



aktiv.

Østre Kanalgate 3, 1531 MOSS

**Moss sentrum- Sjøutsikt - Første
rekke ut mot kanalen - Solrikt -
Gangavstand til det meste!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Felleskostn.: Kr 1 272,-
Selger: Anne Siri Birkeland
Linda Ruth Birkeland
Sigmund Jan Birkeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 111/117 kvm
Tomtstr.: 372.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2516
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1114250071

Moss sentrum- Sjøutsikt - Første rekke ut mot kanalen - Solrikt - Gangavstand til byen

Østre kanalgate 3 er sjarmerende leilighet med lyse overflater og praktiske løsninger. Kjøkkenet har profilerte fronter i tre, laminert benkeplate og ventilator med avtrekk ut. Badet fra 1988 har fliser på gulv, våtromstapet på vegger, dusjhjørne, servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Boligen har parkett og laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Vannrør av kobber med plastkappe, balansert ventilasjon og varmepumpe fra 2025 gir et behagelig inneklima. Sikringsskap med både automater og skrusikringer er plassert i vindfang. Leiligheten er plassert sentralt i Moss sentrum med sjøutsikt, og kort vei til Amfi senteret, tog og ferje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Energiattest	84
Nabolagsprofil	99
Budskjema	181

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 11 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 111 m² Vindfang, trapperom, bod, soverom, kontor, bad, stue/kjøkken, opphold/soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det disponeres en bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Areal på 2 kott på loft er vurdert til ikke målbare grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak.

For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik

vil kunne forekomme.

Bygningens del mot nord er bygget ut fra tomtens grense noe som utgjør at bygningens del mot nord er skrå og bygget "ute av vinkel".

Dette gjør at oppmåling blir vanskelig og avvik må påregnes fra en 3 D scanning.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger som foreligger ved søknad fra 1997 stemmer ikke med dagens bruk.

Rom betegnet som kontor er innredet som soverom og loft som er betegnet som opphold/soverom er benyttet til stue

Bod

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

372.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

Det nye aktsomhetskartet for kvikkleireskred blir publisert i mars/april 2024. Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget.

Det nye aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terrengkriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019.

Flate områder langt unna skrån timer, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Dersom planlagte

tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i

prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger

på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurdert at

aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for

skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for

utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra

registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i

NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Moss.

Østre Kanalgate 3 er plassert sentralt i Moss, med kort vei til sentrum, togstasjon, Bastøfergen og med utsyn over den flotte kanalen.

For deg som trives med bylivets puls, finnes det et bredt utvalg av tilbud i nærområdet – blant annet gågate med butikker, Amfi kjøpesenter, koselige kafeer, kino, kunstgalleri, museum og bibliotek – alt innen komfortabel gangavstand.

Kanalparken ligger like ved og byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Her finner du Sjøbadet, en populær bystrand med langgrunt vann, badeflåte, sklie og stupetårn. Sjøbadet ble i 2012 den første stranden i Moss med Blått Flaggsertifisering. Vestover langs kystlinjen ligger Søly Båthavn og Moss Seilforening. Området er populært blant både kitere og vindsurfere, som samles ved Framnes og Beachen når vinden blåser fra sør.

I tillegg er det kort vei til naturen – Mossemarka ligger kun en liten kjøretur unna og tilbyr flotte tur- og sykkelstier. Om vinteren er det oppkjørte og opplyste skiløyper som strekker seg over store områder.

Mosseporten kjøpesenter og E6 ligger omtrent 4 km fra boligen, med enkel adkomst mot både Oslo og Sverige. Varnaveien handelsområde, ca. 3 km unna, har et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert Rygge Storsenter.

Det finnes flere barnehager – både kommunale og private – samt skoler i nærområdet, inkludert ungdomsskole og videregående.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass nærmest rett utenfor døren. Togstasjonen ligger i gangavstand, og Bastøfergen har hyppige avganger til Horten. Det er også gode forbindelser til E6, og både tog og bil tar deg til Oslo på rundt 45 minutter. Ekspress- og flybusser går fra Esso Taverna.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Ved inngangspartiet er det oppført sitteplass.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller

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

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er utført befarings på tre knekott. Knekott med ventilasjonsanlegg kun fra luke på grunn av manglende adkomst. Loft over loftetasjen har ingen muligheter for inspeksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har lav høyde 65 cm til underkant.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse med løse trelemmer, rekkverk med veggpanel.

Ukjent løsning avrenning vann, det er synlig at det er bryter for varmekabel i bod, noe som kan gjelder avrenning fra takterrasse.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Der er ikke tilkopleet noe ildsted i leiligheten. Ytterligere undersøkelser må utføres før eventuelt dette tilkoples. Det kan være andre (flere) enheter i 1. etasje som er tilkopleet denne. MIB har ikke registrert noen ildsted eller skorstein på eiendommen.

Tomteforhold:

Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Det nye aktsomhetskartet for kvikkleireskred blir publisert i mars/april 2024. Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget.

Det nye aktsomhetskartet bruker «Aksomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terrengkriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurdert at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

BOD

Enkel bod oppført i tre og mur.

Innvendig i bod er det synlig at det er problemer med noe fukt og lekkasje,

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Synlige fuktmerker i undertak av Bretex.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk

tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Synlige merker i undertak kan være et resultat av at det er pågående lekkasjeproblemer. Boligen ligger utsatt til for vind og vær og det vil ofte komme noe vann/fukt inn i konstruksjonen med kraftig vind kombinert med nedbør. Ytterligere undersøkelser anbefales, det er risiko for at det kan komme vann inn i konstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Fasader har behov for vedlikehold og deler av fasaden som har råteskader må byttes ut.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Barnesikring vindu kjøkken er defekt.

Det er ikke montert beslag på vannbrett til vinduer.

Takvindu på loft har foringer i 90 grader, det er anbefalt at foringer skal monteres i underkant i lodd og overkant i vater. Dette for bedre luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak: Fare for personskader når underkant vinduer har lav høyde, sikring bør monteres.

Det bør monteres beslag på vannbrett, fare for vann inn i konstruksjonen.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer m/sprosser utvendig og innvendig.

Dårlig sirkulasjon på luft ved takvindu gir risiko for kondensproblemer med påfølgende fukt/råteskader.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater. Det er synlig skader på gulv loft, vegg i trapp har sprekker.

Andre overflater med slitasje etter normal bruk.

Noe gulvlister mangler.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Overflater må utbedres eller skiftes. Gulv loft må byttes etter skader av fukt, årsak er ukjent inn på hjørne mot bod. Årsak kan ligge i vegg.

Andre overflater med oppgradering/oppussing etter behov.

Manglende lister monteres.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Innvendige trapper

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/vedlikehold.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod og lite soverom subber i karm.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen fungerer, men på grunn av alder er det vanskelig å vurdere når tiltak/påkostninger blir nødvendig.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er synlig at det er montert Durgoventil på loft. Det er krav om at anlegg skal ha lufting over yttertak.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon er montert i leiligheten i forbindelse med innredet loft. Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon med vegg og spalteventiler.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Det foreligger ingen dokumentasjon gjelder montering eller service.

Det er ikke spalter på dører mellom de ulike rom i 2. etasje.

Ytterligere undersøkelser anbefales på anlegg. påkostninger må påregnes for service.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Andre installasjoner

Anlegget har tetthet eller luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må utføres.

Elektrisk anlegg

Deler av anlegg i baderom/soverom synes ikke utført av fagmann.

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eiendommen grenser ut mot offentlig vei og gangfelt, det er ikke montert noe snøfangere på nedre del av tak.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres snøfangere for del av eiendommen som hadde krav i henhold til forskrift i byggeår.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er råteskader på heveskyvedør på loft ut på takterrasse.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er etterslep og skader på gulvbord.
Rekkverk har etterslep på vedlikehold og noe råteskader på panel/rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Manglende tiltak på rekkverkshøyde kan resultere i person/fallskader.
Manglende tiltak på rekkverk og gulv vil føre til at konstruksjonen foringes ytterligere. Råteskader i rekkverk vil også kunne føre til følgeskader/lekkasje inn i boligen.

2. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke utført endringer på våtrommet siden byggeår 1988

Baderom med fliser på gulv og sokkelflis på vegger. Vegger med våtromstapet. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantmøbel. Bak skyvedørsgarderobe skyllekar, røropplegg for vaskemaskin, brannslange og vvb.
Rommet har mekanisk avtrekk og tidligere ventil i himling som er stengt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er sprekker i gulv, synlige setninger mellom sokkelflis og gulvflis.
Ukjent løsning i sluk, ikke synlig membran, rust skruer og skader som trolig er tapet på bunnplugg. Løsning i sluk er ikke fagmessig utført.
Det er ikke 25 mm høyde mellom sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulv har ikke tilstrekkelig lokalt fall til sluk, Vann blir stående på gulv i dusj etter bruk. Kant på gulv mot dusj og skyvedørsgarderobe utgjør risiko for lekkasjevann ut av rommet.

Vindu er plassert i våt sone

Ukjent løsning membran da sokkelflus ligger utenpå tapet

Det er merker i himling ved ventil.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Utstyr for varsling og slukking av brann

TGIU

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Der er ikke tilkopleet noe ildsted i leiligheten. Ytterligere undersøkelser må utføres før eventuelt dette tilkoples. Det kan være andre (flere) enheter i 1. etasje som er tilkopleet denne. MIB har ikke registrert noen ildsted eller skorstein på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Ja

Avdødes navn: Sigmund Birkeland

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Siri Birkeland

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Vindfang, trapperom, bod, bad, stue/kjøkken, soverom og kontor

Loft:

BRA-i 32 kvm: Loftstue/ soverom

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

Velkommen til Østre kanalgate 3, en lys og pen leilighet med sjøutsikt.

Leiligheten er fylt med praktiske løsninger og klassiske materialvalg. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre og laminert benkeplate. Det er montert ventilator med avtrekk ut, og kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og plass til spisebord.

Badet er fra 1988 og har fliser på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servantmøbel og toalett. Bak skyvedørsgarderoben finner du skyllekar, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og brannslange. Rommet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, tapet på vegger og himling med trepanel. Boligen fremstår lys og tiltalende med varme toner og naturlige materialer som gir en trivelig atmosfære.

Tekniske installasjoner omfatter vannrør av kobber med plastkappe og avløpsrør i plast. Boligen har balansert ventilasjon, samt en nyere luft-til-luft varmepumpe installert i 2025 som bidrar til jevn temperatur og lavere oppvarmingskostnader. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på badet. Sikringsskap med manuelle skrusikringer og tre nyere automatsikringer er plassert i vindfang. Det er sentralstøvsuger montert på loftet, samt røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange på bad.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er installert varmepumpe type luft til luft.

1991:

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1991

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber/Altibox

Parkering

Flytende plasser på fellesareal,. Parkering kan skje i felles bakgård i den grad det er plass til 5 biler samtidig. Avhenger av bilenes størrelse og plassering i gården.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

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.

I følge styreformann er det et uformelt sameie som har møter ved behov. Det har vært muntlig drøftet om vinduene skal skiftes ut, men intet vedtak foreligger. Det har vært samtaler mellom enkelte beboere om airbnb før forbys. Sameiet vil uansett fremover følge opp at gjeldene lov begrensninger for airbnb utleie overholdes. Det kan installeres peisovn. Pipeløpet er godkjent. Det er innlagt fiberbredbånd fra Viken Fiber med WIFI/TV fra Altibox.

Utdrag fra vedtekter:

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen har elektrisk oppvarming og det er varmepumpe i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 4 500 000

Info kommunale avgifter

Innkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 5 334

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 951 040

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 804 161

Formuesverdi sekundær år

2023

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

148/495

Felleskostnader inkluderer

Faste kostnader

Fellesutgifter kr.1272,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer: Felles forsikring av bygg, vann/avløp og renovasjon.

I tillegg kommer kr 519,- per mnd. for Viken Fiber/Altibox

Andre faste kostnader:

- Kommunale avgifter kr 1 841,- pr. år. Beløpet gjelder eiendomsskatt.
- Forsikring gjennom IF SKADEFORSIKRING0,- (polisenummer SP483113) pr. år.
- Øvrige kostnader, som f.eks. innboforsikring, strøm og alarm, kommer i tillegg

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 272

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2516, seksjonsnummer 4 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:

3103/2/2516/4:

Dokumentnr: 905331 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2516

12.04.1989 - Dokumentnr: 3039 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 148/495

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 98430 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:2 Bnr:2516

01.01.2024 - Dokumentnr: 688994 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:2 Bnr:2516

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Loftet ble bygget ut og tatt i bruk i 1997. Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse (IG) fra kommunen, og loftet er registrert som tatt i bruk. Loftet er bygget i henhold til tegninger mottatt fra kommunen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommunedelplan: 2020-2030.

Støysone: Gul sone iht. T1442.

Fare: Ras- og skredfare. iht H310

Henssynsone: Bevaring kulturmiljø. iht H570_8

Reguleringsplan:

Navn: SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN. ID 271.

Ikrafttredelse 02.09.1999. Formål: Anlegg i grunnen.

Utdrag av reguleringsplan:

Områdene BF1, BF2, BF3, BF4, GT2 og P3 inngår i et felles bevaringsområde.

Hensikten med bevaringsreguleringen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetning, tillates ikke.

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 473. Navn: Fv. 317 Helgerødgata - Kanalbrua

Status: Planlegging igangsatt

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 463. Navn: Kommunedelplan Sentrum

Status: Planlegging igangsatt

Forøvrig er vi ikke gjort kjent med planer i området som har innvirkning på eiendommen.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

112 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)
125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 628 590 (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 113 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke inkl foto, ukens bolig på finn, stor annonse Finn, Sponset innlegg Facebook og Instagram

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1500 Visninger/overtakelse per stk-. 2 inkludert

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr.9.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

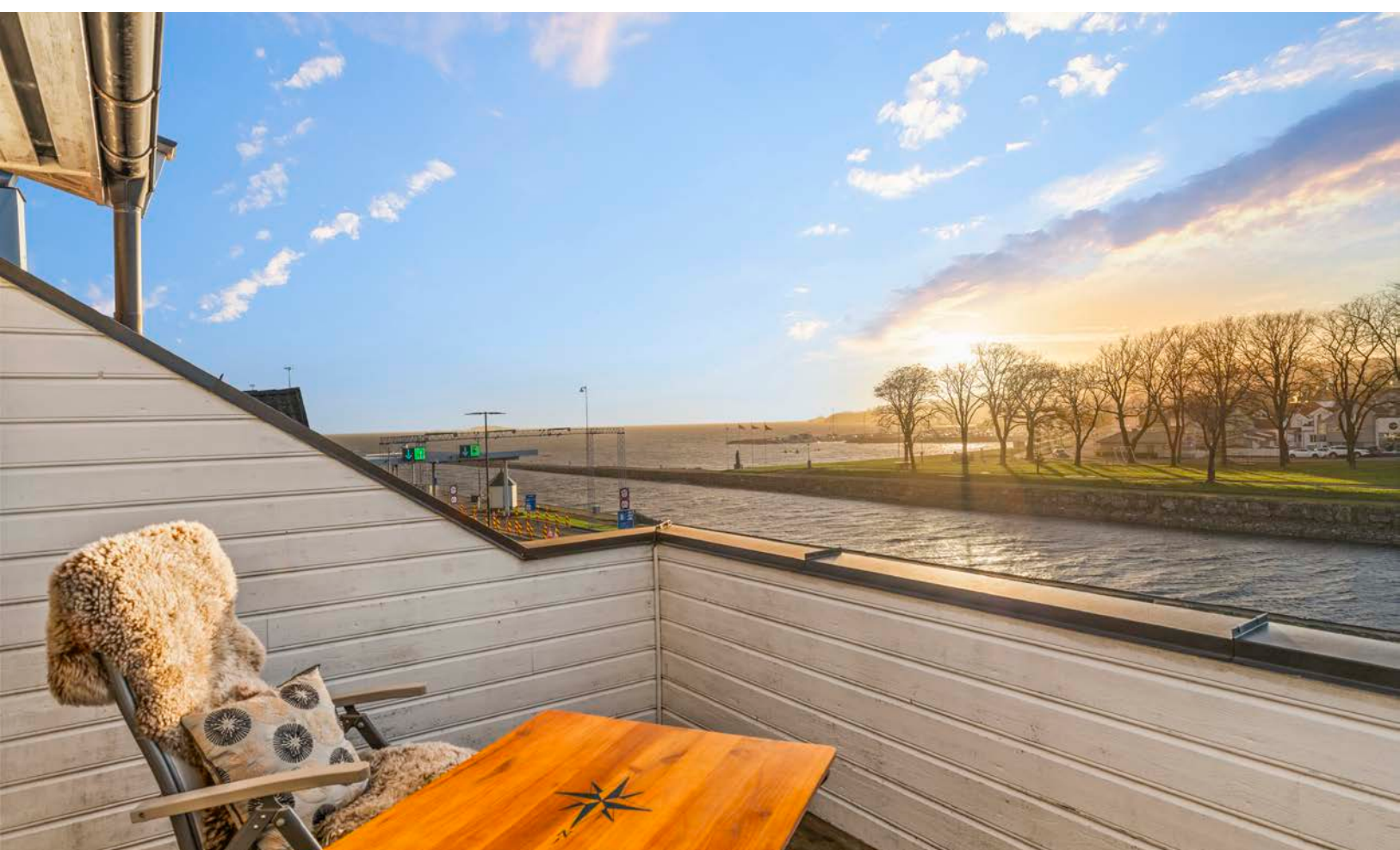
Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

