oppgraderinger de siste årene:

Malte overflater, vegger og tak (helsparklet).

Nytt parkettgulv høsten 2023.

Nylagt teppe på hems.

Nytt gjerde på hems.

Nye benkeplater i eik fra HTH på kjøkken.

Ny vaskekum og blandebatteri samt nytt røropplegg, og tilkobling for oppvaskmaskin.

Nymalte skapfronter.

Nye lamper, bad, stue og gang.

Nytt led-lys og kjøkken.

Nye kjøkkenfliser på vegg.

Ny innerdør mot bad.

Nytt heldekkende speil på bad.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 6 kvm.

Moss er en perfekt by for de som ønsker å pendle. Det er gangavstand til både bussterminal, Bastø Fosen og Togstasjonen. Bastøfergen har hyppige avganger til Horten på Vestfoldsiden. Toget til Oslo bruker ca. 45 minutter, men ca. 30 minutter når Follobanen er på plass. Ønsker man å benytte bil er det ca. 5 minutter til E6 med avkjøring mot både Oslo og Sverige.

Opplysninger fra tilstandsrapporten:

1-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig fra 1986. Ombygget og seksjonert til

leiligheter i 2008.

God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk. Standarden er normalt god.

Ikke målbar hems med gulvareal på 9 kvm.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2008. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2008. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate.

Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Forhold som har fått TG2:

- Elektrisk anlegg: Eier har kort botid og det anbefales en el-kontroll.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Avtrekk, kjøkken: Høy alder på ventilator.

- Overflater gulv på bad: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fibernett i bygget. Den enkelte må selv avtale og betale abonnement for TV og Internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87860002

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir

nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 2 272

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter unntatt eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 272

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 399 374

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 597 494

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

50/10275

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme og varmt tappevan, drift- og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt) og div honorarer er inkludert i felleskostnadene.

Se vedlagte opplysninger om boligselskapet for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 574

Andel fellesformue

Kr 7 109

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Gudesgate 1

Organisasjonsnummer

993421901

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyrhold i sameiet uten etter skriftlig godkjenning av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1040, seksjonsnummer 7 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/2/1040/7:

16.02.1809 - Dokumentnr: 900001 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1040 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1916 - Dokumentnr: 905777 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1040 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1931 - Dokumentnr: 906652 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Gudesgt. 1a
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1040 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1952 - Dokumentnr: 1204 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra Gudesgt. 1 A
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1040 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2008 - Dokumentnr: 461443 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2941/10275
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/10275

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (påbygg/ombygging) datert 28.05.2008.
Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Mangler som ikke fremgår av listen og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres / utbedres snarest og før ferdigattest kan gis.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2021-2032, id KP_3002

Arealbruk: Sentrumsformål, avvikssone støy.

Hensynssone: H310 Ras- og skredfare, H730 båndlegging etter lov om kulturminner.

Ikraftttredelse 24.03.2021.

Sentrumsplan Moss, id 363.

Hensynssone: H570_4 Bevaring kulturmiljø, H570_2 Bevaring kulturmiljø.

Ikraftttredelse 15.06.2015.

Kommunedelplaner, navn:

Sentrumsplan Moss.

Arealbruk: o_V veg, H570_2 Bevaring kulturmiljø, S18 Sentrumsformål, H570_4

Bevaring kulturmiljø, S17 Sentrumsformål.

Ikraftttredelse: 15.06.2015.

Kommunedelplaner under arbeid, navn:

Kommunedelplan Sentrum, id 463.

Reguleringsplaner, navn:

Mølleområdet.

Plantype: Eldre reguleringsplan.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Arealbruk: Bevaring av bygninger, boliger.

Ikraftttredelse 24.06.1986

Områdeanalyse, navn:

Kulturminner-lokaliteter og enkeltminner.

Kvikkleire:

Risiko for skred på eiendommen: Middels.

Konsekvens ved skred: Svært alvorlig.

Radonutsatt område:

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet.

Kopi av områdeanalyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 577 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 2 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 400 Visninger/overtakelse per stk. (2 stk gratis)
- 8 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

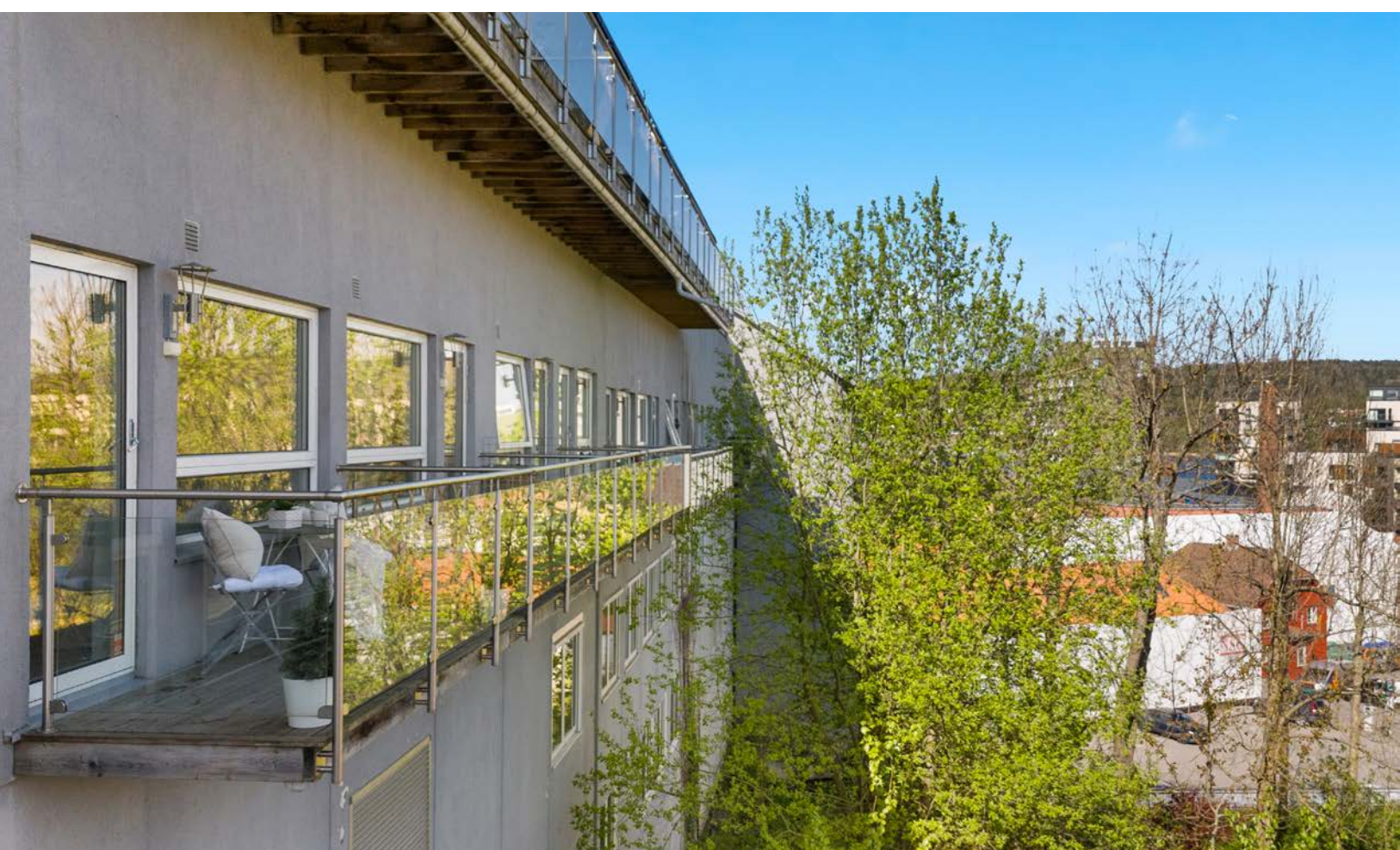
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