24.11.2025





















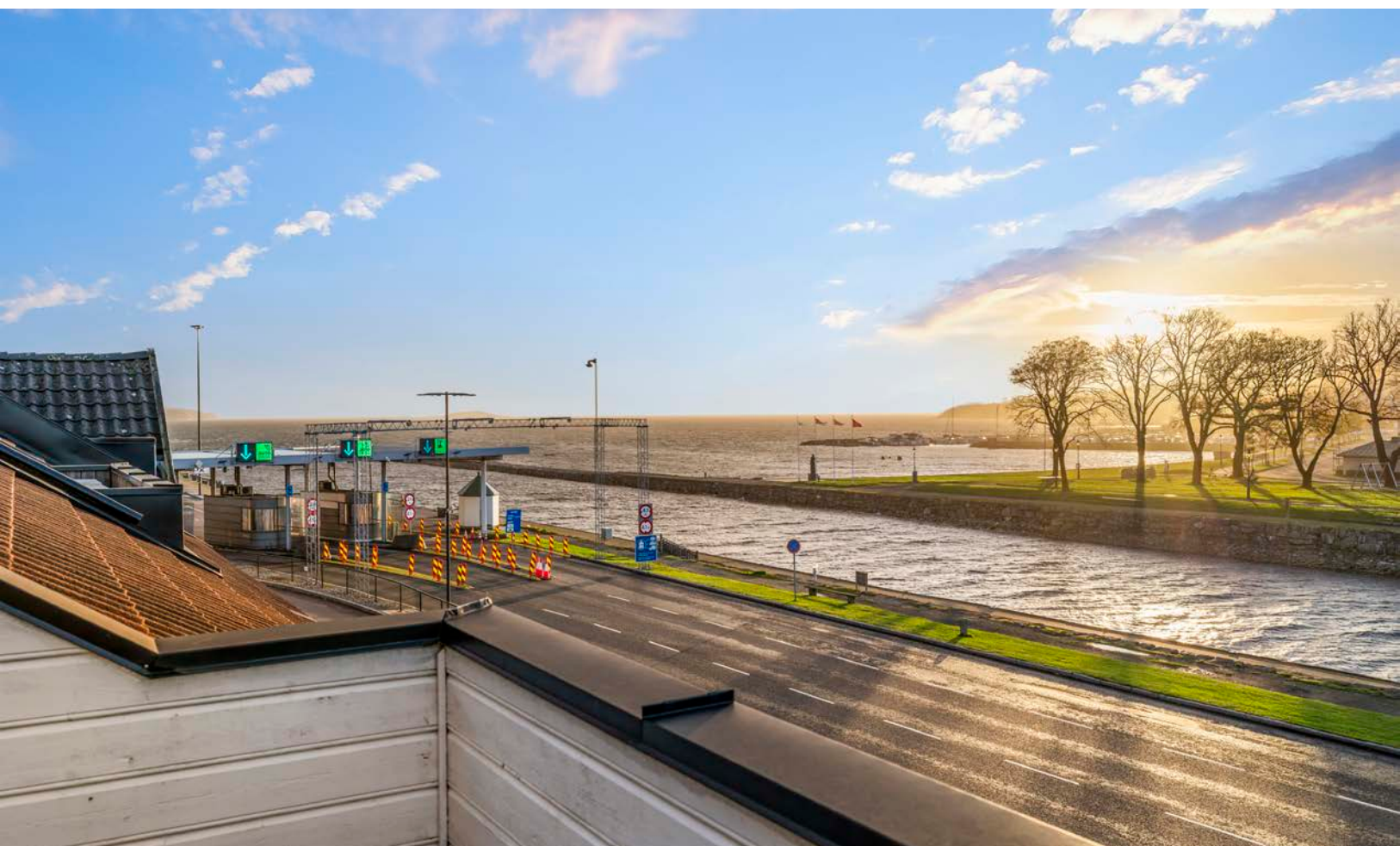


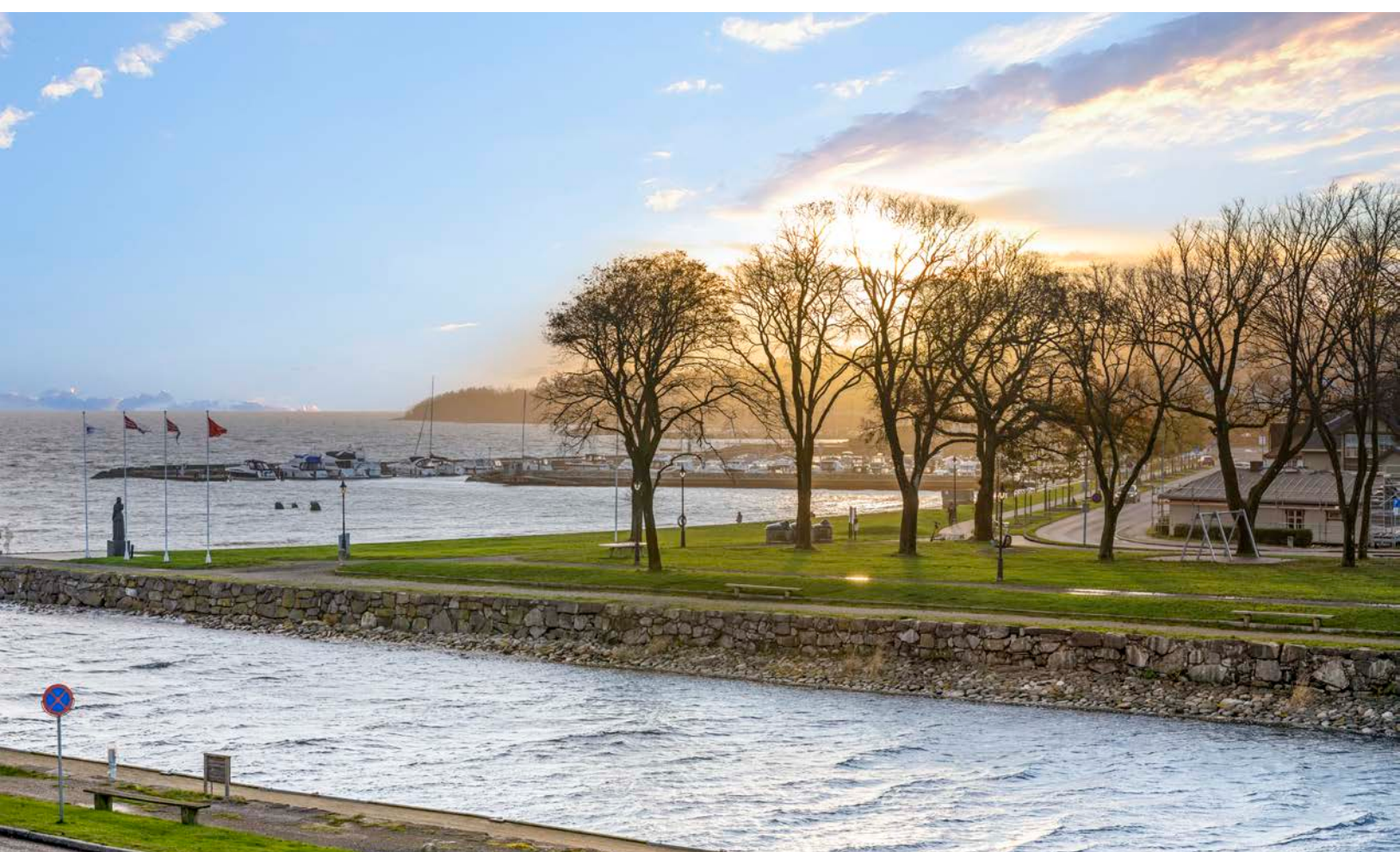








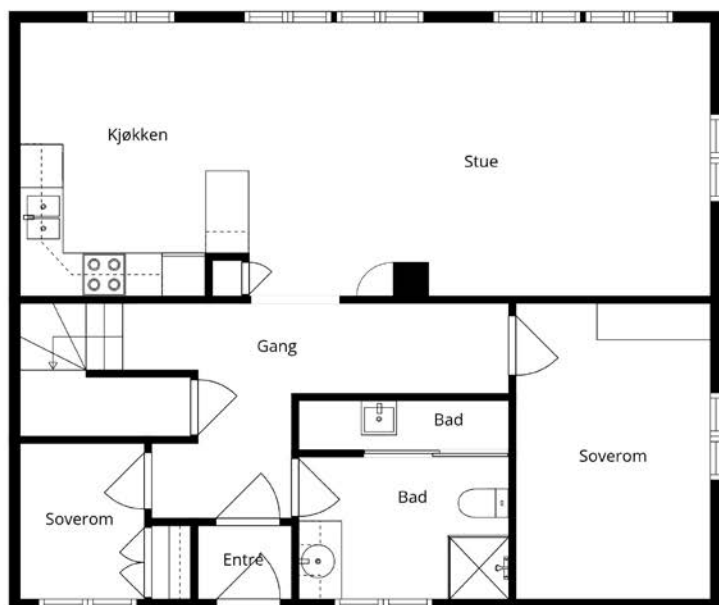




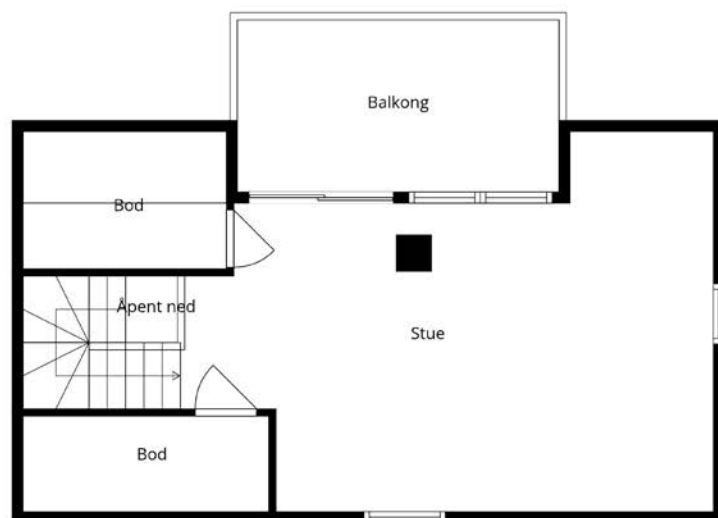




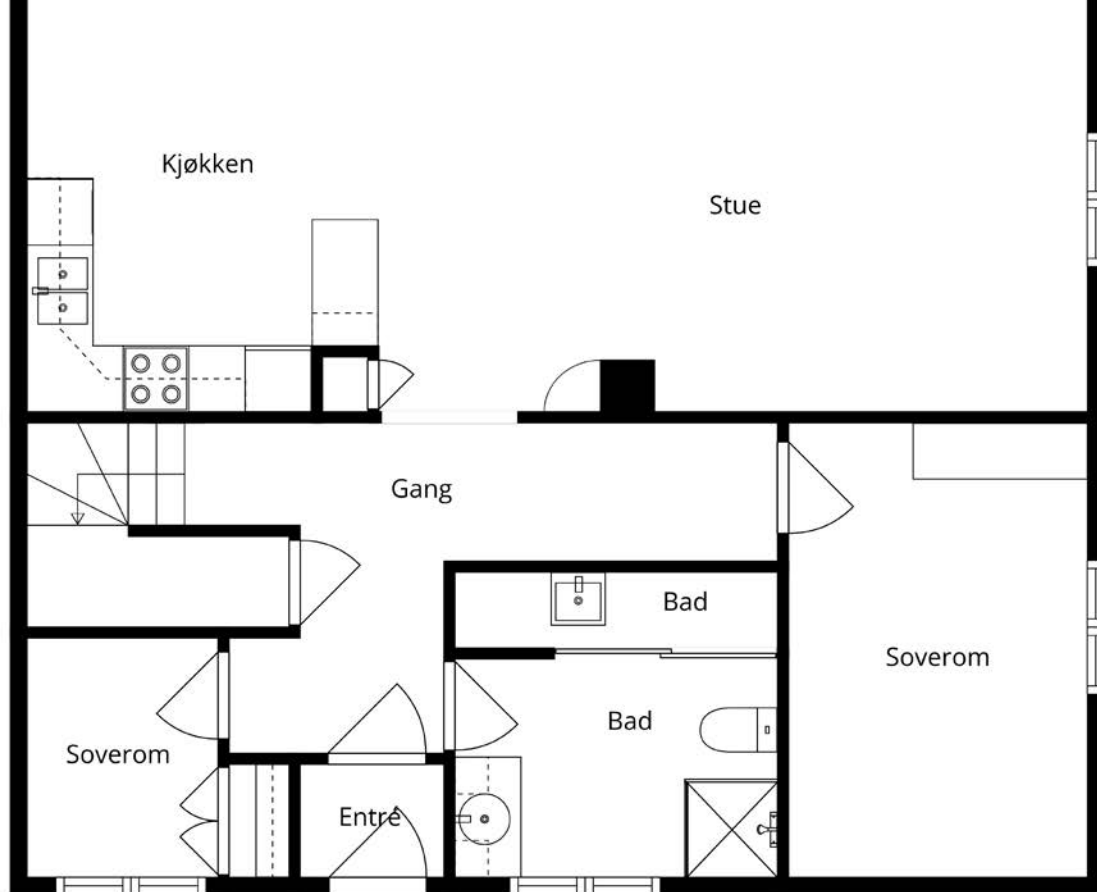




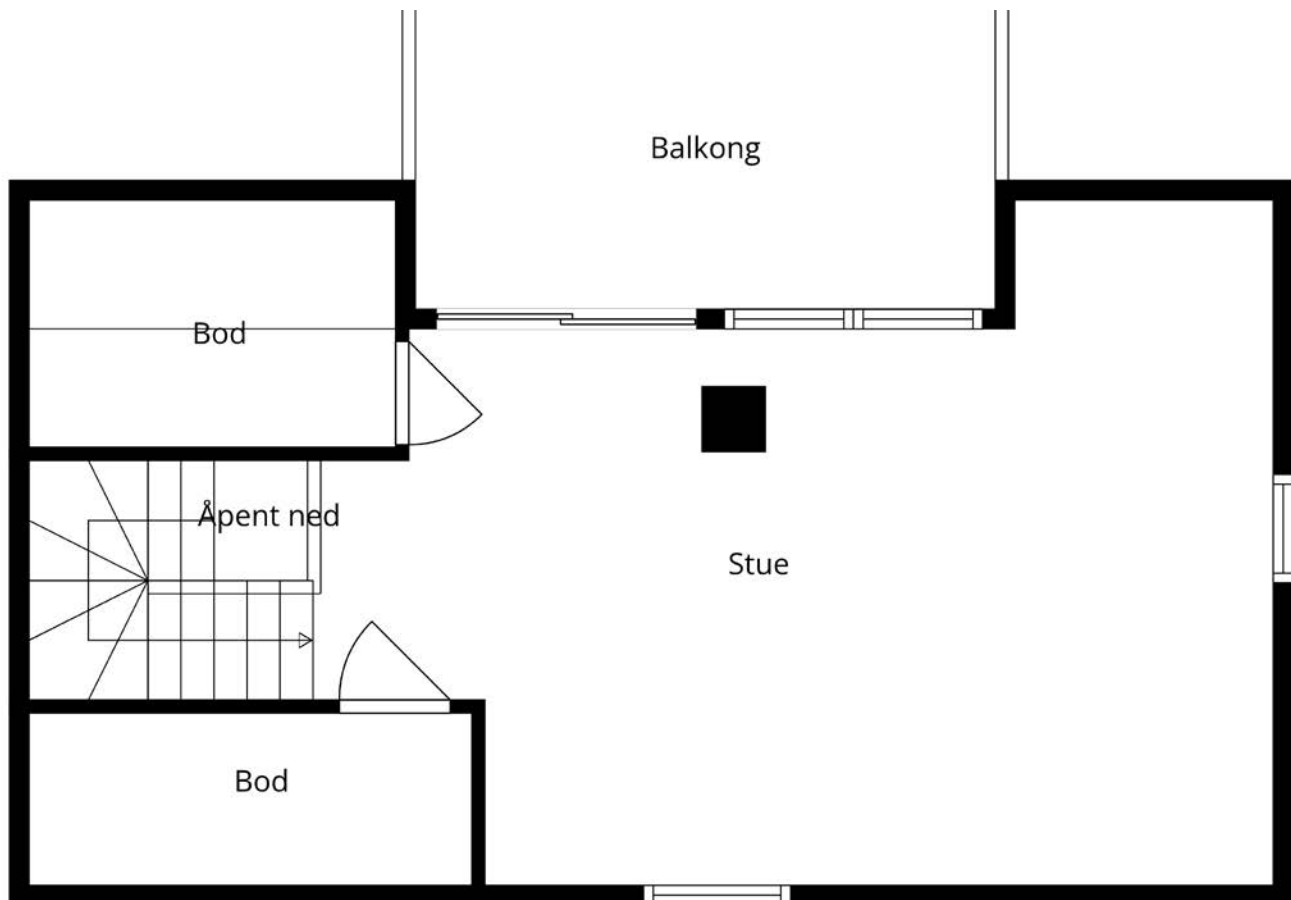
1. Etasje



2. Etasje



Christina Fjell



Christina Fjell

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Østre Kanalgate 3, 1531 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 2516, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 10021-1806

Referansenummer: SW4625

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**
STÅLE FROSTERØD

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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Flermannsbolig oppført i 1988, loftsetasjen innredet og takterrasse etablert i 1997

Leiligheten ligger i 2. etasje med utvendig adkomst via trapp og svailegang, innvendig trapp til loftsetasje med utgang til vestvendt takterrasse med flott utsikt.

Det er ikke utført store endringer/oppgraderinger siden byggeår, innvendig har boligen noe slitasje på overflater som normalt er.

Baderom har sprekker i gulv og symptomer som tilsier at tiltak er nødvendig innen kort tid. Baderommet har en alder på over 34 år og har passert forventet brukstid.

Utvendig er det synlig at fasader og vinduer har behov for påkostninger, takflater mangler også snøfangere.

Enkel bod på eiendommen, noe synlig problemer med fukt i tak og vegg.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Takterrasse med løse trelemmer, rekkverk med veggpanel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkopledd noe ildsted i leiligheten. Ytterligere undersøkelser må utføres før eventuelt dette tilkoples. Det kan være andre (flere) enheter i 1. etasje som er tilkopledd denne.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med fliser på gulv og sokkelflis på vegger. Vegger med våtromstapet.

Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantmøbel. Bak skyvedørsgarderobe skyllekar, røropplegg for vaskemaskin, brannslange og vvb.

Rommet har mekanisk avtrekk og tidligere ventil i himling som er stengt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Sov. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe type luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (ikke i drift på befaringsdagen)

Sentralstøvsuger monter på loft.

Sikringsskap plassert i vindfang med manuelle skrusikringer og 3 nyere automater.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat samt brannslange på baderom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred".

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger som foreligger ved søknad fra 1997 stemmer ikke med dagens bruk. Rom betegnet som kontor er innredet som soverom og loft som er betegnet som opphold/soverom er benyttet til stue.

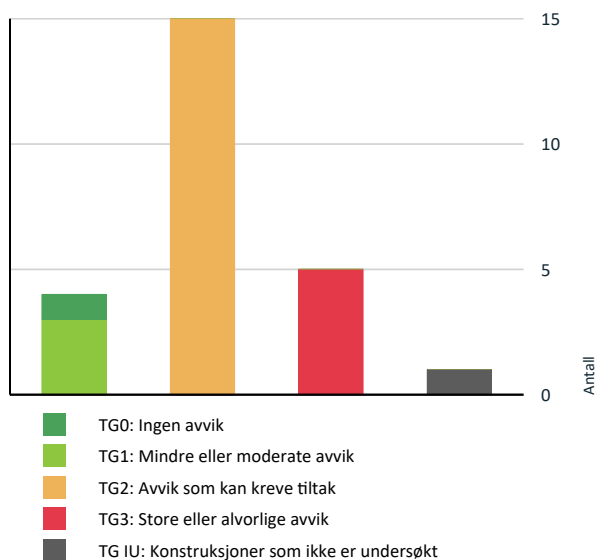
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke

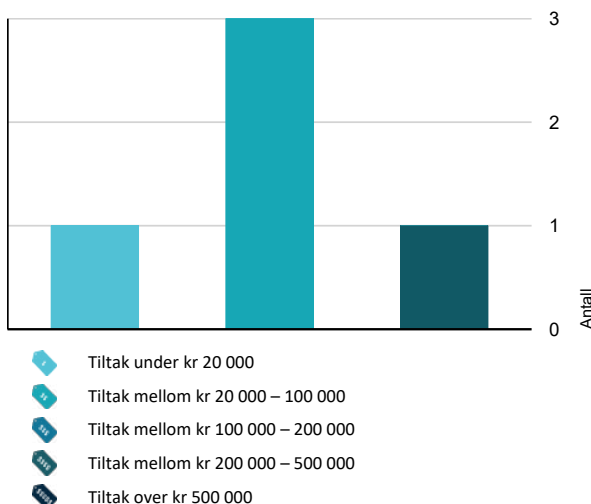
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1988

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Eiendommen/leiligheten har behov for vedlikehold.

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Tilbygg / modernisering

1997 Ombygging Innredet loft og etablert takterrasser

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Synlige fuktmerker i undertak av Bretex.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktecking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktecking nærmer seg.
- Tiltak:

Synlige merker i undertak kan være et resultat av at det er pågående lekkasjeproblemer. Boligen ligger utsatt til for vind og vær og det vil ofte komme noe vann/fukt inn i konstruksjonen med kraftig vind kombinert med nedbør. Ytterligere undersøkelser anbefales, det er risiko for at det kan komme vann inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eiendommen grenser ut mot offentlig vei og gangfelt, det er ikke montert noe snøfangere på nedre del av tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for del av eiendommen som hadde krav i henhold til forskrift i byggeår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Fasader har behov for vedlikehold og deler av fasaden som har råteskader må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er utført befarings på tre knekott. Knekott med ventilasjonsanlegg kun fra luke på grunn av manglende adkomst. Loft over loftetasjen har ingen muligheter for inspeksjon.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har lav høyde 65 cm til underkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Barnesikring vindu kjøkken er defekt.

Det er ikke montert beslag på vannbrett til vinduer.

Takvindu på loft har foringer i 90 grader, det er anbefalt at foringer skal monteres i underkant i lodd og overkant i vater. Dette for bedre luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fare for personsaker når underkant vinduer har lav høyde, sikring bør monteres.

Det bør monteres beslag på vannbrett, fare for vann inn i konstruksjonen.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer m/sprosser utvendig og innvendig.

Dårlig sirkulasjon på luft ved takvindu gir risiko for kondensproblemer med påfølgende fukt/råteskader.



! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

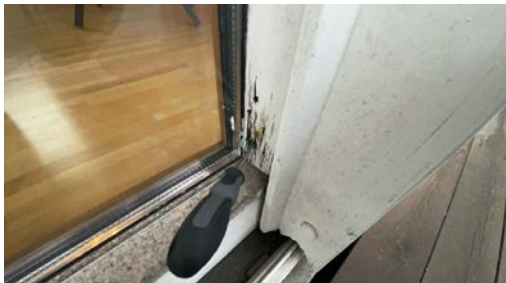
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råteskader på heveskyvedør på loft ut på takterasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takterrasse med løse trelemmer, rekkverk med veggpanel.

Ukjent løsning avrenning vann, det er synlig at det er bryter for varmekabel i bod, noe som kan gjelde avrenning fra takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er etterslep og skader på gulvbord.

Rekkverk har etterslep på vedlikehold og noe råteskader på panel/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Manglende tiltak på rekkverkshøyde kan resultere i person/fallskader.

Manglende tiltak på rekkverk og gulv vil føre til at konstruksjonen foringes ytterligere. Råteskader i rekkverk vil også kunne føre til følgeskader/lekkasje inn i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er synlig skader på gulv loft, vegg i trapp har sprekker.

Andre overflater med slitasje etter normal bruk.

Noe gulvlister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv loft må byttes etter skader av fukt, årsak er ukjent inn på hjørne mot bod. Årsak kan ligge i vegg.

Andre overflater med oppgradering/oppussing etter behov.

Manglende lister monteres.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Der er ikke tilkoplek noe ildsted i leiligheten. Ytterligere undersøkelser må utføres før eventuelt dette tilkoples. Det kan være andre (flere) enheter i 1. etasje som er tilkoplek denne. MIB har ikke registrert noen ildsted eller skorstein på eiendommen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

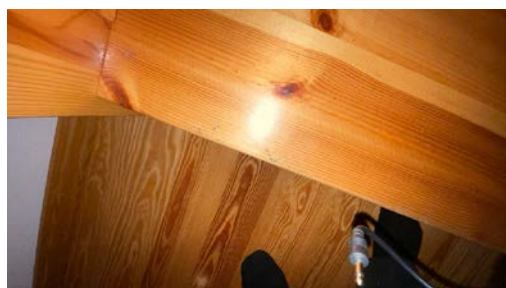
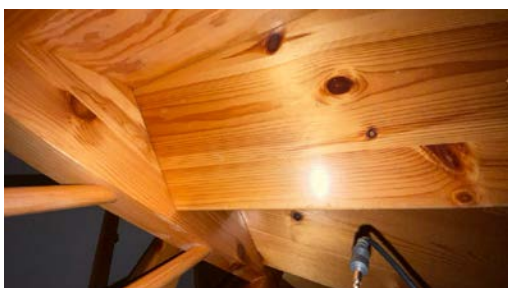
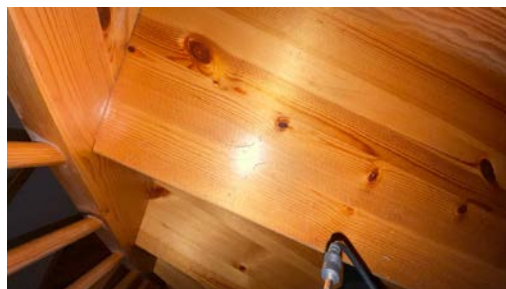
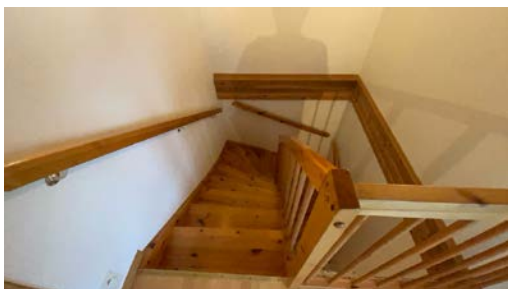
Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Lokale utbedringer/vedlikehold.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod og lite soverom subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ikke utført endringer på våtrommet siden byggeår 1988

Baderom med fliser på gulv og sokkelflis på vegger. Vegger med våtromstapet.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantmøbel. Bak skyvedørsgarderober skyllekar, røropplegg for vaskemaskin, brannslange og vvb.
Rommet har mekanisk avtrekk og tidligere ventil i himling som er stengt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er sprekker i gulv, synlige setninger mellom sokkelflis og gulvflis.

Ukjent løsning i sluk, ikke synlig membran, rust skruer og skader som trolig er tapet på bunnplugg. Løsning i sluk er ikke fagmessig utført.

Det er ikke 25 mm høyde mellom sluk og topp tettesjikt ved dør.

Gulv har ikke tilstrekkelig lokalt fall til sluk, Vann blir stående på gulv i dusj etter bruk.

Kant på gulv mot dusj og skyvedørgarderobe utgjør risiko for lekkasjevann ut av rommet.

Vindu er plassert i våt sone

Ukjent løsning membran da sokkelflis ligger utenpå tapet

Det er merker i himling ved ventil.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Sov. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

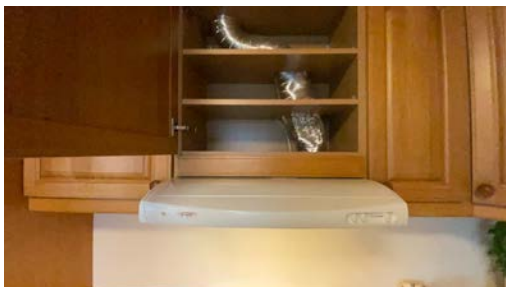
- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen fungerer, men på grunn av alder er det vanskelig å vurdere når tiltak/påkostninger blir nødvendig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er synlig at det er montert Durgoverntil på loft. Det er krav om at anlegg skal ha lufting over yttertak

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjon er montert i leiligheten i forbindelse med innredet loft. Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon med vegg og spalteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Det foreligger ingen dokumentasjon gjelder montering eller service.

Det er ikke spalter på dører mellom de ulike rom i 2. etasje.

Ytterligere undersøkelser anbefales på anlegg. påkostninger må påregnes for service.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft.

Årstall: 2025

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (ikke i drift på befaringsdagen)

VVB er tilkopledd med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Andre installasjoner

Sentralstøvsuger monter på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har tetthet eller luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres.



Tilstandsrapport

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 forenklete 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 plassert i vindfang med manuelle skrusikringer og 3 nyere automater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer for innredet loft og deler av anlegg foreligger ikke.

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

Nei Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.desember 2015

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av anlegg i badrom/soverom synes ikke utført av fagmann.

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en

Tilstandsrapport

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat samt brannslange på baderom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slange på baderom har alder over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler på loft.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengeforhold

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Det nye aktsomhetskartet for kvikkleireskred blir publisert i mars/april 2024. Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget.

Det nye aktsomhetskartet bruker «Aksomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terrengkriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderer at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.



NVE

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Enkel

Vedlikehold

Behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel bod oppført i tre og mur.

Innvendig i bod er det synlig at det er problemer med noe fukt og lekkasje,

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

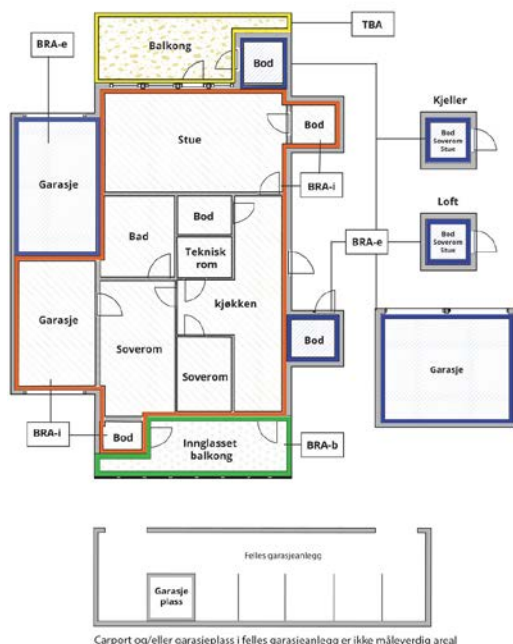
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	79			79	
Loft	32			32	11
SUM	111				11
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, trapperom, bod, soverom, kontor, bad, stue/kjøkken		
Loft	Opphold/soverom		

Kommentar

Areal på 2 kott på loft er vurdert til ikke målbare grunnet lav takhøyde.

Areal på loft er på tegning fra søknad i 1997 betegnet som opphold / sov, på bakgrunn av dette er rommet betegnet som dette i rapporten. Takstmannen har vært i tvil men valgt å legge godkjente tegninger til grunn, loft er i dag benyttet til stue og har ingen naturlig avgrensning mot trapp mellom etasjene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme. Bygningens del mot nord er bygget ut fra tomtens grense noe som utgjør at bygningens del mot nord er skrå og bygget "ute av vinkel". Dette gjør at oppmåling blir vanskelig og avvik må påregnes fra en 3 D scanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger som foreligger ved søknad fra 1997 stemmer ikke med dagens bruk. Rom betegnet som kontor er innredet som soverom og loft som er betegnet som opphold/soverom er benyttet til stue.