09.05.2025









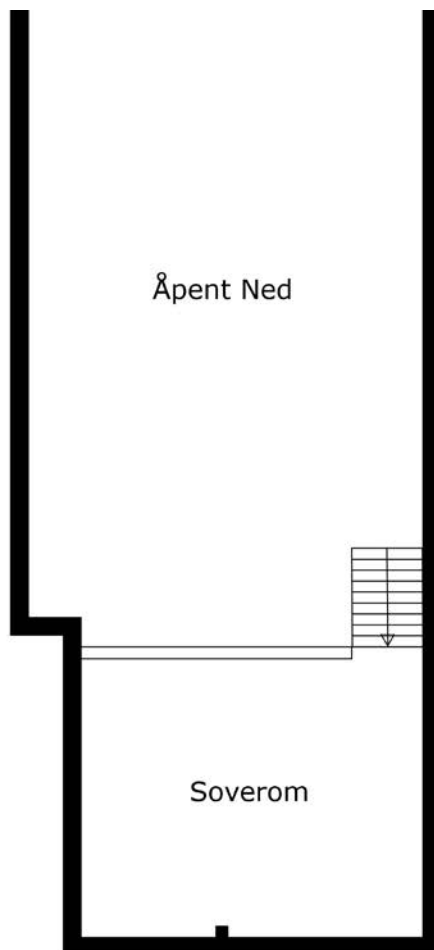
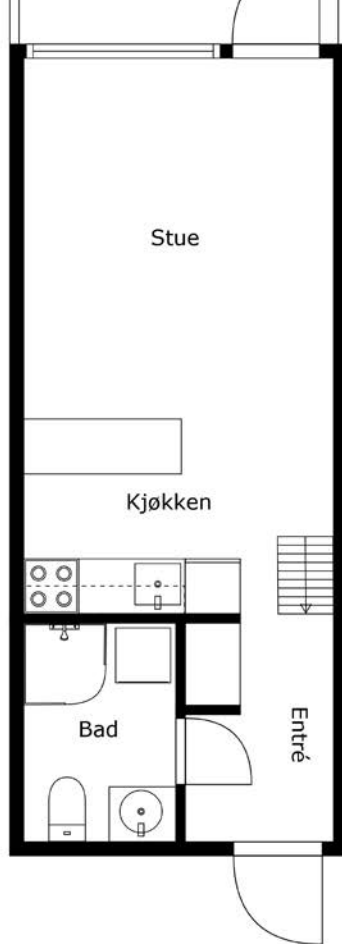
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Gudes gate 1 A, 1530 MOSS



MOSS kommune



gnr. 2, bnr. 1040, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 01.05.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 13784-3826

Referansenummer: PZ4463

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

1-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig fra 1986. Ombygget og seksjonert til leiligheter i 2008.

God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Ikke målbar hems med gulvareal på 9 kvm.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1986

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.

Sentralvarme med vannbåren varme i radiatorer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2008. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2008. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

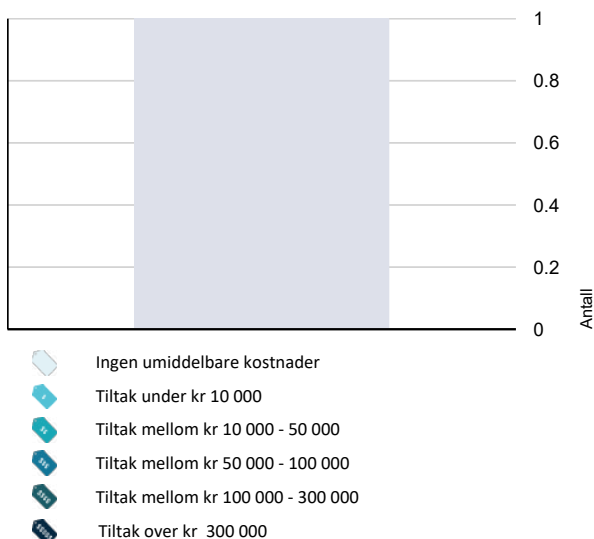
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2008.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2008.
Balkongdør i tre med isolerglass fra 2008.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 5 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 106 cm og er innenfor dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2008.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008.
Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarme med vannbåren varme, varmfordeling med radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Eier har kort botid og det anbefales en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

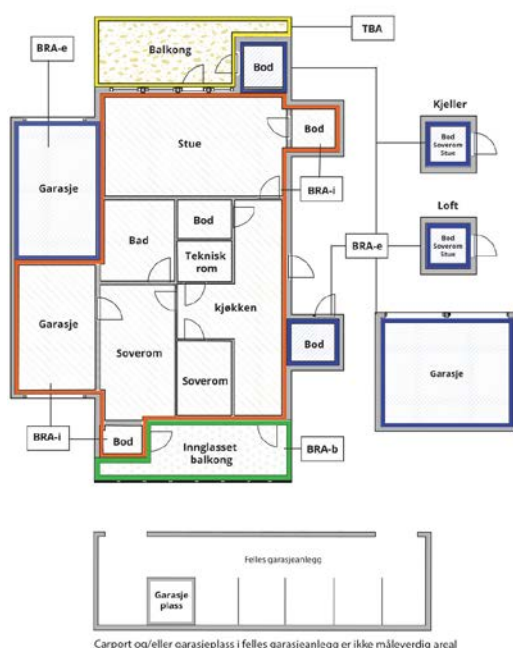
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	30			30	5		30
Hems						9	9
Bod i fellesareal		5		5			5
SUM	30	5			5	9	44
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Hems			
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Ikke målbar hems med gulvareal på 9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ronyaz Mamandi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1040		7	5109 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gudes gate 1 A

Hjemmelshaver

Ronyaz Mamandi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral beliggenhet i Møllebyen, midt i Moss sentrum. Få skritt unna finner man blant annet populære Café Riis, kino, bibliotek og utesteder. Gangavstand til et stort utvalg forretninger samt kjøpesenter, bussterminal og caféer, restauranter, gågate m.m. Jernbanestasjon med hyppige avganger til Halden/Oslo. Alt lett tilgjengelig innenfor få minutters gange.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Bebyggelsen består av kombinasjonsbygg med næring i 1. og 2. etasje og med seksjonerte leiligheter i overliggende etasjer. Stor felles takterrasse.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Etasjeskillere i betong hulldekkeelementer. Yttervegger i betongkonstruksjon. Isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Flatt tak antatt tekket med banemembran, sarnafil eller papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/PZ4463>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250053	
Selger 1 navn	
Ronyaz Mamandi	
Gateadresse	
Gudes gate 1A	
Poststed	Postnr
MOSS	1530
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ronyaz Mamandi	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250053

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1111250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronyaz Mamandi	15aa9bee80b3d8ec20ecfa8 3648d3a97b2a23f25	09.05.2025 11:57:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250053

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

JAL Eiendomsmegling AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Eirik Rotegård Rønning
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Deres ref.: 1111250053 . Vår ref.: 1951-1-07

Dato: 05.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Gudesgate 1
Organisasjonsnr: 993421901
Seksjonseier: Mamandi, Ronyaz
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Gudes Gate 1 A, 1530 MOSS
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 2
Bnr. 1040

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87860002.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver seksjon i Boligsameiet Gudesgate 1 er i tillegg en seksjon i Eierseksjonssameiet Gudes Gate 1 (org.nr 992719915) Kabel TV/ Bredbånd: Det er installert fibernett i bygget. Den enkelte må selv avtale og betale abonnement for TV og Internett. Fjernvarme og varmt tappevan er inkludert i felleskostnadene. Eventuelt supplerende bruk av elektrisk oppvarming samt gulvvarme på bad er ikke inkludert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 574,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
2 574,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 78,-
Fradragsberettigede kostnader: 12,-
Annen formue: 7 109,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jan-Egil Woll, e-post:

gudesgate1@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

§ VEDTEKTER

for

Boligsameiet Gudesgate 1

**Fastsatt på sameiermøte 11. september 2008,
revidert 25. mars 2019 og senest 27. mai 2020.**

Kap. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Gudesgate 1, i disse vedtekter heretter benevnt «sameiet».

Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen Gudesgate 1, gnr. 2, bnr. 1040 i Moss.

Sameiet er fordelt på 41 seksjoner, hver på 1 andel.

§ 1-2. Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

Kap. 2. RÅDERETT

§ 2-1. Faktisk råderett

Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål.

I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis benyttes til.

Sameieren plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe, plage eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.

§ 2-2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4.

§ 2-3. Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan ikke oppløses.

§ 2-4. Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

Kap. 3. ÅRSMØTET

§ 3-1. Ordinært årsmøte - mandat og innkalling.

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets beretning og regnskap.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 8 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles med kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§ 3-3. Stemmerett - fullmakt

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en - 1 - stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt kan sendes på e-post, som vedlegg til e-post eller som telefaks. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av regnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg av både styremedlemmer og styreleder særskilt.
6. Årlig vedlikeholdsprogram
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1, til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før avslutningen og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 3-5. Stemmeregler - ugildhet

Ved avstemninger regnes flertall etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet punktum.
- G. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- H. Endring av vedtektene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- A. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
- B. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen.

- C. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene for angjeldende sameier enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærstående ansvar.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiere bekostning.

Kap. 4. STYRET M.V.

§ 4-1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder. Varamedlemmene skal ha møterett til styremøtene, men ikke stemmerett.

Styret kan suppleres med to beboerrepresentanter som skal ha tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-2. Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

§ 4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styrets leder, samt et styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 4-4. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor eventuelt blir tilsatt.

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er relatert til boligenhetenes størrelse, skal fordeles likt på sameierne. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter sameierbrøk/boenhetens areal.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet. Beløpet betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at dette også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 5-2. Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 5-3. Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, kan innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5. Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensreglene. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6. Pålegg om salg

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 5-7. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

§ 5-8. Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER
For
Boligsameiet Gudes gate 1a
Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.03.2019 med hjemmel i Vedtektenes §5-5.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom og kjeller. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Nøkler til byggets fellesarealer må behandles med forsiktighet da dette er systemnøkler.