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: Ingen godkjent rømningsvei fra loftsetasjen.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Boligbygg med flere boenheter	109	2
Bod	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Bod

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2516		4	373 m ²	Opplyst i Eiendomsverdi, areal ikke bekreftet.	Eiet

Adresse

Østre Kanalgate 3

Hjemmelshaver

Birkeland Sigmund

Eierandel

148 / 498

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger i Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergetorbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Om tomt

Felles tomt med biloppstillingsplasser, eiendommen grenser ut mot riksvei 19

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025		Fremvist		Nei
Moss kommune		Søknad takterrasse, oppholdsrom m/boder 1997	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	10.11.2025	
3	20.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygverkets 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SW4625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Innvendig bod.



Innvendig bod



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2516	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Østre Kanalgate 3, 1531 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250071	
Selger 1 navn	
Anne Siri Birkeland	
Gateadresse	
Østre Kanalgate 3	
Poststed	Postnr
MOSS	1531
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sigmund Birkeland
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Siri Birkeland
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1114250071

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Siri Birkeland	90808c80f93edcbc88a4 789cbe833c0ad39d694e	07.11.2025 09:44:42 UTC	Signer authenticated by One time code

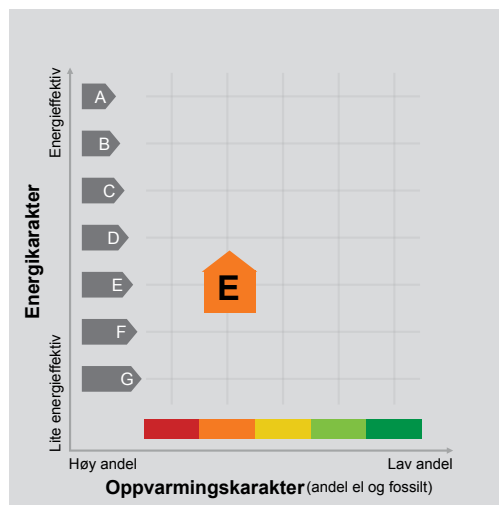
Document reference: 1114250071

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

ENERGIATTEST



Adresse	Østre Kanalgate 3
Postnummer	1531
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2516
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6289223
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-188577
Dato	10.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

	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	05.11.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.: 2	Bnr.: 2516	Fnr.:	Snr.: 4
Adresse: Østre Kanalgate 3			

1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 1099168

	Ja	Nei
Midlertidig brukstillatelse	☐	☒
Ferdigattest	☐	☒
Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post ☐ elektronisk ☒		

Merknader:

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-2/2516/0/4, Østre Kanalgate 3, 1531 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.10.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	20.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.10.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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.

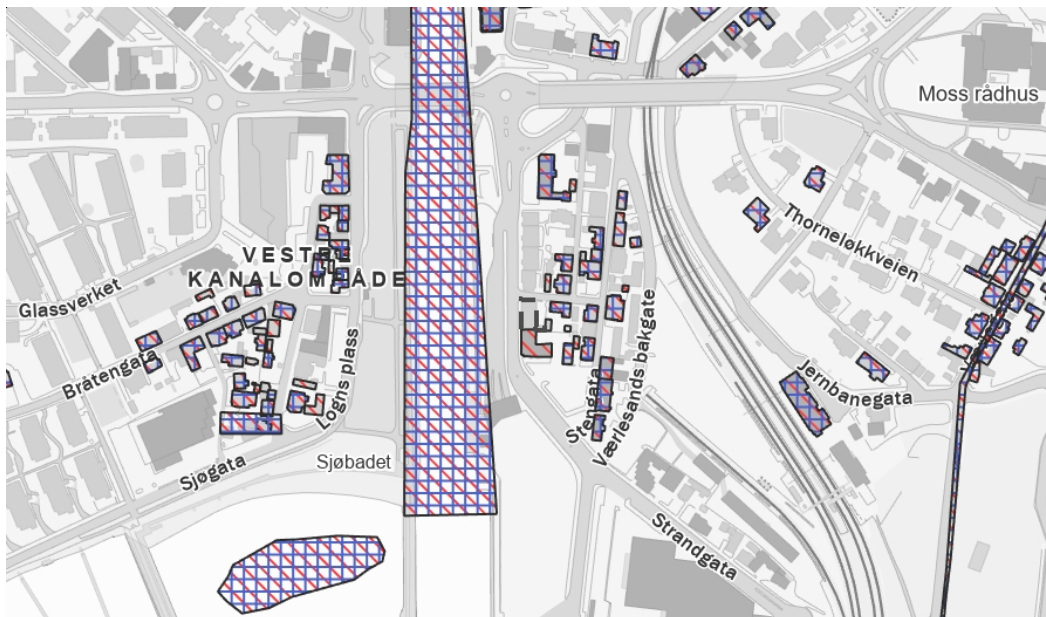
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.97 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	0.68 km
Forurenset grunn	20.10.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	55.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.02 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: 20.10.2025

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.).

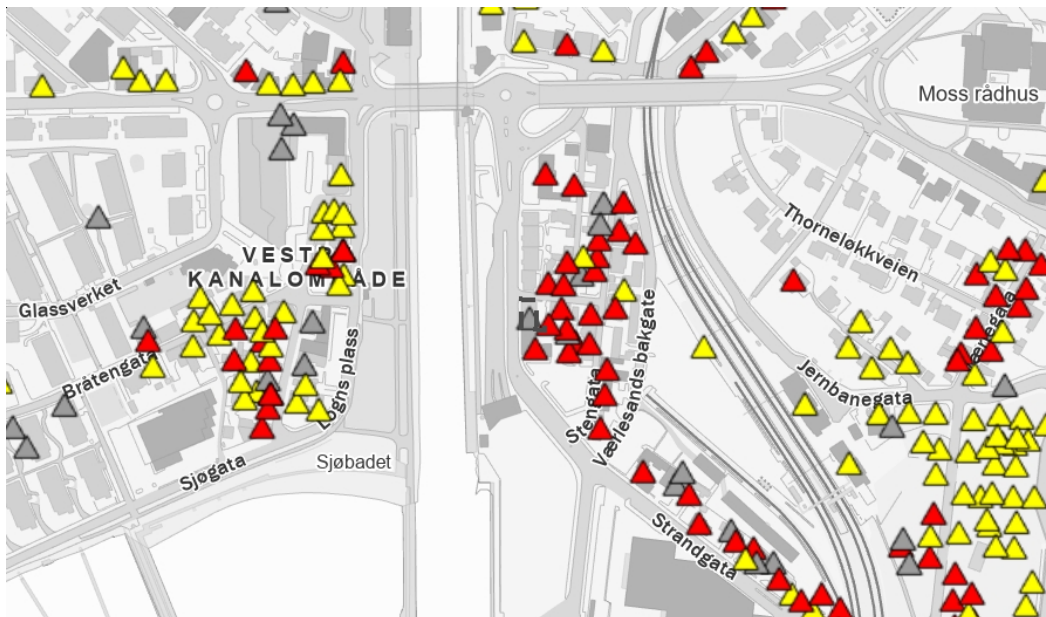
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 06.10.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

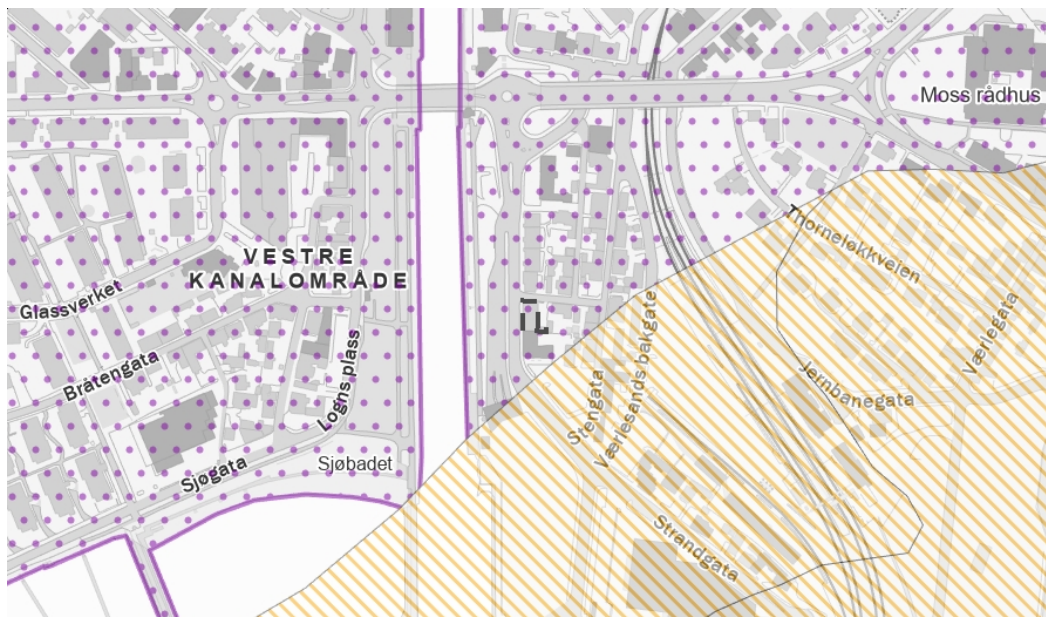
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 20.10.2025

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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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:

20.10.2025

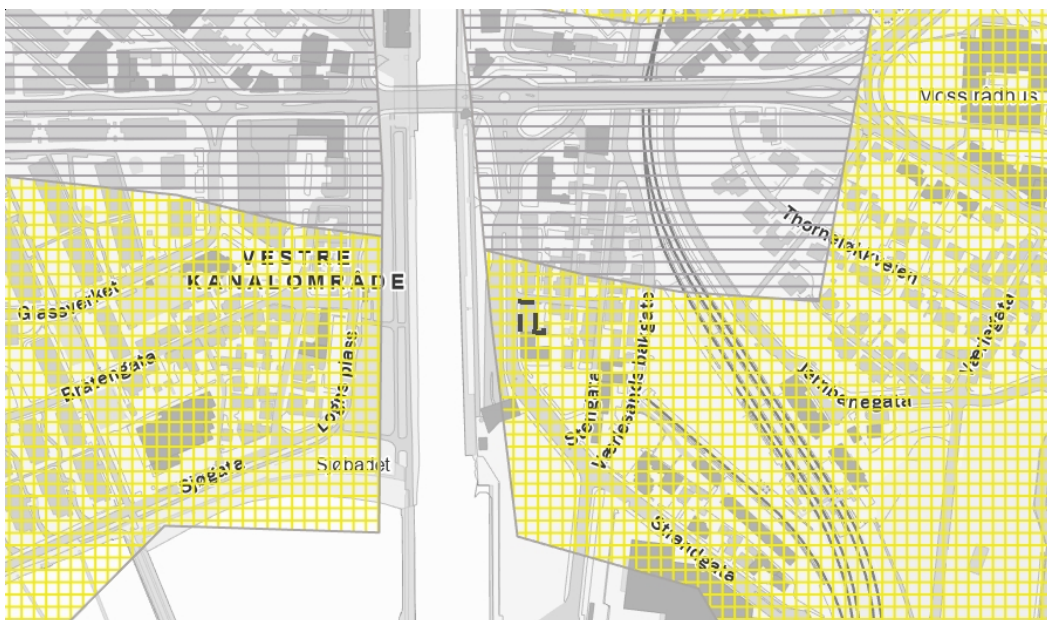
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

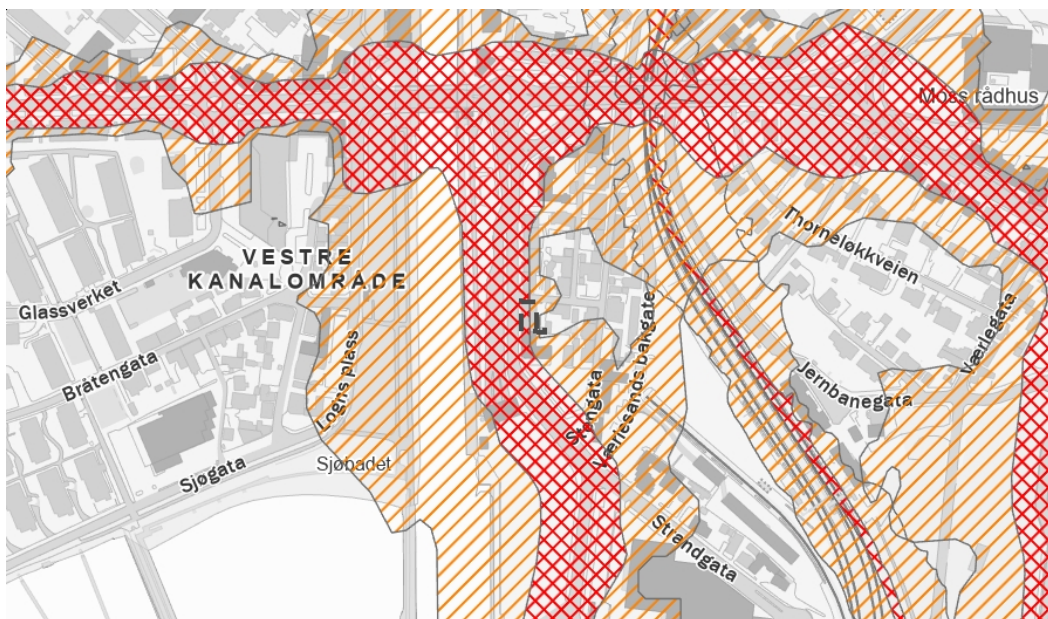
Beskrivelse

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 kjenne tegne 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)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2516	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Østre Kanalgate 3, 1531 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	5 334,00 kr
Sum	5 334,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2116800 prom	2.38	1/1	0 %	5 038,00 kr
					Sum	5 038,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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 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	29.10.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	2	Bnr.:	2516	Fnr.:		Snr.:	4
Adresse: Østre Kanalgate 3							

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

Merknader :



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Gate med fortau
	Gatetun
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Havneområde i sjø
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Park
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</i>	
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)</i>	
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2516	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Østre Kanalgate 3, 1531 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	373 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	B&A	
	Delareal	373 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

	Delareal 373 m ² BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 179 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 99 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442
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 373 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8

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 372 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn K20
	Delareal 373 m ² KPHensynsonenavn H810_8 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 373 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8

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	271
Navn	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/109/best271.pdf
Delarealer	Delareal 372 m ² Formål Bolig/Forretning Feltnavn BF4

Nabolagsprofil

Østre Kanalgate 3 - Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Children's International School Moss (1-1... 268 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Storgata 8 Parkering Moss	5 min
Skoggata 52 Moss	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

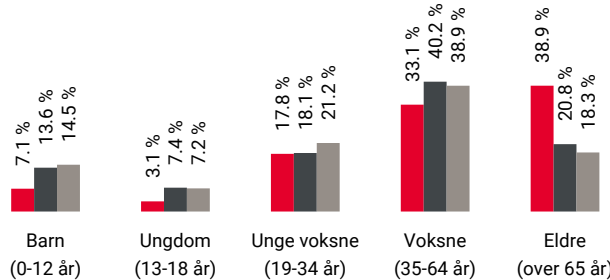
Bra 67/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



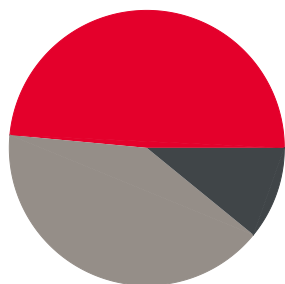
Vedlikehold hager

Godt velholdt 75/100

Sport

⚽ Kirkeparken videregående Aktivitetshall	11 min 🚶 0.8 km
⚽ Sandløkka sportsbane Ballspill	15 min 🚶 1.2 km
🏊 Lasses Gym	9 min 🚶
🏊 Ditt Treningssenter	8 min 🚶

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 11% blokk
■ 41% annet

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

11 min 🚶



Vitusapotek Jeløy

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



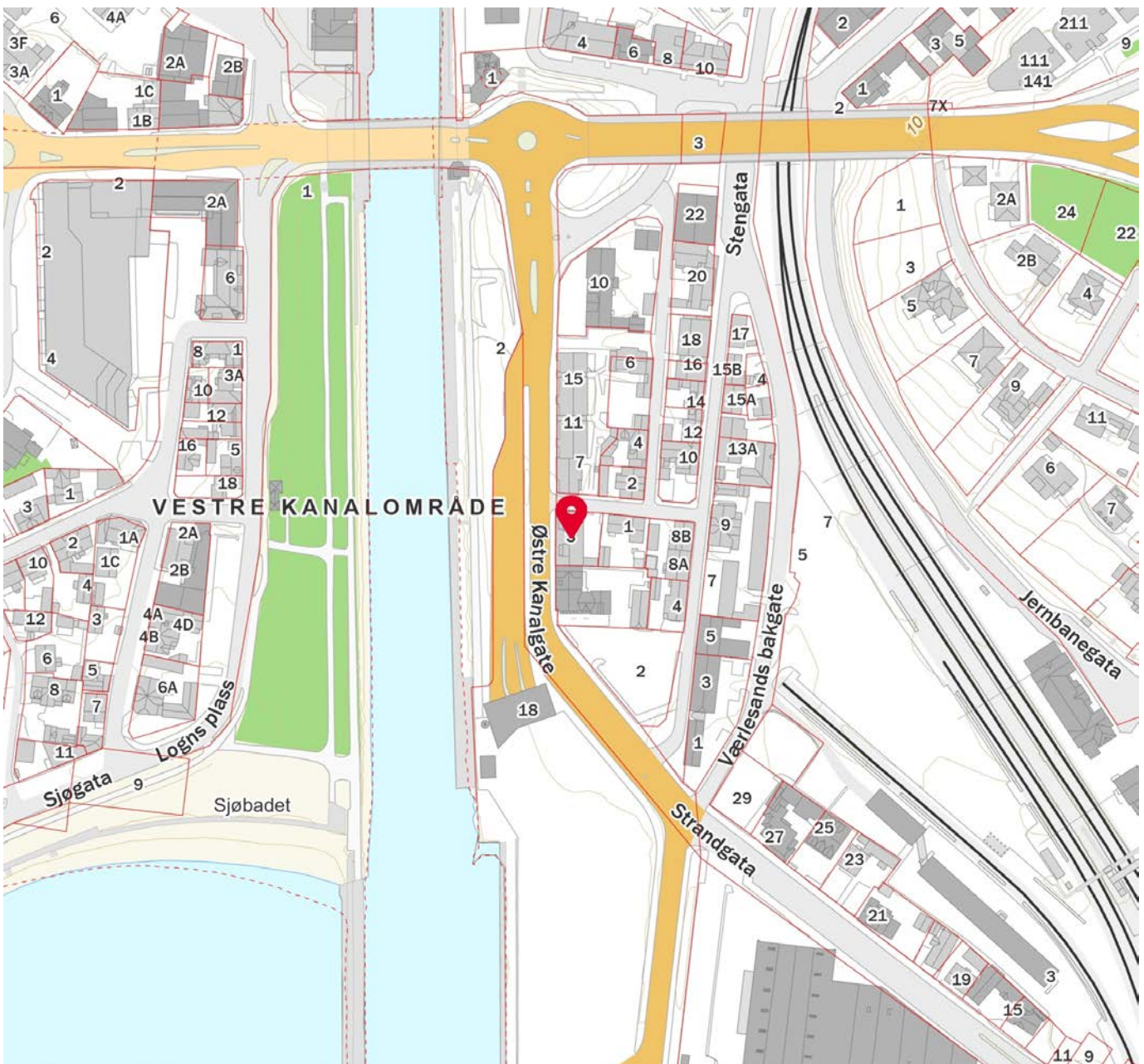
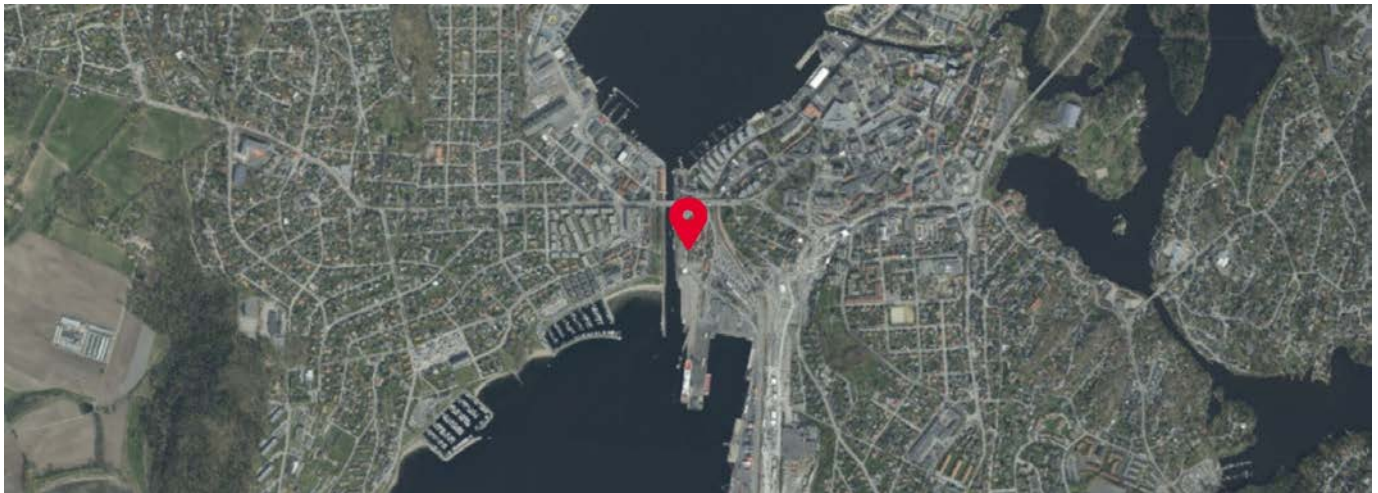
0%

52%

■ Mossesundet Øst
■ Moss
■ Norge

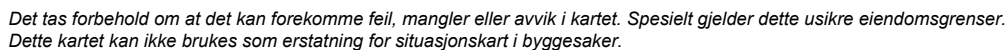
Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





Eiendom: 2/2516/0/4
Adresse: Østre Kanalgate 3
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 4	Beregnet areal	0
Etablert dato	12.04.1989	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	148/495	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	01.01.2024		Tinglyst	2/2516, 2/2516/0/1, 2/2516/0/2, 2/2516/0/3, 2/2516/0/4,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	2/2516/0/5
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/2516, 2/2516/0/1, 2/2516/0/2, 2/2516/0/3, 2/2516/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	2/2516/0/5
Seksjonering	12.04.1989			2/2516, 2/2516/0/4
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BIRKELAND SIGMUND F060230*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0202	2/2516/0/4	117	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0202	2/2516/0/4	38	1	0	0	

Adresse

Vegadresse: Østre Kanalgate 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6289223		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1991
2	6289223	1	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	01.10.1997

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

Bygningsdata

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

Bygningsstushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0202	2/2516/0/4	117	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

2: Bygningsendring 6289223-1: Ombygging, Tatt i bruk 01.10.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.05.1997	08.05.2009
Igangsettingstillatelse	07.05.1997	08.05.2009
Tatt i bruk	01.10.1997	13.10.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Kanalgate 3	H0202	2/2516/0/4	38	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	38	0	38	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/2516

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

- ☒ 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	6589374.93	593820.91	0	Ja	372.6	

Gnr. / Bnr / Fnr 2 / 2516 / 0	Sakstype - Tiltakstype Bolig - Nytt bygg - boligformål	Kommentar	Årstal 1987
----------------------------------	---	-----------	----------------

Dansk Scanning ID: 1756997

1(3)

BYGGEMELDING 1 Dr.
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: MOSS KOMUNE
1500 MOSS

673/87
2/25/6

Arbeidssted

ØSTRE KANALGT. 3

Matr. nr. (Gnr., bnr.,/parsellnr.)

ENR. 2 BRN. 2516

Eier/~~av~~ av tomt (navn og fødselsnr.)

ROALD L. HELMERSEN

Adresse

MARKVN. 13 MOSS

Tlf.

53871

Byggherre (navn)

ROALD L. HELMERSEN

Adresse

MARKVN. 13 MOSS

Tlf.

53871

Anmelder (navn)

VIL BLI MELDT SENERE, GRUNNET ANBUD.

Adresse

Tlf.

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet
2. Bygningens art (L. § 70 - 86)	☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet
3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)	☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ER LEVERT ☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger
4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings-plan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. § 70 - 72, 81, F. kap. 26)	Til eiendomsgrense: m	Til veimidte: m	Til annen bygning på samme eiendom: m
☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet	Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei		
6. Bebyggelsen (L. § 70 - 77, F. kap. 26)	Bebygd grunnflate: 206	Eldre bygg m ²	Nybygg m ² 206 I alt 206 m ²
	Brutto gulvflate: 360	Eldre bygg m ²	Nybygg m ² 360 I alt 360 m ²
	Antall etasjer: 2	Antall leiligheter: 5	Tomteareal: 355,84 m ²
	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):		kr 1800.000
7. Innretning (F. kap. 31, 56)	På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert ☐ Vedlagt godkjenning ☐ i samsvar med Justisdepts. krav		

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. 55 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)		
9. Atkomst (L. 5 66)	a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjeffens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
	b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei	
10. Vann (L. 5 65)	Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Sистерne	Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei	☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. 5 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg	☒ Vannklosett skal installeres
	Annen ordning	Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag ☐
12. Byggegrunn. Drenering (L. 5 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire	Annet ☐ Rapport er vedlagt
	Drenering ved: ☐ Rør	☐ Kultgrøft ☐ Selv-drenering
	Drensvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☐ Terrang	Overvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☐ Terrang

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	BETONG DEKKE	
	Dokumentasjon	Henv.
	Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem. ☒	
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	INGEN KJELLER	
	Dokumentasjon	Henv.
	Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem. ☐	
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	TRE 15 CM. STEINKULL	
	☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon	Henv.
	Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem. ☒	
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	
	TRE m/3 LAGS GLASS DELT I 6 RUTER	
	☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f=vindus-, dørflater F=Total ytterveggflate)	
	Dokumentasjon	Henv.
	Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem. ☒	

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) TRE. SKILLEVEGGER 20 CM STEINULL
☒ Plassbygd Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem.	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Henv. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) TRE 10 CM. m/ SPONPLATE BAD m/
☒ Plassbygd Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem.	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Henv. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner TRE 20 CM. STEINULL NEDTØRET 10 CM. m/HÅRD STEINULL PLATER
☒ Plassbygd Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem.	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Henv. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims TRE m/TAKSTEIN 34°
☒ Takstein ☐ Takpapp ☒ Plassbygd Taket, loftets ventilasjon m.v. Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem.	☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater Annet ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Henv. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner PIPE MURSTEIN
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. TRE 1 M. REKKVERK
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem.	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Henv. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc.		
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse VEGGVENTILER AVTREKK KØKKENVENTILATOR		
	☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)		
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.		
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	☒ Ovns-fyring	☒ Elektrisk oppvarming	Type VED PANELOVN- ☐ Peis
	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel
	☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene		
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning		
	Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse For større bygg: ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.		
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg		
30. Tilleggsopplysninger	TREHUS MED ELDERE PREG, TILPASSET MILJØET. KRAFTIG MARKERTE VINDUER, GESIMS OG SVALEGANGER. STØY ER TILAGT STOR BETYDNING. 3 LAGS GLASS, NEDFORET HIMMLING, SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE. UTVENDIG STÅENDE KLEDNING AV EN ELDERE TYPE. F. EKS.: GAMMEL RUSTIC 6 TOMM'S. LOFT UTEN GULLV.		
31. Underskrifter	Moss den 28.12.87 <i>Roald L. Skjerve</i> Byggherrens underskrift Anmelders underskrift		



MOSS KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

X

Astrid Torbjørnsen
Smedgt. 1
1500 Moss.

Deres ref.

Vår ref.
Bjnr. 673/87 IOD

Dato
04.05.88.

OPPFØRING AV BODER PÅ ØSTRE KANALGATE 3.

Det vises til vedlagte kopi av brev med forslag til løsning av skillekonstruksjon mellom boder på Østre Kanalgate 3 og naboeiendommene Østre Kanalgate 1 samt Smedgaten 1.

Hvis De har kommentarer til den foreslåtte løsning ber vi Dem ta kontakt med avd.ing. Drågen ved bygningssjefens kontor snarest.

Med hilsen
Bygningsvesenet


Erik Borg
bygningssjef


Ingar O. Drågen

Kopi: Siv.ing. S. Jacobsen, Postboks 1115, Jeløy, 1501 Moss.

Postadresse:
Postboks 175
1501 Moss

Telefon
(09) 25 25 60

Kontoradresse:
Rådhuset
Fleischers gate 7, Moss

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltperson

25 13 39

673/87

14.04.1988

Bygningssjefen i
Moss kommune.

Moss. 14.04.88

Ang: Østre Kanalgt. 3 - saksid. 88/00018.

Det vises til:

- Bygningsrådets vedtak av 13.01.88.
- Vårt brev av 26.02.88
- Brev fra Teknisk sektor 09.03.88

alt angjeldende overnevnte prosjekt.

Vi vil på bakgrunn av tidligere drøftelser bekrefte byggherrens og entreprenørens forslag til teknisk løsning av skillekonstruksjon mellom Østre Kanalgate 3 og naboeiendommene Østre Kanalgate 1 samt Smedgaten 1.

Det henvises i det etterfølgende til vedlagte skisse som prinsipielt angir den foreslåtte løsning.

Fra Smedgaten til uthus på naboeiendom utbedres eksisterende mur til akseptabel standard.

Forbi uthus og i grense mot Østre Kanalgate 1 mures ny vegg av 20 cm Leca. Synlig flater på veggen kostpusses.
Ny vegg mures til 0,5 m over tak på boder og uthus på eiendommen Smedgaten 1.

Da taket på nevnte uthus etter all sansynlighet stikker inn på Østre Kanalgate 3, må dette kuttes av og det må bygges skottrenne for å lede vann fra takflaten til egen grunn.
Det forutsettes derfor at den foreslåtte løsning godkjennes av respektive naboer og at aktuelle grenselinjer blir rekonstruert.

Forøvrig må den foreslåtte løsning sees på bakgrunn av hvorledes vann- og avløpsanlegget i området blir løst.
Dette vil imidlertid ikke innvirke på prinsippet, men på tidspunktet for utførelse.

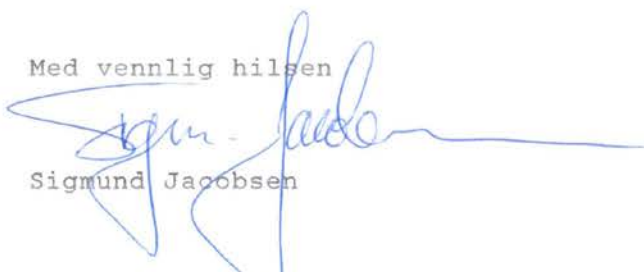
KONTORADRESSE :	JELØYGATEN 10,	1500 MOSS.	KONTOR :	032-55931
POSTADRESSE :	POSTBOKS 1115, JELØY	1501 MOSS.	MOBIL :	094-65940
BANKGIRO :	7121.05.33448		TELEFAX :	032-55209
AVDELING :	ADMIN.	BYGG.	CLASSIC-HUS	DATA

PA-CONSULT
SIV.ING.SIGMUND JACOBSEN MNIF

Da vi er kjent med at eiere av Østre Kanalgate 1 vurderer planer for utbygning av denne eiendommen, vil det etter vår oppfatning være riktig å kjenne resultatet av disse vurderingene før den foreslåtte løsning iverksettes.

Vi håper den løsning som her fremlegges vil være akseptabel for alle parter og imøteser en bekreftelse på dette.