Tap av slike nøkler kan medføre utskifting av en rekke sylindere og nøkler som kan kreves erstattet.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Sort avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert restavfall. Papp, kartong, og papir må legges i egen blå papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen beholder og plast legges i grå beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det må ikke henges opp ting utvendig på terrasse/fasade uten at dette på forhånd er avklart med driftspersonell. Fasaden er av såkalt stopuss som er en meget tynn plate som ikke tåler noen vesentlig vekt. Eier kan bli gjort ansvarlig for erstatning av evt. skader.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet - HMS

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Sameier er også ansvarlig for at leilighetens stoppkran er merket og at den ikke tildekkes.

FLEXIT ventilasjonsanlegget skal vedlikeholdes i samsvar med produsentens instruksjoner. Dette medfører bl.a.

Fettfilter rengjøres 2 ganger pr. måned

Vifteskovler skal sjekkes og rengjøres minst en gang pr. år

§ 7. Ytre innretninger

Montering av flaggstenger, skilter, markiser, persienner, glassvegger etc. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning. Den enkelte sameier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.

Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt, uten etter spesiell tillatelse fra styret.

§8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Takterrassen

Bruk av åpen ild, inklusiv grilling med åpen ild, er ikke tillatt. Styret disponerer en stor gassgrill som kan benyttes mot et depositum på kr, 500(?).

For øvrig gjelder § 2 også for takterrassen.

§ 10. Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyrhold i sameiet uten etter skriftlig godkjenning av styret.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1951

Boligsameiet Gudesgate 1

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Gudesgate 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1951>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Forhåndsvarsel om årsmøtet ble sendt ut 31.01.2024 med frist for å fremme forslag satt til 4. mars. Det er ikke kommet noen forslag.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027
7. Budsjett 2024
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Gudesgate 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan-Egil Woll er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Karlsen og Kåre Grønbakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1951 årsrapport til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Posten er ført opp med 140 000, - 20 000 mindre enn i fjor. Gjennomsnitt for sameier av vår størrelse ligger på ca 90 000 under normale driftsforhold. På grunn av rehabiliteringen etter brannen har hele 2023 vært ekstraordinært hva arbeid angår og det bør gjenspeiles i honoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 6

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal fastsette vedlikeholdsprogram.

Styrets forslag ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering.

2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer

2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering. 2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer 2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

Vedlegg

2. Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027.pdf

Sak 7

Budsjett 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal behandle budsjettet. Styrets forslag til budsjett med kommentarer ligger under årsregnskap, se sak 4.

I tilfelle det blir aktuelt å konvertere lånet på 2 mill, ber styret om fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas. Styret gis fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har fungerte som valgkomite.

Vedtektenes § 4-1 fastsetter at styret skal bestå av 3 -5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. På denne bakgrunn er forslaget til nytt styre supplert med et varamedlem. For øvrig stiller styret med varamedlem til gjenvalg.

Innstilling

Styrets forslag til nytt styre vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Egil Woll

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Bjørnestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Nilsen
 - Bjørn Ludvigsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Egil Woll	Gudes Gate 1 A
Styremedlem	Helge Bjørnestad	Gudes Gate 1 A
Styremedlem	Merethe Brattsti Songli	Midtveien 2,1526 Moss
Styremedlem	Line Marie Winther	Gudes Gate 1 A
Varamedlem	Atle Nilsen	Gudes Gate 1 A

Valgkomiteen

Styret fungerer som valgkomite.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gudesgate1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret og de enkelte styremedlemmer via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Her finner du også løpende informasjon og viktige meldinger.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Gudesgate 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Boligsameiet Gudesgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993421901, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1040

2

Boligsameiet Gudesgate 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers a.s.

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 6 styremøter og flere arbeidsmøter for avklaring av konkrete saker. I tillegg har det vært en rekke møter med forsikringsselskap, entreprenører og ulike firmaer. Både styremøtene og ikke minst det daglige arbeidet mellom møtene har i stor grad vært preget av rehabilitering etter brannen i november 2022. Svært mye tid har gått med til avklaringer og koordinering mellom boligsameiet, Eierseksjonssameiet, Gjensidige og utførende håndverkere. Også fakturakontroll i denne sammenheng har til tider vært krevende for å skille ut hvem som faktisk er bestiller og hvem som skal betale hva.

Det har rimeligvis ikke blitt særlig rom for større vedlikeholdsoppgaver, men i samband med rehabiliteringen har hovedinngangen og baktrappa fått en tiltrengt ansiktsløftning samtidig som det er lagt nytt gulvbelegg og malt vegger i korridorene og heisen. Det er også installert nye røykdetektorer i hver leilighet. Disse kan den enkelte selv avstille ved "falsk" alarm.

Tilbakeflytting etter brannen var 1. april for 4. etasje og 1. september for 3. etasje. På grunn av avstengning etter brannen var flere radiatorer blitt tette og måtte skiftes. Dette har også fortsatt inn i 2024.

Løpende vaktmesteravtale og renholdsavtale med A.J. Eiendom er sagt opp til fordel for fakturering av konkrete tjenester. Det er inngått fast renholdsavtale med Ability i samarbeid med Eierseksjonssameiet.

Det ble avholds ekstraordinært årsmøte 15. mars for å sikre vedtak om opptak av lån på 2 mill. i OBOS-banken. I forkant ble det avholdt et informasjons-/beboermøte.

Boligsameiets representanter i Eierseksjonssameiets styre har vært Line Marie Winther og Jan Egil Woll som også har fungert som styreleder.

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Korridorer, trapper og heis er oppusset etter brannen og ytterligere vedlikehold av disse arealene synes ikke nødvendig de nærmeste åra.

Takterrassen er i dårlig forfatning. Blomsterkassene er delvis råtnet og bord og benker er i samme forfatning. Dette er i tillegg til den rutinemessige oljingen av golvet hvert 2. år. I det foreliggende budsjettforslaget er det beregnet 150 000 til takterrassen. Det rekkes ikke langt i forhold til de foreliggende oppgaver og er tenkt til nødvendig førstehjelp. På lengre sikt bør hele takterrassen reetableres ut fra en helhetlig plan.

Radiatorene har begynt å svikte ved at de går tette og må skiftes ut. Dette er et forhold som ventelig bare vil øke de nærmeste åra med påfølgende kostnader. Så lenge det er nok å skifte et par i året, kan dette håndteres innenfor løpende vedlikehold.

Taklekkasjer er påvist flere steder. I samarbeid med Eierseksjonssameiet vil det bli foretatt en gjennomgang av takplatene på hele bygget i løpet av 2024. Avhengig av hvor store problemer som avdekkes og hvor akutt det er, vil dette forhåpentligvis kunne utføres over flere år. Alternativt vil vi måtte benytte lånetilsagnet fra OBOS med påfølgende økning av felleskostnadene.

Fasadene er i dårlig forfatning og vil måtte utbedres i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Dette vil nødvendigvis medføre store kostnader og vil neppe bli realisert før 2025/26.

Brannsikring er gjennomgått i hele bygget med påfølgende utbedring av så vel varslings-system som tetting av en rekke rør- og kabelgjennomganger slik at hver leilighet nå faktisk er en egen branncelle. Det gjenstår imidlertid å brannisolere vårt bygg fra sennepsbygget (leger og tannleger). Dette vil måtte utføres raskest mulig og vil ventelig ha betydelige kostnader som antakelig må dekkes av lån.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 5 782 lavere enn budsjettet og skyldes at refusjon fra Eierseksjons-sameiet var budsjettet noe for høyt. De faktiske utgiftene er 825 736 høyere enn budsjettet. Årsaken er kostnader til tetting av ulike kabel- og rørgjennomføringer som er pålagte etter brannen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld (lån).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 369 525.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til vedtak av årsmøtet legger styret fram forslag til budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettforslaget er det ikke lagt inn noen økning av fellesutgiftene - bare økningen på 10% som ble gjennomført 01.01.2024. Dette er et budsjett på sparebluss som forutsetter at det ikke blir behov for å benytte lånetilsagnet på 2 mill.

Det er knyttet stor usikkerhet til enkelte større arbeider som tak, fasader og branntetting mot sennepsbygget. Styret ber derfor om fullmakt til å kunne øke fellesutgiftene med inntil 10% dersom det blir aktuelt å konvertere lånet.

Inntekter

Felleskostnader er beregnet med en videreføring av fellesutgiftene med den økningen som ble gjennomført fra 01.01.2024.

Større vedlikehold

Drift og vedlikehold er ført opp med 650 000 - hvorav 150 000 er tenkt til takterrassen. Dette beløpet er betydelig lavere enn det som framgår av fjorårets regnskap. Dette skyldes at en vesentlig del av rehabilitering er belastet denne posten. Vi regner ikke med noen ny brann i 2024!

Styrehonorar

Posten er ført opp med 140 000, - 20 000 mindre enn i fjor. Gjennomsnitt for sameier av vår størrelse ligger på ca 90 000 under normale driftsforhold. På grunn av rehabiliteringen etter brannen har hele 2023 vært ekstraordinært hva arbeid angår og det bør gjenspeiles i honoraret.

Kommunale avgifter

Utgifter til kommunale avgifter er økt med ca 20% med bakgrunn i at hele 2. etasje nå er tatt i bruk, noe som øker forbruket av vann og kloakk. Dette er imidlertid bruttokostnader da Eierseksjonssameiet refunderer 49,96% av utgifter til vann- og kloakkavgift (andre inntekter).