Med vennlig hilsen



Sigmund Jacobsen

Kopi:-Roald Helmersen
-Brødr. Larsen A/S

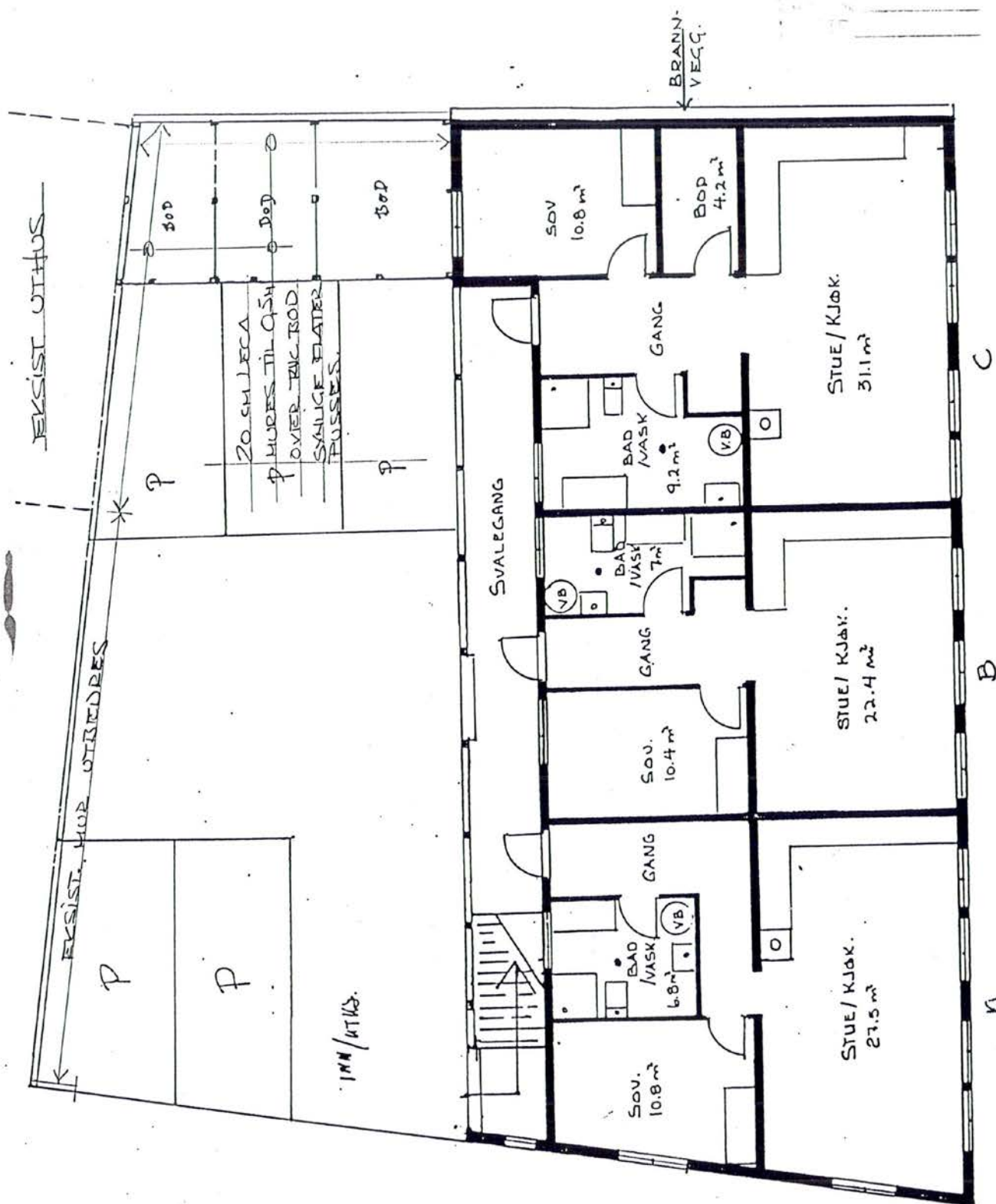
PA-CONSULT
SIV.ING. SIGMUND JACOBSEN MNIF

PROSJEKT : Østre Kanalgate 3.

SAK : Begrensning mot naboeiendommer - skisse.

Vedlegg til brev av 14.04.88

673/87





MOSS KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

X

PA - CONSULT
Siv. Ing. Sigmund Jacobsen MNIF
Jeløygt. 10
1500 Moss

Deres ref.

Vår ref.

Dato

IOD Bjnr. 673/87

9.03.88.

ØSTRE KANALGT.3 - RIGGPLAN OG TEKNISK UTFØRELSE AV BRANNSKILLER.

Riggplan som beskrevet og vist på situasjonsplan journalført 02.03.88 godkjennes. Det forutsettes at rørleggeranmeldelse sendes byingeniøren hvis brakkeriggen skal tilknyttes vann og avløp. Oppsetting av stillas på offentlig gategrunn må godkjennes av politiet.

Beskrevet utførelse av brannvegg mot Østre Kanalgt.1 anses å tilfredsstille kravet til brannmotstand minst A-120.

Utførelse av etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje anses å fylle kravet til branncellebegrensende konstruksjon min. B-30 hvis bjelkelaget i sin helhet fylles med mineralull. Dette fordi en er noe usikker på I-bjelkenes motstand mot brann ovenfra hvis en har hulrom mellom isolasjonen og toppen av bjelken. Forøvrig har vi ingen kommentarer til den foreslåtte/viste løsning.

Kravet til skillevegger mellom leilighetene er min. B-30, hvilket er tilfredsstillende med den viste konstruksjon.

Yttervegger mot boder må kles på begge sider med 2 lag kledning derav et lag 13 mm kledning K1A og isolert med minst 120 mm steinull for å tilfredsstille kravet til B-60. Endelig krav til brannmotstand for denne veggen kan først bestemmes når begrensingsveggen mellom bodene og de berørte naboeiendommer er avklart. I den forbindelse vil vi også peke på problemene med sammenknytning av uthus (gammelt tømmerhus) på eiendommen Smedgt.1. Tegninger som viser forslag til løsning av dette må innsendes snarest!

Med hilsen
Bygningsvesenet


Erik Borg
bygningssjef


Ingar O. Drågen

Postadresse:
Postboks 175
1501 Moss

Telefon:
(032) 52560

Kontoradresse:
Rådhuset
Fleischers gate 7, Moss

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltperson

Kopi: Moss politikammer, Kirkegt. 14, 1500 Moss.
Byingeniøren, her.

PA-CONSULT
SIV.ING.SIGMUND JACOBSEN MNIF

BYGNINGSSJEFEN NR.
673/87
02. MAR. 1988
SAK NR. _____
I MOTE _____

Bygningssjefen i Moss kommune.

MOSS, 26.02.88.

Ang.: Østre Kanalgt. 3 - saksid. 88/00018.

- : - Riggplan
- : - Teknisk utførelse av brannskillende konstruksjoner
- : - Eksteriørutforming.

Riggplan.

Vedlagt oversendes riggplan for prosjektet.
Stillas oppsatt på fortau mot Østre Kanalgate, vil oppta ca.1,5 m av total fortausbredde på ca. 3 m.
Stillaset settes opp og sikres på forskriftsmessig måte.
Det antas at den relativt beskjedne gangtrafikk som er i området, kan foregå uhindret på de gjenstående 1,5 m av fortauet.

Teknisk utførelse av brannskillende konstruksjoner.

1. Brannvegg mot nabo mures i 20 cm Leca som pusses på tilgjengelige flater.
Vegger føres til 0,5 m over takflate.
2. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. utføres som vist i bilag 1, fig. 1.
Konstruksjonen forutsettes å tilfredsstille brannkrav min. B 30.
3. Skillevegger mellom leiligheter utføres som vist på bilag 1, fig. 2.
Den anvendte løsning er identisk med konstruksjon vist i veiledning til Byggeforskrift 87, som er godkjent for brannklasse B 60.

KONTORADRESSE :	JELØYGATEN 10,	1500 MOSS.	KONTOR :	032-55931
POSTADRESSE :	POSTBOKS 1115, JELØY	1501 MOSS.	MOBIL :	094-65940
BANKGIRO :	7121.05.33448		TELEFAX :	032-55209
AVDELING :	ADMIN.	BYGG.	CLASSIC-HUS	DATA

PA-CONSULT

SIV.ING.SIGMUND JACOBSEN MNIF

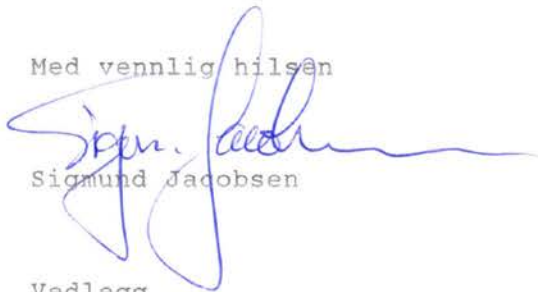
4. Yttervegg mot boder settes opp av 48 x 148 mm bindingsverk, isolert med 15cm mineralull. Veggens kles med 1 lag gips på begge sider.
5. Begrensningsvegg mellom boder og naboeiendommer skal avklares i samråd med naboene. Vi vil komme tilbake til utførelse før dette arbeid iverksettes.
6. Det monteres forskriftsmessige røykvarslere i hver leilighet.
7. Hver leilighet vil få åpningsvindu som rømningsvei.

Eksteriørutforming.

Løsning av eksteriørdetaljer er tatt opp med byarkitekten. De fremlagte forslag er godtatt, og en vil holde kontakt for oppfølging og vurdering i byggeperioden.

En håper de fremlagte løsninger er fyldestgjørende.

Med vennlig hilsen



Sigmund Jacobsen

Vedlegg.

Kopi: Brødr. Larsen A/S.
Roald Helmersen.



Kopi
MOSS KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

Roald Helmersen
Markv. 13
1500 MOSS

Deres ref.

Vår ref.

Dato

113.54-831-89-Ts

22. Februar 1989

ØSTRE KANALGATE 3 - BOLIGBYGG, TILKNYTNINGSavgIFT VANN OG
KLOAKK

Vi viser til gjentatte purringer for hovedbeløp kr. 44 730,00 inkl.
mva som gjelder tilknytningsavgift vedr. ovennevnte byggeprosjekt

I flg. våre forskrifter for vann- og kloakkavgift - pkt. 6.1.8 -
forfaller tilknytningsavgiften til betaling når byggetillatelse gis.

Dette er en helt klar forutsetning for byggearbeidet og grunnlag for å
utstede ferdigattest event. midlt. brukstillatelse (plan- og bygn.
lovens § 99 kan ikke sees å være tilstede.

Morarenter - 15% - beregnes av hovedbeløpet fra 01.01.89 inntil
betaling skjer.

Vi anmoder om omgående innbetaling.

Med hilsen

Trygve Sandlie
Kontorsjef

Kopi: Brødr. Larsen A/S v/Roar Larsen, Sletta 1550 Son
kemneren, kommunerevisjonen, bygningssjefen

Postadresse:
Postboks 175
1501 Moss

Telefon
(09) 25 25 60

Kontoradresse:
Rådhuset
Fleischers gate 7, Moss

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltperson



MOSS KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

X

Kjell Brynhildsen
Østre Kanalgate 1

1500 Moss.

Deres ref.

Vår ref.

Dato

Bjnr. 673/87 IOD

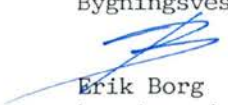
04.05.88.

OPPFØRING AV BODER PÅ ØSTRE KANALGATE 3.

Det vises til vedlagte kopi av brev med forslag til løsning av skillekonstruksjon mellom boder på Østre Kanalgate 3 og naboeiendommene Østre Kanalgate 1 samt Smedgaten 1.

Hvis De har kommentarer til den foreslåtte løsning ber vi Dem ta kontakt med avd.ing. Drågen ved bygningssjefens kontor snarest.

Med hilsen
Bygningsvesenet


Erik Borg
bygningssjef


Ingar O. Drågen

Kopi: Siv.ing. S. Jacobsen, Postboks 1115, Jeløy, 1501 Moss.

Postadresse:
Postboks 175
1501 Moss

Telefon
(09) 25 25 60

Kontoradresse:
Rådhuset
Fleischers gate 7, Moss

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltperson

Ant	Revisjon	Målestokk	Nr	Sign	Dato
BYGGHERRE ROALD HELMERSEN MARKVEIEN 13 1500 Moss		1:200	Tegn		22.02.88
			Kontr		
ØSTRE KANALGT. 3 NY BYGG RIGGPLAN		Saksbehandler			
		Erstatter tegn			
		Rev			
6NR. 2 - BRN. 2516					

PROSJEKT : Østre Kanalgate 3.

SAK : Brannskillende konstruksjoner - utførelse.

BILAG 1.

Fig. 1:

Bjelkelag. Lydisolerende mellombjelkelag.

For bjelkelag som skal tilfredsstille lydisolasjonskravet mellom to boliger antas det at bruk av de utviklede himlingsbøylene er den beste løsning for bjelkelag med I-profiler.

Dette alternativet er billigere enn bruk av det tradisjonelle systemet med separate himlingsbjelker. I tillegg kan det da festes lekter eller bord på I-bjelkenes underside for å binde bjelkene sammen på tvers. Dette har betydning for bjelkelagets stivhet som ellers kan bli betydelig redusert med de slanke bjelkeprofilene.

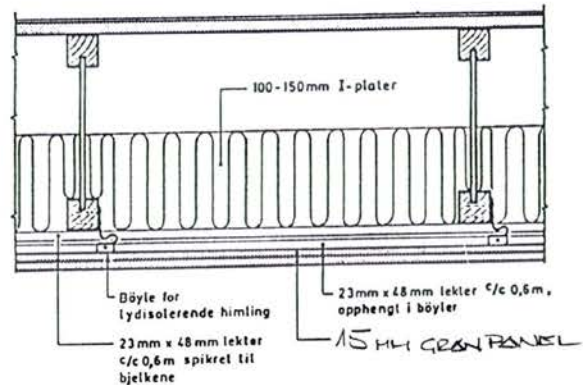
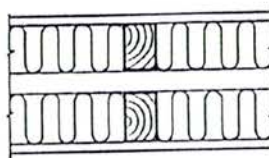


Fig. 2:



B 60

Vegg med delt stenderverk minst 48×73 mm
c/c ≤ 600 mm med kledning på begge sider isolert med minst 2×70 mm steinull

Moss, 26.02.88

Sigmund Jacobsen

U T S K R I F T
A V
M O S S B Y G N I N G S R Å D S
Møteprotokoll i møte
13. Januar 1988

Vår referanse:
Arkiv:673/87
Sakid. :88/00018
Saksnr. :00012
Matr.kode:00002 02516

Roald Helmersen
Markvegen 13
1500 MOSS

ØSTRE KANALGATE 3

Saksbehandler: Ingar O. Drågen

OPPFØRING AV NYTT BOLIGBYGG MED 5 LEILIGHETER
SØKNAD OM RIVING AV GAMMEL BEBYGGELSE

1. Delegasjonsvedtak vedr. riving datert 24.11.87, b.jnr. 612/87
2. Søknaden er forelagt byarkitekten/reguleringssjefen, som uttaler:
"Anbefales godkjent. Det bør tas forbehold om at eksteriør-utforming, detaljering og materialbehandling skal gjennomføres i samarbeid og samråd med byarkitekten."

Tidligere mottatte tegninger journalført 4.12.87 makuleres.

Bygningssjefens vurdering:

Søknad om rivingstillatelse, bjnr. 612/87, ble avslått i delegasjonsvedtak datert 24.11.87. Bakgrunnen var at man ikke vil gi slik tillatelse før i direkte sammenheng med gjennomføringen av et eventuelt godkjent byggeprosjekt på eiendommen.

Den byggeanmeldte bolig har 5 mindre leiligheter (hybelleiligheter), og det er vist 5 parkeringsplasser på egen grunn, noe som anses å være tilstrekkelig.

Boligen kan oppføres i bygningsbrannklasse 4, forutsatt at loftet ikke innredes til boligformål. Hvis loftet innredes til dette formål, er kravet til branncellebegrensende konstruksjon minst A-60 - i motsatt fall er kravet minst B-30, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:2. Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle. Branncellebegrensende bygningsdeler skal være gass- og røyktette.

Vegg mot Østre Kanalgate 1 må utføres som brannvegg, dvs. stabil vegg minst A-120 på fundament med minst samme brannmotstand. Minst ett vindu i hver leilighet må utføres som rømningsvindu i henhold til byggeforskriftenes kap. 30:76.

Alle boenheter skal ha røykvarsler slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket, byggeforskriftenes kap. 31:4.

Oppbevaringsplass for sykler, barnevogner og diverse utstyr skal være minst 5 m² pr. boenhet, byggeforskriftenes kap. 41:52.

Takvann/overvann må ledes bort på egen eiendom og må ikke forårsake skade eller ulempe på naboeiendom eller offentlig grunn.
Ventilasjonen av bygningen må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 47.

Utvendig svalgang bør utføres av trykkimpregnerte materialer.
Inn- og utkjøring mot Smedgata må begrenses med gjerde slik at bredden blir maks. 3,5 m.

Byggearbeidet må forestås av godkjent ansvarshavende.
Plasseringen må godkjennes av bygningskontrollen/oppmålingsavdelingen.

FORSLAG TIL VEDTAK:

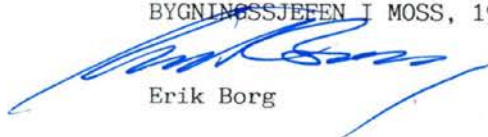
Bygningsrådet tillater riving av Østre Kanalgate 3 som omsøkt. Det forutsettes at plugging av vannledninger skjer i samråd med byingeniøren før arbeidet igangsettes.

Rådet tillater også oppføring av ny bolig inneholdende 5 leiligheter som vist på tegninger journalført 29.12.87.
Det forutsettes at kravene i bygningssjefens vurdering og byarkitektens uttalelse blir etterkommet.