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til forbruk av varme. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Gudesgate 1.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Gudesgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gudesgate 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 29 1991 årsrapport til innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 24. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1
ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 501 248	1 364 808	1 501 000	1 651 400
Andre inntekter	3	68 970	0	75 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 570 218	1 364 808	1 576 000	1 721 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-11 984	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-160 000	-75 000	-160 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-9 914	-11 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 345	-81 905	-85 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-4 231	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 349 784	-397 295	-390 000	-650 000
Forsikringer		-71 450	-64 750	-71 500	-75 000
Kommunale avgifter	9	-191 774	-181 223	-225 000	-235 000
Energi/fyring	10	-208 596	-323 574	-340 000	250 000
TV-anlegg/bred-bånd		-34 446	-35 766	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	11	-140 728	-119 245	-125 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 298 236	-1 310 656	-1 472 500	-1 699 000
DRIFTSRESULTAT		-728 018	54 152	103 500	22 400

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	6 217	3 117	0	0
Finanskostnader		0	-76	-100 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 217	3 041	-100 000	0

ÅRSRESULTAT		-721 801	57 193	3 500	22 400
--------------------	--	-----------------	---------------	--------------	---------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	57 193
Fra opptjent egenkapital	-721 801	0

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 573	0
Kundefordringer		83 181	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 475	5 683
Andre kortsiktige fordringer	13	17 910	12 751
Driftskonto OBOS-banken		323 240	668 978
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 700	2 400
Sparekonto OBOS-banken		58 393	554 635
SUM OMLØPSMIDLER		516 472	1 244 447
SUM EIENDELER		516 472	1 244 447
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 525	1 091 325
SUM EGENKAPITAL		369 525	1 091 325
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 680	4 254
Leverandørgjeld		135 297	81 075
Skyldige offentlige avgifter	14	8 520	3 810
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 550	63 983

SUM KORTSIKTIG GJELD	146 947	153 122
-----------------------------	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	516 472	1 244 447
---------------------------------	----------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Moss, 16.04.2024

Styret i Boligsameiet Gudesgate 1

Jan-egil Woll/s/

Helge Bjørnestad/s/

Merethe Brattsti Songli/s/

Line Marie Winther/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 501 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 501 248

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning felleskostnader 2022	68 970
SUM ANDRE INNTEKTER	68 970

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Andre konsulentonorarer	-3 200
SUM KONSULENTHONORAR	-4 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-549 127
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-39 659
Drift/vedlikehold elektro	-62 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-567 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 349 784

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 647
Renovasjonsavgift	-77 219
Kommunale avgifter	101 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 774

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 681
Fjernvarme	-186 915
SUM ENERGI / FYRING	-208 596

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 550
Vaktmestertjenester	-93 047
Vakthold	-2 503
Renhold ved firmaer	-15 848
Andre fremmede tjenester	-8 512
Kontor- og datarekvisita	-873
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200

Andre kontorkostnader	-5 941
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 163
Velferdskostnader	-2 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 728

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 758
SUM FINANSINNTEKTER	6 217

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning-Moss Kommune	17 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 910

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 520

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	1 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	1 550

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87860002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Korridorer, trapper og heis er oppusset etter brannen og ytterligere vedlikehold av disse arealene synes ikke nødvendig de nærmeste åra.

Takterrassen er i dårlig forfatning. Blomsterkassene er delvis råtnet og bord og benker er i samme forfatning. Dette er i tillegg til den rutinemessige oldingen av golvet hvert 2. år. I det foreliggende budsjettforslaget er det beregnet 200 000 til takterrassen. Det rekker ikke langt i forhold til de foreliggende oppgaver og er tenkt til nødvendig førstehjelp. På lengre sikt bør hele takterrassen reetableres ut fra en helhetlig plan.

Radiatorene har begynt å svikte ved at de går tette og må skiftes ut. Dette er et forhold som ventelig bare vil øke de nærmeste åra med påfølgende kostnader. Så lenge det er nok å skifte et par i året, kan dette håndteres innenfor løpende vedlikehold.

Taklekkasjer er påvist flere steder. I samarbeid med Eierseksjonssameiet vil det bli foretatt en gjennomgang av takplatene på hele bygget i løpet av 2024. Avhengig av hvor store problemer som avdekkes og hvor akutt det er, vil dette forhåpentligvis kunne utføres over flere år. Alternativt vil vi måtte benytte lånetilsagnet fra OBOS med påfølgende økning av felleskostnadene.

Fasadene er i dårlig forfatning og vil måtte utbedres i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Dette vil nødvendigvis medføre store kostnader og vil neppe bli realisert før 2025.

Brannsikring er gjennomgått i hele bygget med påfølgende utbedring av så vel varslingsystem som tetting av en rekke rør- og kabelgjennomganger slik at hver leilighet nå faktisk er en egen branncelle. Det gjenstår imidlertid å brannisolere vårt bygg fra sennepsbygget (leger og tannleger). Dette vil måtte utføres raskest mulig og vil ventelig ha betydelige kostnader.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 1951 Selskapsnavn: Boligsameiet Gudesgate 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Jan-Egil Woll er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Rolf Karlsen og Kåre Grønbakk er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering. 2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer 2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Budsjett 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas. Styret gis fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan Egil Woll

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helge Bjørnestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Atle Nilsen

☐ Bjørn Ludvigsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Gudesgate 1

Organisasjonsnummer: 993421901

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jan-Egil Woll er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Rolf Karlsen og Kåre Grønback er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Posten er ført opp med 140 000, - 20 000 mindre enn i fjor. Gjennomsnitt for sameier av vår størrelse ligger på ca 90 000 under normale driftsforhold. På grunn av rehabiliteringen etter brannen har hele 2023 vært ekstraordinært hva arbeid angår og det bør gjenspeiles i honoraret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal fastsette vedlikeholdsprogram.

Styrets forslag ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering.

2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer

2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering. 2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer 2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Budsjett 2024

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal behandle budsjettet. Styrets forslag til budsjett med kommentarer ligger under årsregnskap, se sak 4.

I tilfelle det blir aktuelt å konvertere lånet på 2 mill, ber styret om fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas. Styret gis fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har fungerte som valgkomite.

Vedtektenes § 4-1 fastsetter at styret skal bestå av 3 -5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. På denne bakgrunn er forslaget til nytt styre supplert med et varamedlem. For øvrig stiller styret med varamedlem til gjenvalg.

Innstilling

Styrets forslag til nytt styre vedtas.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Egil Woll (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Egil Woll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Bjørnestad (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helge Bjørnestad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Ludvigsen (20 stemmer) Atle Nilsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Ludvigsen

Atle Nilsen

Møteleder: Jan-Egil Woll/s/

Protokollvitner: Rolf Karlsen/s/ og Kåre Grønbygg/s/

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

I samsvar med vedtektenes § 3-2 innkaller styret til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Gudes gate 1. Møtet avholdes 15. mars 2023 klokka 19:30 på Moss Hotel (umiddelbart etter informasjonsmøtet).

Bakgrunnen for det ekstraordinære årsmøtet er behov for kapital til å dekke kostnader ved utbedring av brannsikringstiltak.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av stemmeberettigede/fullmakter
- c) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til å underskrive protokollen
- d) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden.

2. Låneopptak

Styret anbefaler enstemmig:

OBOSbanken søkes om lån kr. 2 mill. over 25 år i samsvar med indikativt tilbud om lån, datert 16.02.2023.

3. Husleieøkning

Styret anbefaler enstemmig:

Styret gis fullmakt til å kunne heve husleien med inntil 10%.

Moss, 2. mars 2023

Styret i Boligsameiet Gudes gate 1

Jan Egil Woll Line Marie Winther Helge Bjørnstad Merethe Brattsti Songli

Boligsameiet Gudesgate 1

Det ble den 15.03.2023 avholdt ekstraordinært årsmøte på
Moss Hotel.

Dagsorden:

1. Åpning av møte ved styreleder Jan Egil Woll, og opptak av fortegnelse over møtende seksjonseiere.
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere.
3. Godkjennelse av innkalling og saksliste.
4. Låneopptak
5. Fullmakt til å øke fellesutgiftene.

1. Åpning av møtet ved styreleder Jan Egil Woll

Styreleder Jan Egil Woll åpnet møtet og opptok fortegnelse over møtende seksjonseiere. Til stede fra styret: Jan Egil Woll og Line Marie Winther. Forfall: Helge Bjørnestad og Merethe Brattsti Songli.

8 seksjonseiere møtte fysisk og det var inngitt 13 fullmakter, dvs totalt 21 stemmer av 41 seksjoner.

Over 50% av sameiets stemmeberettigede seksjonseiere var dermed representert

2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere.

Jan Egil Woll ble enstemmig valgt som møteleder.

Protokollunderskriver: Reidun Lundeby.

Referent: Aina Ekstrøm

3. Godkjennelse av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og saksliste. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Innkalling og saksliste ble enstemmig vedtatt.

4. Låneopptak,

Behovet for lån gikk fram av orienteringsmøtet som ble satt kl. 18.00 den 15.03.2023 på Moss hotell: Sameiet trenger å låne opp til 2.000.000,- kr. Dette er kapital som skal benyttes til brannsikring av bygget. Det er allerede satt i gang brannsikringstiltak som manglet og ble avdekket under rehabilitering etter brannen, men sameiets midler strekker ikke til å utbedre fullt ut.

Det var sendt henvendelse til 7-8 banker om tilbud på lån av 2 mill over 25 år. Bare OBOSbanken og DnB besvarte henvendelsen. Begge opererte med en rente på ca 6%. Forskjellen var på 0,5 promille.

Det blir ikke lånt mer enn behovet som maksimalt utgjør 2.000.000,- kr.

- Ved et låneopptak på 1.000.000,-, vil felleskostnadene øke med ca. kr. 150,- pr. måned.

- Ved et låneopptak på 2.000.000,-, vil felleskostnadene øke med ca. kr. 300,- pr. måned.

Eksakt lånebehov vil ventelig kunne legges fram på årsmøte i mai 2023.

Styret anbefaler det ekstraordinære årsmøtet slikt vedtak:

OBOSbanken søkes om lån kr. 2 mill. over 25 år i samsvar med indikativt tilbud om lån, datert 16.02.2023

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. Fullmakt til styret om å øke felleskostnader med inntil 10%

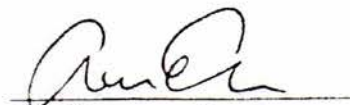
Som følge av låneopptak og eventuelle renteendringer, bør sameiet kunne dokumentere betjeningsevne på lånet. På grunnlag av dette, ber styret om fullmakt til å kunne øke felleskostnadene med inntil 10%.

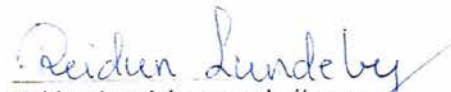
Styret anbefaler det ekstraordinære årsmøtet slikt vedtak:

Styret gis fullmakt til å kunne heve husleien med inntil 10%.

Styrets forslag enstemmig vedtatt.


Jan Egil Woll, styreleder


Aina Ekstrøm, referent


Reidun Lundebj, protokollfører



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1040	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Gudes gate 1A, 1530 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 271,96 kr
Sum	2 271,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	901600 prom	2,38 kr	1/1	0 %	2 146,00 kr	536,25 kr
				Sum	2 146,00 kr	536,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 28.04.2025

Tilleggsopplysninger - kommunale gebyrer

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1040	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse:	Gudes gate 1A, 1530 MOSS								

Informasjon:

E-skatt faktureres hver seksjon.
Vann, avløp og renovasjon faktureres Boligsameiet Gudesgate 1.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

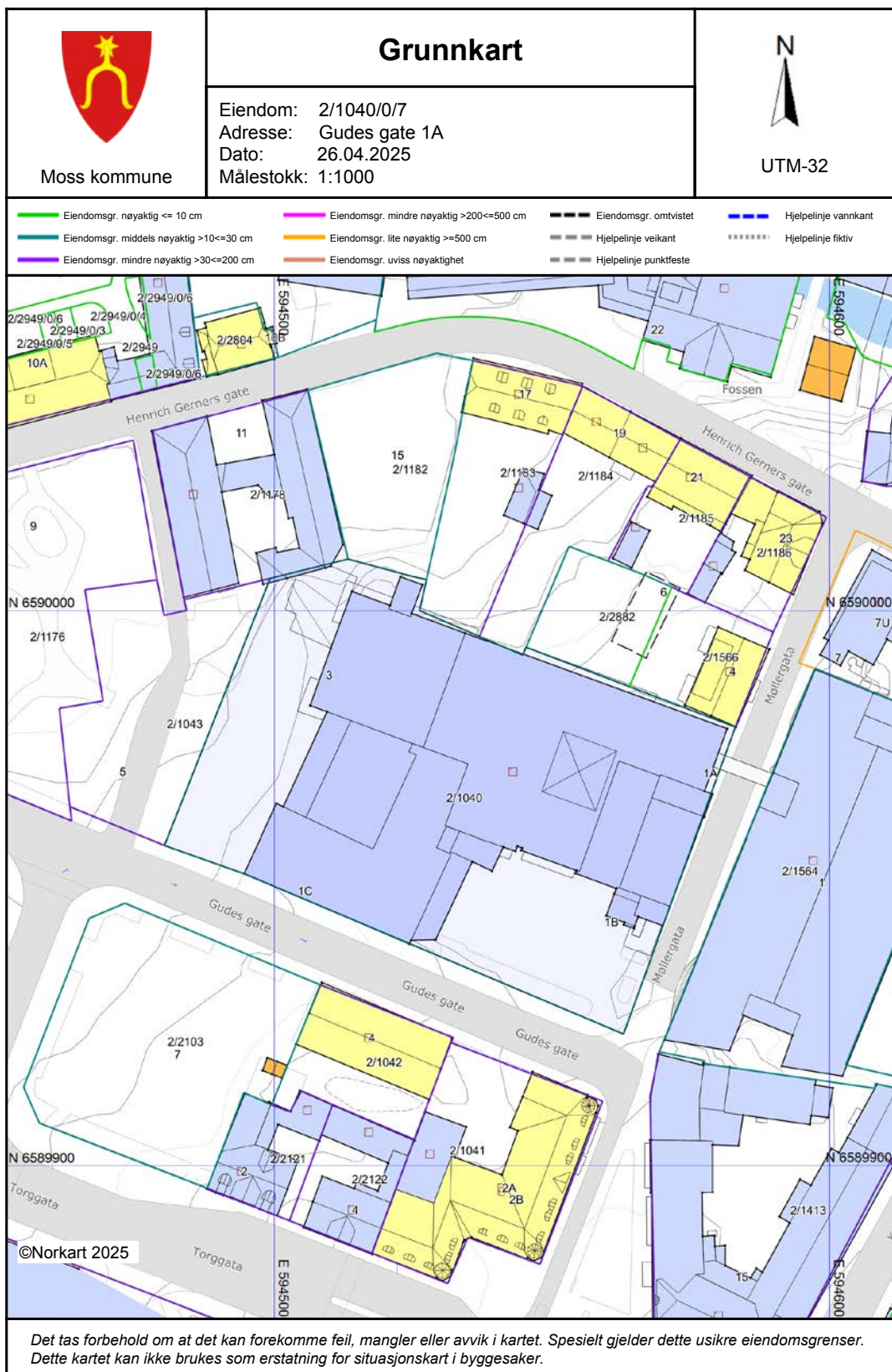
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	28.04.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	2	Bnr.:	1040	Fnr.:		Snr.:	7
Adresse: Gudes gate 1 A							

2000	Legalpant
Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato : Beregner 8,75 % rente fra forfall Omkostninger / Purregebyr pr d.d.	
Ingen heftelser med legalpant ☒	

Merknader :



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



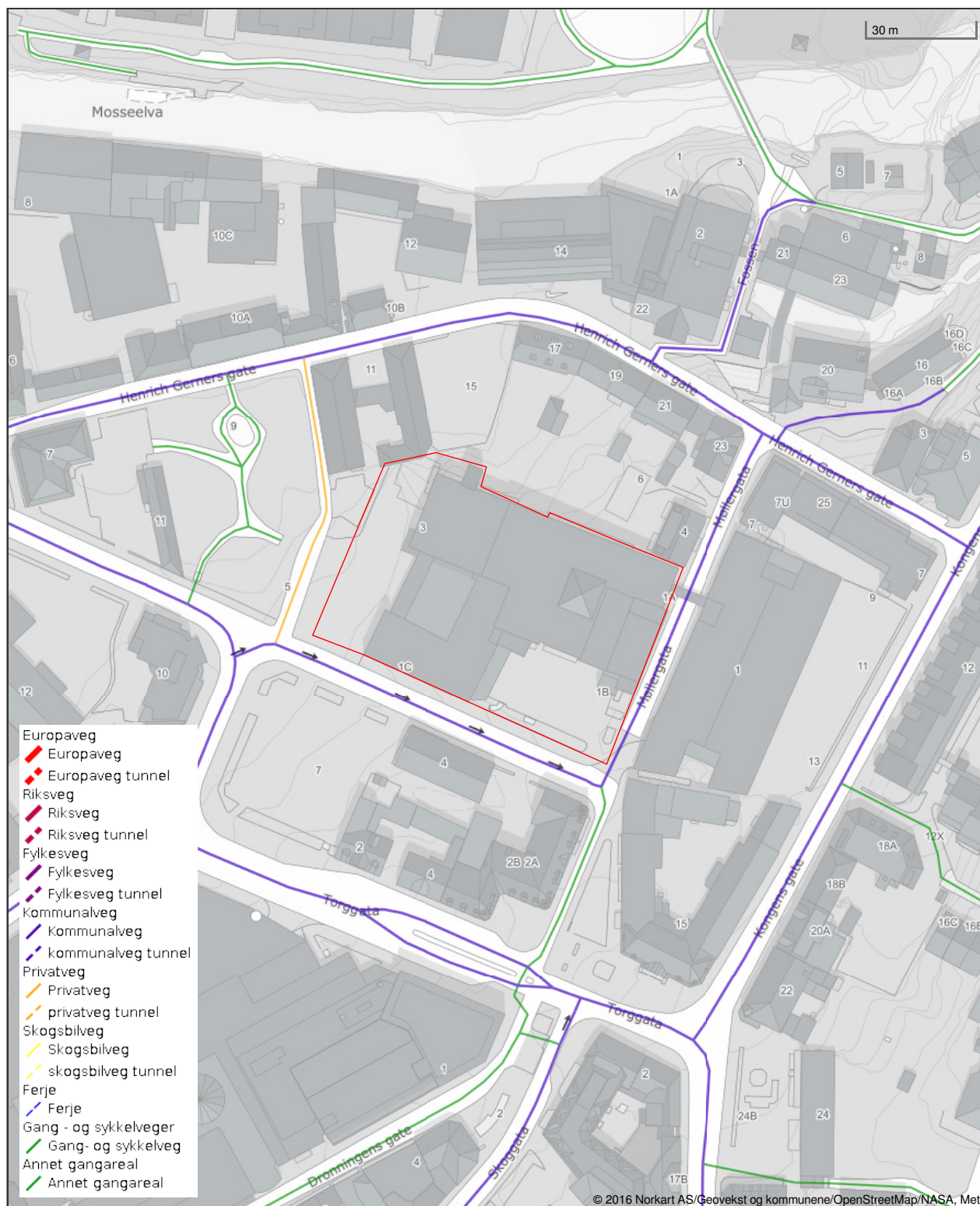
Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1040//