VEDTAK:

Enstemmig vedtak i samsvar med forslaget.

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 19.01.1988



Erik Borg

Sendes til:

Roald Helmersen

Markvegen 13

1500 MOSS

X

Vår referanse:

MOSS BYGNINGSRÅDS
DELEGASJONSSAK

Arkiv :673/87
Journalnr:88 / 00118
Saknr :88 / 00117
Matr.kode:00002 / 02516

Roald Helmersen
Markvegen 13
1500 MOSS

ØSTRE KANALGATE 0003

Saksbehandler: Ingar O. Drågen

SAK:
ROAR LARSEN SØKER ANSVARSRETT FOR BOLIGHUS

VEDTAK:

Roar Larsen, Brødr. Larsen A/S, godkjennes som ansvarshavende for hele byggearbeidet.

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 29.02.1988



Erik Borg

Sendes:	
Roald Helmersen Markvegen 13	1500 MOSS
Brødr. Larsen A/s Sletta	1555 SON
Pa-Consult Postboks 1115, Jeløy	1501 MOSS

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

673/87

Til bygningsrådet i MOSS KOMMUNE

Byggeplass (adresse)

Østre Kanalgt. 3

Gnr.

Bnr.

evt. Festenr.

evt. Underf.nr.

Byggherrens navn

Helmersen, Roald

Adresse

Markvn. 13, 1500 MOSS

Telefon

Ansvarshavendes navn

Brødr.LarsenA/S v/Roar Larsen

Adresse

Sletta, 1555 SON

Telefon

02-957112

Arbeidets art

Byggets art

Byggesøknadens dato

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

Hele prosjektet Bolig,5 leil.

-

dato 13.01.88

sak 88/00018

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

☐ hele ovennevnte byggearbeid

☐ følgende del av ovennevnte byggearbeid:

Jeg har

☐ autorisasjon som entreprenør i klasse

☒ håndverksbrev/svennebrev som

Tilrømter mester

☐ følgende kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

☐ følger vedlagt med i alt bilag

☒ er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Hoss

den 04.02.88

Roar Larsen

søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

den

Roald Helmer

byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

☐ at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

den

bygningssjef

Vedlegg:

☐ byggetillatelse

☐ instruks for ansvarshavende

☐

☐

Kopi til:

☐ byggherren

☐

☐

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

673/87

10.02.88

Bygningssjefen i Moss kommune.

Moss, 04.02.88

Ang: Østre Kanalgt. 3 - saksid. 88/00018.
: Søknad om ansværrett.

Det vises til vedtak i overnevnte sak.

På vegne av Brødr. Larsen A/S. oversendes vedlagt søknad om
ansværrrett for prosjektet.

Med vennlig hilsen



Sigmund Jacobsen

Vedlegg.

KONTORADRESSE :	JELØVGATEN 10,	1500 MOSS.	KONTOR :	032-55931
POSTADRESSE :	POSTBOKS 1115, JELØV	1501 MOSS.	MOBIL :	094-65940
BANKGIRO :	7121.05.33448		TELEFAX :	032-55209
AVDELING :	ADMIN.	BYGG.	CLASSIC-HUS	DATA

ØSTRE KANALET. 3

Ad. Bygningsjournal nr.: 673/87

Til BYARK./REG.SJEF FOR UTTALELSE:

Ansøgers godkendt.

Det bør tas forbehold om at
diskussionen i forbindelse af
materialbehandling skal gennemføres
i samarbeid af Småsk med
børskolelæreren.

H.S.S.I. 88



MOSS KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

X

Firma Roald Helmersen
Markveien 13
1500 Moss

Deres ref.

Vår ref.

Dato

IOD Bjnr.673/87

11.12.87.

VEDR. OPPFØRING AV NYTT BOLIGBYGG PÅ ØSTRE KANALGT.3.

Vi har mottatt Deres søknad av 26.11.87, for oppføring av nytt boligbygg på ovennevnte eiendom.

Søknaden er forelagt byarkitekten som uttaler:

"Byarkitekten vil i prinsippet gå inn for å godkjenne et nybygg i 1 1/2 evt. 2 etasjer på Østre Kanalgt. 3. Det foreliggende prosjekt må bearbeides, funksjonelt og arkitektonisk, slik at balkonger o.l. trekkes inn i bygningskroppen (ikke stikker ut over gateareal), og slik at materialbruk og detaljering tilpasses bebyggelse fra en periode med rikere byggeskikk."

Før saken tas opp til behandling ber vi om at De reviderer prosjektet i henhold til byarkitektens bemerkninger. I tillegg må det innsendes komplett byggemelding med utfyllt byggemeldingsskjema og tegninger i 3 eksemplarer.

Med hilsen
Bygningsvesenet

Erik Borg
Bygningssjef

Ingar Otto Drøgen

Postadresse:
Postboks 175
1501 Moss

Telefon:
(032) 52560

Kontoradresse:
Rådhuset
Fleischers gate 7, Moss

Brev til kommunen bes ikke adressert til enkeltperson

ØSTRE KANALGATE 3.

Ad. Bygningsjournal nr.:

673/87

Til REG.SJEF/BYARK. FOR VITAKELSE:

Byrådet vil i princippet på sin
for at opføre et hus i 1 1/2 et
R etser på Østre Kanalgate 3.

Det foreliggende projekt må
behandles funktionelt og arkitektonisk,
så at bolkomer o.l. holdes i
hovedkroppen (ikke stikker ud over opstøvel),
og så at materialbruk og detaljering
tilpasses bebyggelse for en periode
med ikke begrænset.

H.S 8.12.87

Firma Roald Helmersen

KAFFE — TE — KAKER — ENGANGSUTSTYR — ENGROS MASKINLEVERANDØR

673/87

Moss Komune
v/ Bygningsrådet

1500 MOSS

Markveien 13
1500 Moss
Tlf. 032/53 871
Postgiro 3 52 75 53
Bankgiro 7121.05.18481

Vår ref.:

Deres ref.:

Moss, 26.11.87

— SØKNAD OM BYGGETILATELSE

Vi søker om byggetilatelse på eiendom:

ØSTRE KANALGT. 3

Angående vedlagte tegning, er vårt balkongforslag, kun ett forslag. Vi har sett att i Stengaten er ett nytt hus oppført med 2 små balkonger (huset er gult, blå balk.)

Vi reffererer til deres nr.

arkiv	: 612/87
journalnr.	: 87/00264
saknr.	: 87/ 00266
matr.kode	: 00002/02516

Jeg har jobbet bevist for å få til ett preg på huset som jeg mener passer godt til det miljø, som finnes i kanalområdet.

Eventuelle henvendelser kan skje til Roald Helmersen tlf.53871

med vennlig hilsen



Roald Helmersen

vedlegg : Tegning

GJENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

for eiendom

Gnr. bnr. festenr. seksjonsnr.
Adresse

Til bygningsrådet i

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94:3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

673/87

☐ Søknad om delingstillatelse

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen
skal benyttes
til:

☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/
bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/
forsikring/restaurant ☐ offentlig
virksomhet ☐ land-
bruk/
fiske
☐ naturvern ☐ offentlig
friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl. § 93

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. Pbl. § 81

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. Pbl. § 84

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. Pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen
blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til
bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets
art

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Under-
bygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
- beskriv
☐ Annet

Byggets
art

☐ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-
lokale ☐ Drifts-
bygning
landbruk
☐ Industri-/
kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transfor-
mator
☐ Tank-/be-
holderanl. ☐ Underjord.
anlegg ☐ Haller/be-
drift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
- beskriv
☐ Annet

☐ Søknad om bruksendring - jfr. Pbl. § 93

Fra:

Til:

☐ Søknad om dispensasjon - jfr. Pbl. § 7 fra bestemmelser i:

☐ Plan- og
bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ regulerings-
plan ☐ kommune-
plan ☐ bebyggelse-
plan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

- adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted

Dato

Underskrift

KVITTERING FOR NABOVARSEL

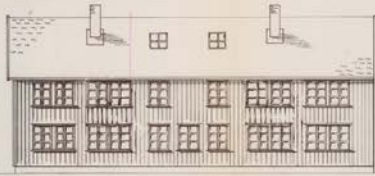
Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsløt. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke,
kan dette eventuelt skrives i merkadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom	Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Bruksnavn/adresse Sykkelsgt. 2	Eiers/festers navn Toralf Jacobson	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr. 292	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse Østve Kanalgst. 1	Eiers/festers navn Georg L. Brynildsen	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr. 293	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse — 11 —	Eiers/festers navn Kjell Brynildsen	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr. 294	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse Smugst. 1	Eiers/festers navn Luna Hagmannst-5 R	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr. 295	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse Østve Kanalgst. 5	Eiers/festers navn M BBL 76	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr. 296	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn Fr. Namensgt. 8	Postnr. - sted 1500 Moss	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn	Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn	Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn	Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn	Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert
rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 5-dern Sign. 

03.12.87
1500 Moss



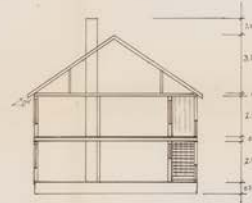
FASADE MOT ØSTRE KANALGATE (VEST)



FASADE MOT SØDGADE (NORD)



FASADE MOT GÅRDPLAZ (ØST)



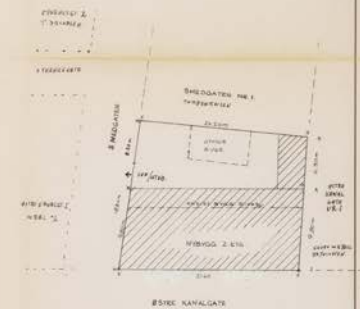
SNITT



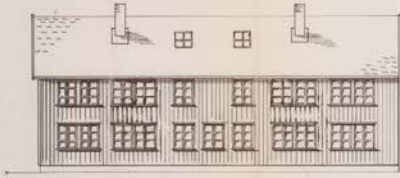
PLAN 1ETG



PLAN 2 ETG



Art.	Beskrivelse	Målestok	Bl. Sigs.	Bl. Sigs.
BYGGHERRE	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 1	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 2	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 3	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 4	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 5	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 6	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 7	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 8	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 9	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 10	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 11	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 12	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 13	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 14	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 15	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 16	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 17	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 18	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 19	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100
ARKT. 20	15. GÅRD, HELMERSØN	1:100	100	100



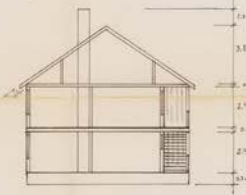
FASADE MOT ØSTRE KANALGATE (VEST)



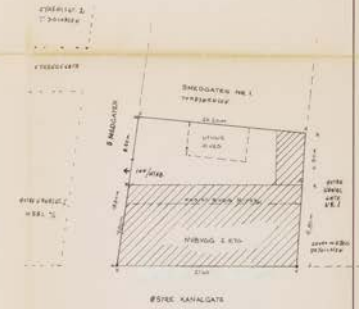
FASADE MOT SØDGAATEN (NORD)



FASADE MOT GÅRDPLAZEN (ØST)



SNITT



PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.

Ans.	Beskrivelse	Målestok	Nr.	Dato
1	W. G. HILMERSEN MARVINGEN 15. 1888 HRS.	1:100	100	1888
2	ØSTRE KANALGATE 3 T. 1888 HRS.			
3	PLAN, SNITT OG TAVLER S. 1888 HRS.			
4	GER. 2 - ØRE 2516			

Gnr. / Bnr / Fnr 2 / 2516 / 0	Sakstype - Tiltakstype Bolig - Endring av bygg - tilbygg	Kommentar	Årstal 1997
----------------------------------	---	-----------	----------------

Dansk Scanning ID: 1756970



☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93		Stempel MOSS KOMMUNE DE TEKNISKE ETATER 8. 1597/97 BYGNINGSRÅDET 20 MARS 1997 ARKIVNR.: 106/97	
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a		☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19	
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Moss		Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	

Søknaden/meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	2 2516 Seksjon 4 og 5 Adresse Østre Kanalgt. 3, 1531 Moss			
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☒ Annet	- beskriv
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	Takterasser, oppholdsrom m/boder
Byggets art	☒ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☐ Annet	- beskriv
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad			
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML
AML			Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet	Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14 ☒ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn ☒ Fasadetegninger ☐ Snitt ☐ Statistiske beregninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	F. best nr 324 ☐ Situasjonsplan ☐ Etasjeplan m. romfunksjon ☐ Snitt ☐ Fasadetegninger ☐ Dokumentasjon klima ☐ Dokumentasjon støy ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn Sigmund Birkeland / B.F. Gerner		Navn ATK. ERIC HÅKANSSON	
Adresse Røysv. 4		Adresse RABEKKUT. 15	
Postnr. 1534	Poststed MOSS	Tlf. 69255325	Postnr. 1523
			Poststed MOSS
☐ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 69250128	
Selskap/lag/sameie		Dato 3/3 97	Underskrift S.Birkeland
		Dato 040397	Underskrift [Signature]

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utnyttning		
2. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☐ Nei	
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsejefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet	- beskriv		
	☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?			
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet	- beskriv		
	☐ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet			- beskriv
	☐ - offentlig vannverk	☐ - privat vannverk	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløps-system	☐ Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer?		Flystøyproblemer?	
	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei			
	Dersom ja, kreves egen søknad			
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall bruksenheter (NS 3940)			
	Bruksareal (NS 3940)		m2	m2
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m2	m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg
	☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	☐ 2 Oljefyrt ildsted ☐ 3 El.
	☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved
				☐ 6 Oljefyrt ildst./el. ☐ 7 Oljefyrt ildst./ved
				☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei				
16. Brannvern BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ Ikke krav
	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei			
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei			
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		

Behandlet/behandles av	
Delegerte saker teknisk utvalg	Saksbeh.: Edmund Mikkelsen ;
Det faste utvalget for plansaker etter plan- og bygningslovens paragraf 9-1	
Sak nr. : 191/97	Dato : 07.05.97
Jour. nr. : 1597/97	Mappe : 106/97 Stat: VE/DHT

ØSTRE KANALGATE 3 - SEKSJ. 4 + 5 - GNR-2 BNR-2516 -
TAKTERRASSER, OPPHOLDSROM M/BODER

Anmelder : Arkitekt Eric Håkansson, Rabekkgata 15, 1523 MOSS
Byggherre: S. Birkeland/F. B. Gerner, Røysvegen 4, 1534 MOSS
Gnr/bnr/fnr/snr: 2/2516/0/0 Adr: ØSTRE KANALGATE 3
SAKEN GJELDER:

Innredning på loft til oppholdsrom herunder bygging av takterrasser for leilighetene i 2. etasje.

VEDTAK:

Søkand om innredning av loft, herunder bygging av takterrasser godkjennes, jfr. søknad journalført den 20. mars 1997.

Det er vilkår for godkjennelsen at:

- * bærende konstruksjoner dimensjoneres med tilstrekkelig styrke, jfr. byggeforskriftene kap. 57. Statiske beregninger bes innsendt
- * byggeforskriftenes krav til inneklime, isolasjon m.m. etterkommes
- * ev. rørleggerarbeid meldes til driftssjefen i Moss kommune

Sverre Andersen godkjennes som ansvarshavende for arbeidet med plikt til å påse at nevnte vilkår følges og at arbeidet utføres faglig forsvarlig og i samsvar med bygningslovgivningen.

Plan-og bygningssjefen i Moss


Nils Ellefsen

Kopi: Sverre Andersen, Pb. 517 1522 Moss.

Kommune
Moss

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. § 98,
plan- og bygningsloven av 14 juni 1985

BYGNINGSRÅDET
- 5 MAI 1997

ARKIVNR.: *106/97*

Bygningsmyndighet
*Moss kommune
1/teknisk etat.*

Ansvarshavende (navn, adresse)
*Sverre Andersen
Postboks 517
1522 MOSS SB*
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
7.2440/97

Søknaden gjelder					
Eiendom/ byggested	Adresse <i>Østre Kanalg. 3</i>	Gnr. <i>2</i>	Bnr. <i>2516</i>	Festenr.	Seksjonsnr. <i>4</i>
Byggherre	Navn <i>Sigmund Birkeland</i>	Adresse <i>Røysv. 4, 1534 Moss</i>	Tlf. <i>69255325</i>		
Arbeidets art	<i>Takterrasse, oppholdsrom med bodar</i>				
Byggets art	<i>Bolig</i>				
Dato for byggesøknad	Dato for vedtak	Saksnr.			