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



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/1040//



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Hovednett for sykkel - fremtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøring
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Angitthensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense
	Linje for regulert høyde
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Garsjeri boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Annetfriområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Område for anlegg i grunnen

 Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning/Kontor

 Forretning/Kontor

 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Sentrumsformål

 Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Sykkelveg/-felt

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitt hensynsgrense

 Bestemmelsegrense

 Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-2/1040/0/7, Gudes gate 1A, 1530 MOSS



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.04.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	81.4 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.11 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	14.04.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

	Enkeltminne		Kulturminnelokalitet		Sikringssone for kulturminner
---	-------------	---	----------------------	---	-------------------------------

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1040	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Gudes gate 1A, 1530 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	5 044 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 009 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	

	Delareal 5 109 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende Områdenavn Sentrumsformål
	Delareal 5 109 m ² BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_2
	Delareal 642 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_4

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_2
	Delareal 642 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_4
	Delareal 5 048 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende Områdenavn S17
	Delareal 3 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende Områdenavn S18
	Delareal 58 m ² Arealbruk Veg, Nåværende Områdenavn o_V

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	187
Navn	Mølleområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/355/187_Best.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 4 m ²
	Formål Bevaring av bygninger

§ 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.

Ubebyggt 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.

Ubebyggt 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.

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.

§ 4. Ny bebyggelse og anlegg.

- a. Innenfor avsatte byggegrenser eller ved gjenoppbygging 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, forstøtningsmurer, 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.05.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.07.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/10275	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/1040, 2/1040/0/1, 2/1040/0/2, 2/1040/0/3, 2/1040/0/4, 2/1040/0/5, 2/1040/0/6, 2/1040/0/7, 2/1040/0/8, 2/1040/0/9, 2/1040/0/10, 2/1040/0/11, 2/1040/0/12, 2/1040/0/13, 2/1040/0/14, 2/1040/0/15, 2/1040/0/16, 2/1040/0/17, 2/1040/0/18, 2/1040/0/19, 2/1040/0/20, 2/1040/0/21, 2/1040/0/22, 2/1040/0/23, 2/1040/0/24, 2/1040/0/25, 2/1040/0/26, 2/1040/0/27, 2/1040/0/28, 2/1040/0/29, 2/1040/0/30, 2/1040/0/31, 2/1040/0/32, 2/1040/0/33, 2/1040/0/34, 2/1040/0/35, 2/1040/0/36, 2/1040/0/37, 2/1040/0/38, 2/1040/0/39, 2/1040/0/40, 2/1040/0/41, 2/1040/0/42, 2/1040/0/43, 2/1040/0/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1040, 2/1040/0/1, 2/1040/0/2, 2/1040/0/3, 2/1040/0/4, 2/1040/0/5, 2/1040/0/6, 2/1040/0/7, 2/1040/0/8, 2/1040/0/9, 2/1040/0/10, 2/1040/0/11, 2/1040/0/12, 2/1040/0/13, 2/1040/0/14, 2/1040/0/15, 2/1040/0/16, 2/1040/0/17, 2/1040/0/18, 2/1040/0/19, 2/1040/0/20, 2/1040/0/21, 2/1040/0/22, 2/1040/0/23, 2/1040/0/24, 2/1040/0/25, 2/1040/0/26, 2/1040/0/27, 2/1040/0/28, 2/1040/0/29, 2/1040/0/30, 2/1040/0/31, 2/1040/0/32, 2/1040/0/33, 2/1040/0/34, 2/1040/0/35, 2/1040/0/36, 2/1040/0/37, 2/1040/0/38, 2/1040/0/39, 2/1040/0/40, 2/1040/0/41, 2/1040/0/42, 2/1040/0/43, 2/1040/0/44
Seksjonering Reseksjonering	23.05.2008 26.05.2008			2/1040/0/3, 2/1040/0/4, 2/1040/0/5, 2/1040/0/6, 2/1040/0/7, 2/1040/0/8, 2/1040/0/9, 2/1040/0/10, 2/1040/0/11, 2/1040/0/12, 2/1040/0/13, 2/1040/0/14, 2/1040/0/15, 2/1040/0/16, 2/1040/0/17, 2/1040/0/18, 2/1040/0/19, 2/1040/0/20, 2/1040/0/21, 2/1040/0/22, 2/1040/0/23, 2/1040/0/24, 2/1040/0/25, 2/1040/0/26, 2/1040/0/27, 2/1040/0/28, 2/1040/0/29, 2/1040/0/30, 2/1040/0/31, 2/1040/0/32, 2/1040/0/33, 2/1040/0/34, 2/1040/0/35, 2/1040/0/36, 2/1040/0/37, 2/1040/0/38, 2/1040/0/39, 2/1040/0/40, 2/1040/0/41, 2/1040/0/42, 2/1040/0/43, 2/1040/0/44

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAMANDI RONYAZ F301202*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gudes gate 1A 1530 1530 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Gudes gate 1A	H0322	2/1040/0/7	30	1	1	1	Kjøkken
-------	---------------	-------	------------	----	---	---	---	---------

Adresse

Vegadresse: Gudes gate 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1530 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	505 Møllene	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	6284809		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6284809: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Byggningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	2819
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7685
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10504
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	42

Byggningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.03.2007
Data fra bygningsending overført	12.06.2024	12.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gudes gate 1A	H0322	2/1040/0/7	30	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	17	902	240	1142	0	0	0
H03	25	1537	385	1922	0	0	0
H02	0	0	2725	2725	0	0	0
H01	0	0	2929	2929	0	0	0
U01	0	380	1406	1786	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/1040

Bruksnavn		Beregnet areal	5108.9
-----------	--	----------------	--------

Etablert dato	06.09.1890	Historisk oppgitt areal	5147,4
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

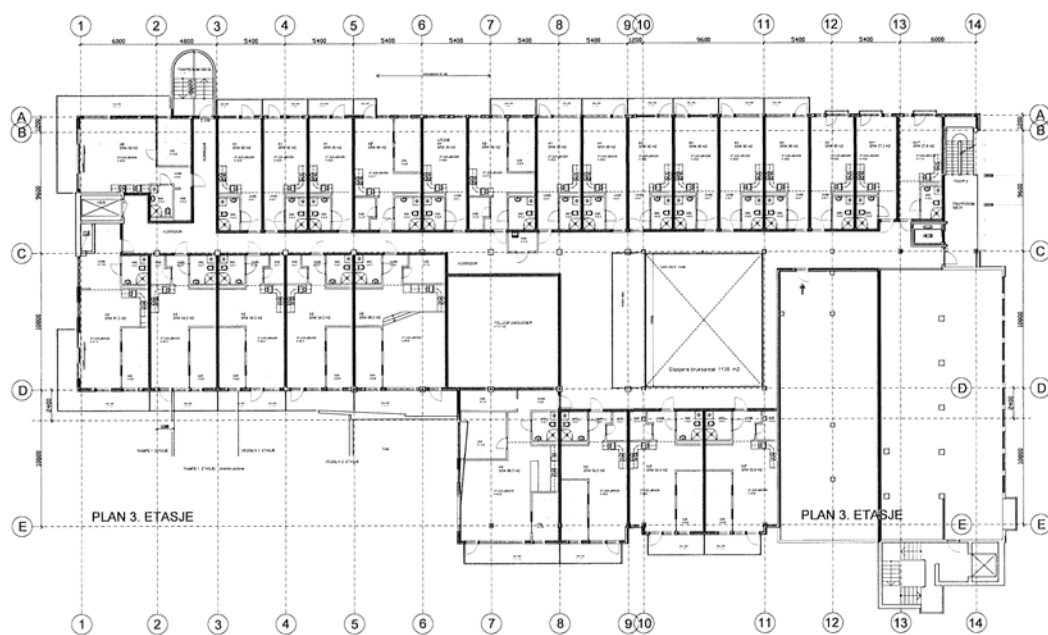
☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589969.92	594537.04	0	Ja	5108.9	