Fylles ut av ansvarshavende	
Søknaden gjelder	☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet - spesifiser
Søkerens kvalifika- sjoner	
☐ vedl. bilag ☒ innsendt tidl.	
Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende	
Jeg er å treffe på tlf. nr.:	
Privat <i>69267969</i>	Arb. <i>69255264</i>
Sted <i>Moss</i>	Dato <i>30.04.97</i> Underskrift <i>Sverre Andersen</i>

Fylles ut av byggherren	
Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent for arbeidet fortsetter.	
Sted <i>Moss</i>	Dato <i>29.4.97</i> Underskrift <i>Sigmund Birkeland</i>

Fylles ut av bygningsmyndigheten	
☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til byggesaksjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.	
☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):	
☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.	
Sted	Dato Underskrift
Vedlegg	☐ Byggetillatelse ☐ Instruks for ansvarshavende ☐
Kopi sendes til	☐ Byggherren ☐

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningsmyndigheten har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til bygningsmyndigheten som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

**GJENPART AV
NABOVARSEL**

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

2

2516

4095

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATENE

Eiendommens adresse

Gjette Kanalg. 3, 1531 Moss
Eier/lester
S. Birkeland / B. Fr. Gerner

Til bygningsmyndigheten

Moss

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

20 MARS 1997

ARKIVNR.:

106/97

☐ Søknad om delingstillatelse☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)Eiendommen
skal benyttes
til:☒ bolighus☐ fritidshus☐ industri/
bergverk☐ varehandel/bank/hotell/
forsikring/restaurant☐ offentlig
virksomhet☐ land-
bruk/
fiske☐ naturvern☐ offentlig
friluftsomr.☐ off. veg☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen
blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til
bygningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.Arbeidets
art☐ Nybygg☐ Tilbygg☐ Påbygg☐ Under-
bygging☐ Riving☐ Fasade-endring☒ Annet-beskriv
Taketerasser, oppholdsrom med bad og loftByggets
art☒ Bolig☐ Fritidshus☐ Garasje☐ Uthus☐ Skole☐ Forsaml.
lokale☐ Drifts-
bygning
landbruk☐ Industri-/
kontorlokale☐ Bilverksted☐ Kai☐ Molo☐ Dokk☐ Bru☐ Transfor-
mator☐ Tank-/be-
holderanl.☐ Underjord.
anlegg☐ Haller/be-
drift i fjell☐ Tribuner☐ Idrettsanlegg☐ Annet

-beskriv

☐ Søknad om bruksendring - jf. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra:

Til:

☐ Søknad om dispensasjon - jf. pbl. § 7 fra bestemmelser i:☐ plan- og
bygningslov☐ forskrift☐ vedtekt☐ kommune-
plan☐ regulerings-
plan☐ bebyggelse-
plan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsmyndighetens kontor:

-adresse

Moss

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsmyndigheten innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

Dato

Underskrift

Moss 12/3-97

Sigmund Birkeland



**KVITTERING FOR
NABOVARSEL**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsløt. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke,
kan dette eventuelt skrives i merkadsrubrikken.

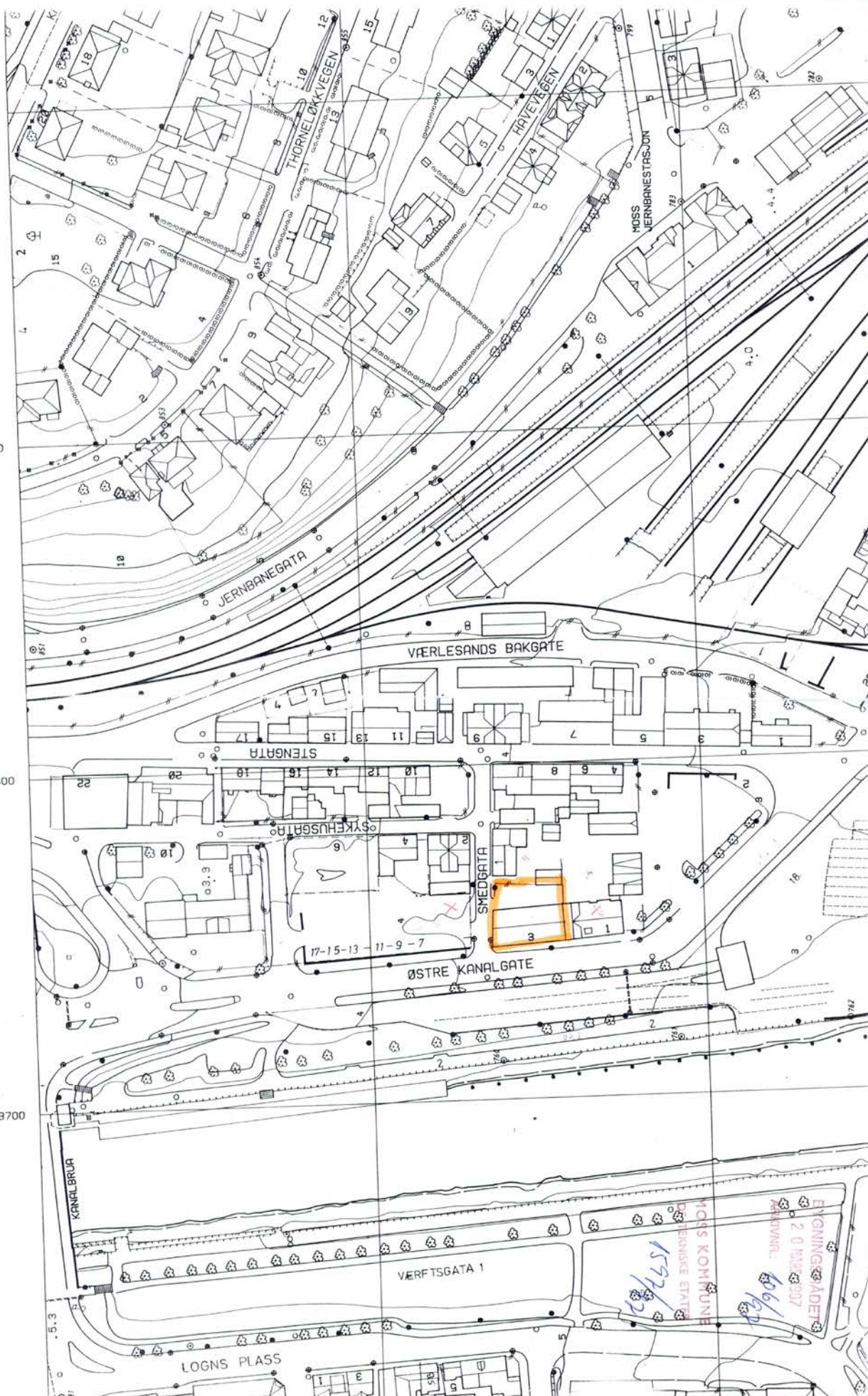
Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
2	1868			Agnar Assby			
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Smedg. 1, Moss				Mor Åsersv. 18	1535	Moss	13/97
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
2	2514			Georg L. Brynmildsen			
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Østre Kanalq. 1, Moss				Ivar Åsersv. 52	1511	Moss	13-97
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
				Styret v/Lars Erik Kristiansen			
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Østre Kanalq. 7-17, Moss				Østre Kanalq. 7	1531	Moss	13-97
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg. nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	sted	Date
Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater				Samlet antall sendinger:		Sign.	

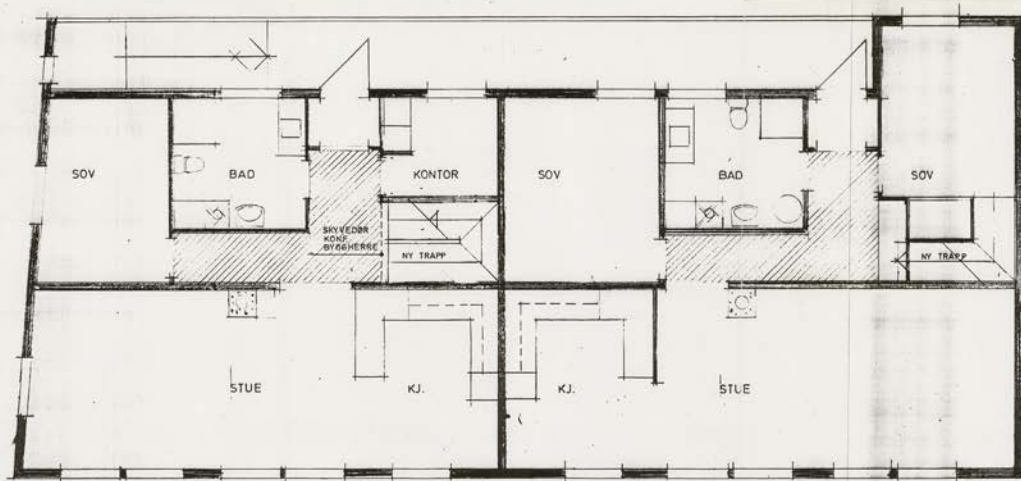
Y -3400

Y -3500

Y -3600

Y -3700





BYGNINGSRÅDET
T-0 805 627
APPROV. 10/6/77

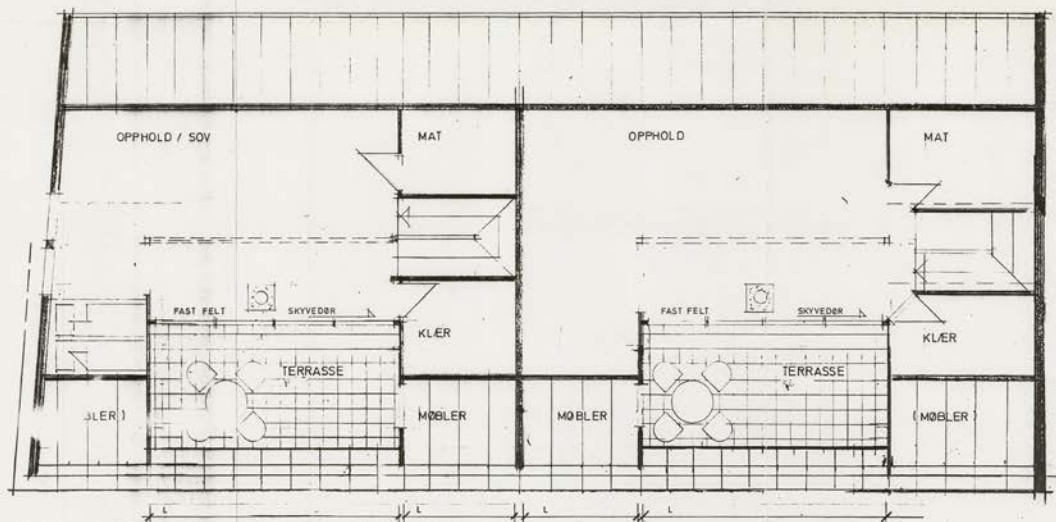
MOSS KOMMUNE
OG TEKNISK ETATSE
1577/77

FAM. BIRKELAND / GERNER
FASADE ENDRING
PLAN 2 ETASJE M=1:50

DATA 10.3.87

2

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT. 15 1523 MOSS TLF 69250128



FAM. BIRKELAND / GERNER
 FASADE ENDRING
 PLAN LOFT

M=1:50

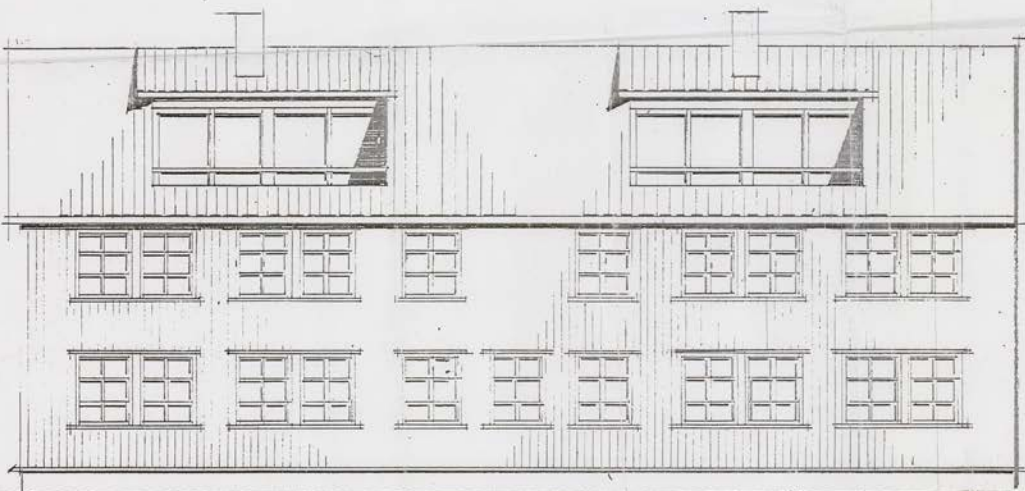
ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKØY, IS 1523 MOSS TLF 69250128

DATO 10.3.97

3

BYGGNINGSRÅDET
 2. O. RULIS 107
 ARBEIDSL. 106/97

MOSS KOMMUNE
 DE TEIGRÅS STATER
 1592/97



BYGNINGSRÅDET
7.11.2022
ARBEIDEN 106/17
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE STATER
15.12/97

MOT VEST

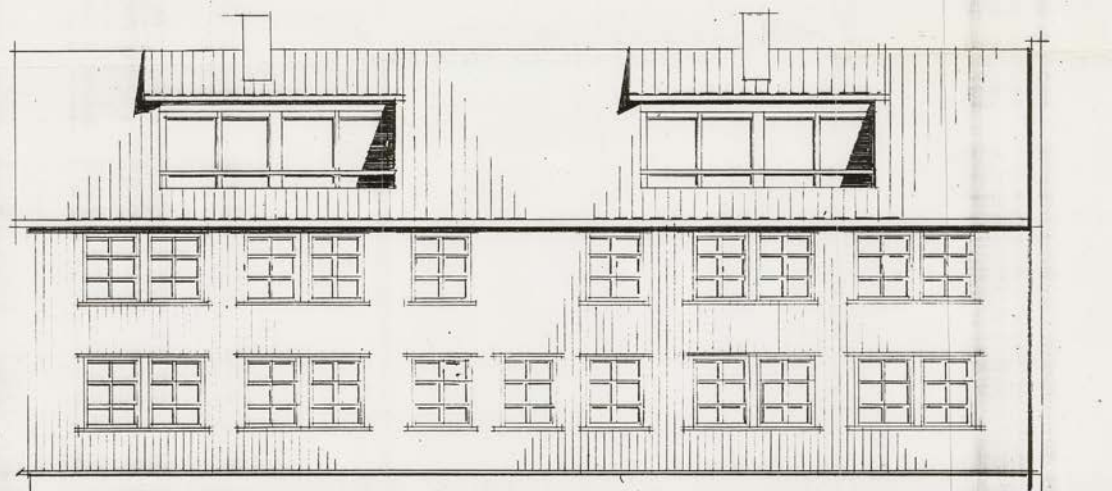
FAM. BIRKELAND / BIRKELAND
FASADE ENDRING
FASADE

DATO 10.3.97

M=1:50

4

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKGT. 15 1523 MOSS TLF. 69250128



BYGNINGSRÅDET
28 SEP 1997
108/97

MOSS KOMMUNE
DE TEGNINGSKONTOR
1597/97

MOT VEST

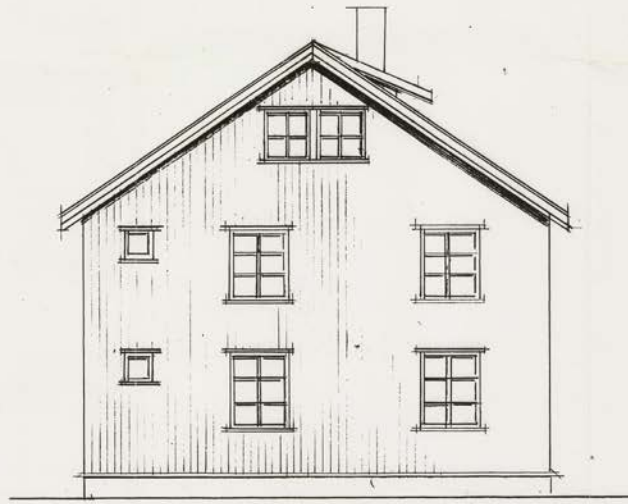
FAM. BIRKELAND / BIRKELAND
FASADE ENDRING
FASADE

M=1:50

DATO 10.3.97

4

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT. IS 1523 MOSS TLF. 69250128



MOT NORD

FAM. BIRKELAND / GERNER
FASADE ENDRING
FASADE

M=1:50