LYDRAV VEGGER:
 MELLOM BOENHETER RANBYRDES OG
 MELLOM BOENHETER OG FELLESEAREAL / FELLES GANG / TRAPPEROM
 LYDRAV R/w 55 / 55 dB

MELLOM BOENHETER OG NÆRINGSVRKSBOMHET
 LYDRAV R/w 60 / 60 dB

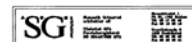
TRINNLYD:
 MELLOM BOENHETER OG FRA FELLESEAREAL TIL BOENHET
 LYDRAV L/w 53 / 53 dB

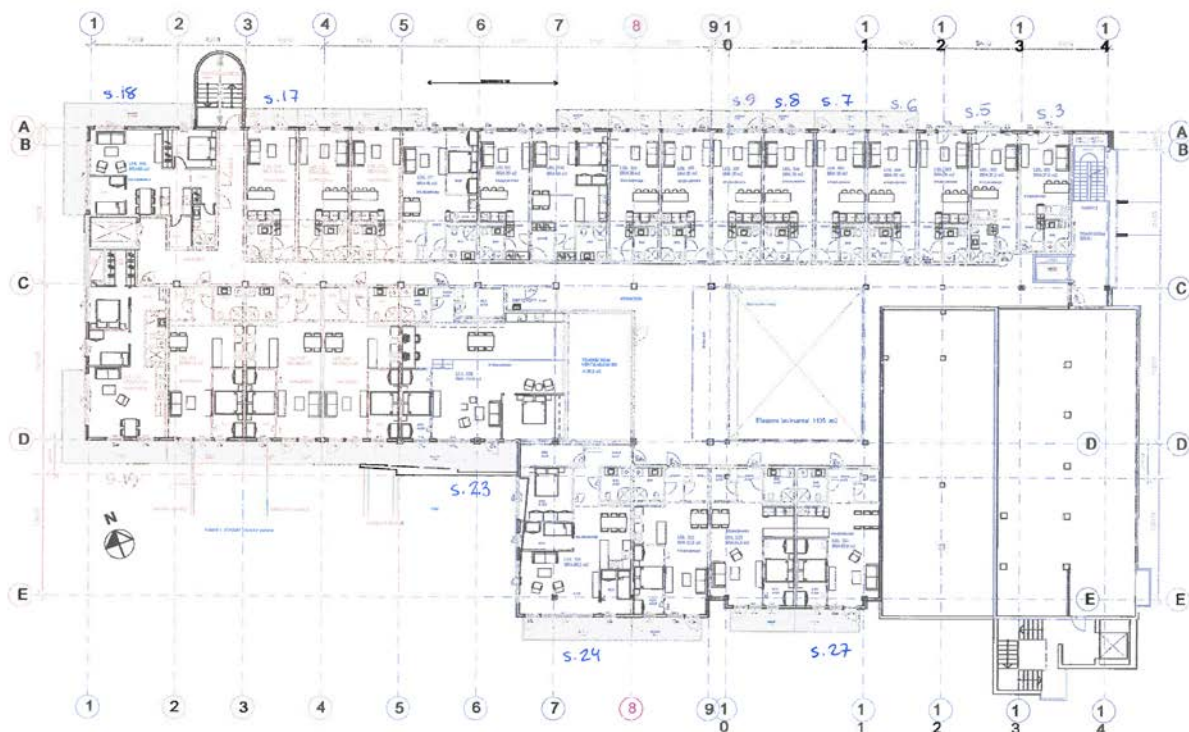
TIL BOENHET FRA TAKTERRASSE
 LYDRAV L/w 48 / 48 dB

REV	DATE	KORREKSJON	SIGN
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			

PROJEKT	DATE	SIGN
KONTROLL	28.02.07	Kf / KH

PROJEKT	DATE	SIGN
GUDES GATE 1, MOSS LEILIGHETER PLAN 3. ETASJE		
TEGN TYPE RAMMESØKNAD. ENDRING		
TEGNING PLAN 3. ETASJE		
MALESTORKE 1:200	DATE 28.02.07	
SAR NR. 07504	TEGN NR. A01	REVISJON -





3. ETASJE

NBI KONTROLLMÅL MÅ TAS PÅ STEDET!

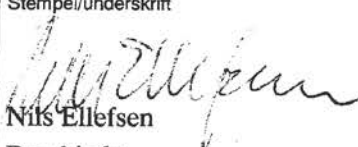
Rev.	Dato	Rev. årsaken	Sign.
0705		Gudst 1	
Byggherre			
NHO as			
Tegning			
Plan/tegning 3 etg			
Mål		Tegning	
1:250		SKISSE	
Dato			
26.04.07			
Sign.			
BA			

anyplace
 Interiørarkitekt MNIL
 St. Halvards plass 1
 0192 Oslo
 Tel: 926 88 174 // 924 07 222
 www.anyplace.no

KOMMUNE Moss	FERDIGATTEST			
	Saksnr 06/4459		Løpenr 09/3443	
	Eiendom/byggested Gudes gate 2 1			
	Gnr 2	Bnr 1040	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Borg Total AS Bryggeriveien 12 1607 Fredrikstad	Tiltakshaver (navn og adresse) Nitos AS Stubbeløkkveien 88 1538 Moss
---	--

Spesifikasjon		
TILTAKET/BYGGETS ART Blokkleiligheter (44 stk)		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget Byarkitekten	Vedtak dato 05.10.05 08.05.06 23.02.07 03.05.07	Saksnr 154/07
MERKNADER Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak, journalført 26.01.2009.		

Underskrift		
Sted Moss	Dato 10.02.2009	Stempel/underskrift  Nils Ellefsen Byarkitekt

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240037
Vår referanse: 3411792/23407239
Bestilling: C3 2024-03-01 (4) 80

Dato
01.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
461443	200	6.6.2008	DIVERSE PÅTEGNING RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	1040	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MOSS KOMMUNE
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

r det.

59/2008

REF 1000
Begjæring 1) om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

Østlandske Næringsmegling AS
Postboks 280-1502 Moss

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.
104	Moss	2	1040		1
104	Moss	2	1040		3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	981676653	Nitos AS	1/1

Doknr. 461443 Tinglyst: 06.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	6709	B6	13	B	109		25	B	82		37	B	72		49			
2	N	240	B	14	B	72		26	B	84		38	B	96		50			
3	B	48		15	B	50		27	B	84		39	B	86		51			
4	N	385		16	B	50		28	B	48		40	B	124		52			
5	B	47		17	B	50		29	B	47		41	B	133		53			
6	B	50		18	B	91		30	B	50		42	B	82		54			
7	B	50		19	B	95		31	B	50		43	B	84		55			
8	B	50		20	B	84		32	B	50		44	B	84		56			
9	B	50		21	B	84		33	B	50		45				57			
10	B	50		22	B	84		34	B	50		46				58			
11	B	50		23	B	113		35	B	50		47				59			
12	B	50		24	B	136		36	B	72		48				60			

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

Sum tellere 10275 = nevner: 10275

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.

Seksjon 1 er redusert til fordel for økt fellesareal i kjeller/u. etasje, og til fordel for ny næringsseksjon i 3. etasje (snr. 4)

Seksjon 2 er uforandret.

Seksjon 3(N) er omgjort til 41 boligseksjoner (snr. 3 og snr. 5-44). Tilleggsdelen til snr. 3 (i kjeller/u. etasje) er delvis overført til snr. 1 og delvis omgjort til fellesareal. Deler av snr. 3 er også omgjort til fellesareal i 3. og 4. etg.

Dato Partenes underskrift

05/06-08

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering
MILSKEMMING ATLE JUSTEN ODDBJØRN TOFT

Side 1 av 3

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 bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en forståelig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens 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.

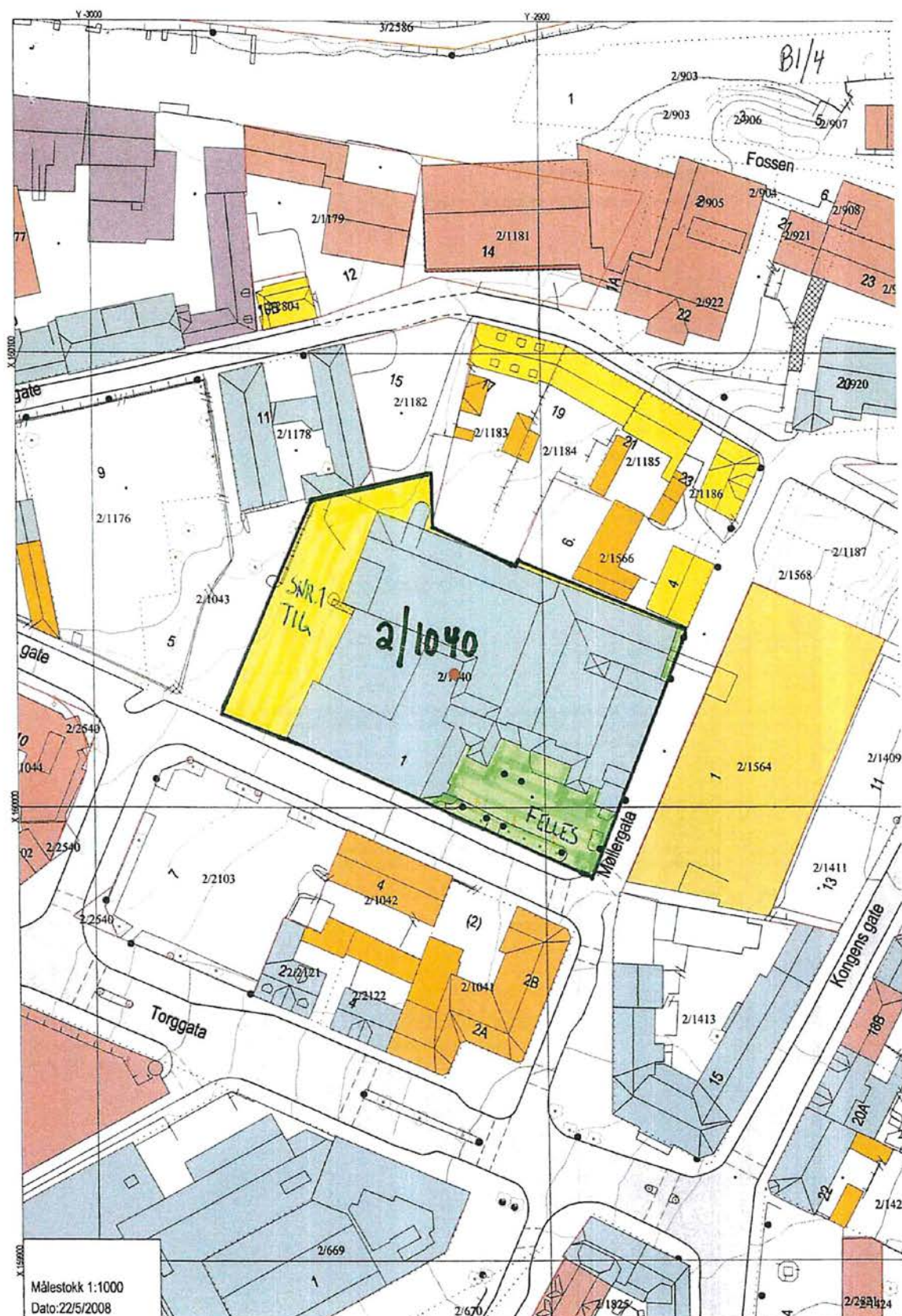
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, 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 resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss 05.06.08	Nils Lehning	
Moss 05.06.08	Ale Fjorten	
Bergen 05.06.08	Oddbjørn Tøft	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾			
Undertegnede erklærer at			
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
Moss 05.06.08		<i>Oddbjørn Toft</i> <i>Nils Hemming Atle Justen</i>	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☒ Befaring er foretatt			
☐ Målebrevkart for tilleggsdelar 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	1040		1 + 3
			Moss kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Moss, 5. juni 2008		<i>Helge Sjøvik</i> 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 = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon 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 sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.			
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato	Partenes underskrift		
05/06-08	<i>Nils Hemming Atle Justen</i> <i>Oddbjørn Toft</i>		
Elektronisk utgave			
Begjæring om oppdeling/reseksjonering			
Side 3 av 3			
NILS HEMMING ATLE JUSTEN ODDBJØRN TOFT			



B2/4



GODES GATE 1, LNR. 2, BNR. 1040, MOSS
PLAN UNDERETASJE

FELLESAREAL

AF



B3/4

SG arkitekter, Fredrikstad
09.04.2008

A.T.

FELLESAREAL

Gudes gate 1, Moss - 3. etasje

GNR. 2, BNR. 1040, MOSS KOMMUNE



B4/4

SG arkitekter, Fredrikstad
09.04.2008

AJ

FELLESAREAL

Gudes gate 1, Moss - 4. etasje

GNR. 2, BNR. 1040, Moss KOMMUNE

177

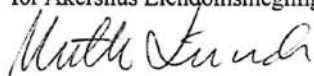
A)

Ad. urådighetserklæring i Gudes gate 1, gnr. 2, bnr. 1040, snr. 3, Moss kommune.

Akershus Eiendomsmegling AS - org. nr. 987 604 417, samtykker herved i at begjæring datert 05.06.2008 om reseksjonering av eiendommen gnr. 2, bnr. 1040, snr. 1 og snr. 3 i Moss, kan tinglyses.

Oslo, 05.06.2008

for Akershus Eiendomsmegling AS:



Mette Lunde
Eiendomsmegler MNEF

Handelsbanken
Åsane

WLS

Ad. reseksjonering av Gudes gate 1, gnr. 2, bnr. 1040, snr. 1 og snr. 3, Moss kommune.

Handelsbanken, org. nr. 971 171 324, samtykker herved i at begjæring datert 05.06.2008 om reseksjonering av ovennevnte eiendom, kan tinglyses.

Bergen, 5/6 2008

For Handelsbanken ifølge fullmakt:


TORE SVEIN NESE
Handelsbanken
Åsane
THOMAS RASMUSSEN
Handelsbanken
Åsane

Handelsbanken
Åsamyrane 88
5116 Ulset

Besøksadresse/Visiting address
Åsamyrane 88

Telefon/Telephone
+47 55 53 51 10

Telefax/Facsimile
+47 55 53 51 11

Swift
HANDNOKK

E-post: asane@handelsbanken.no Side 1 av 1

Fullmakt

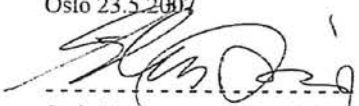
Mette Lunde, pnr. 300751 36036

gis med dette fullmakt til på vegne av Akershus Eiendomsmegling AS org. nr. 987 604 417

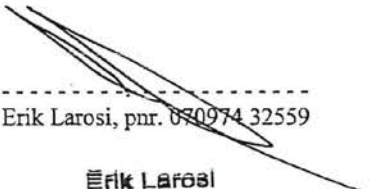
- å tinglyse skjøte og panterettsdokumenter hvor Akershus eiendomsmegling AS har tinglyst urådighetserklæring eller panterettsdokumenter med urådighetserklæring,
- å avlyse urådighetserklæring eller nedkvittere eller avlyse panterettsdokumenter utstedt av Akershus eiendomsmegling AS
- å vike prioritet med pantdokument m/urådighet til Akershus eiendomsmegling AS.

Fullmakten gjelder inntil den blir tilbakekalt.

Oslo 23.5.2007


Stein Düring, pnr. 010454 31149

Stein Düring
Statsautorisert eiendomsmegler
Akershus Eiendomsmegling AS
Mandalsveien 33 L, 0175 Oslo


Erik Larosi, pnr. 070974 32559

Erik Larosi
Statsautorisert eiendomsmegler
Akershus Eiendomsmegling AS
PB. 2028 Grünerlekka, 0505 Oslo
Toftegata 12, 0556 Oslo

Rett kopi bekreftes
Fullmakten gjelder fortsatt
Oslo, den 25.5.08 10/4-08 5/5-08

Mette Lunde
Eiendomsmegler MNEF



Kartverket

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240037
Vår referanse: 3411791/23407234
Bestilling: C3 2024-03-01 (4) 79

Dato
01.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1204	87	18.4.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	1040	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dok.nr. 1204 Dagbokført 18/4 1952.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

B.jr. 14/52.

Erklæring.

Gudes gate 1a, Moss.

I anledning av at Moss bygningsråd i møte den 25.mars 1952 har tillatt benyttet en jerntank på 100 m³ som står på bakken, som lagertank for fyringsolje, og denne tank står for nær nabogrense (Gudes gate 1a) erklærer vi oss som eiere av Gudes gate 1a forpliktet til ikke å bebygge den del av vår eiendom som ligger mellom omhandlede jerntank på Gudes gate 1 og de nuværende bygninger (Eddikbryggeriet) på vår eiendom.

Denne erklæring blir å tinglyse for vår regning som bindende også for evtl. senere eiere av eiendommen.

Moss, den .31.mars..... 1952.

pr.pr. Idun Fabrikker A/S
Lars Brandstrup (sign.) M. Wang (sign.)
Trygve Andreassen (sign.) Adm.direktør.

B.jr. 14/52.
Gudes gate 1. Moss.

Sendes Moss Sorenskriverembete, Moss, til tinglysing.

Kr. 5,00 vedlagt.

Moss byingeniørkontor, den 31.mars 1952.

John Norheim
bem.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Gudes gate 1A
1530 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre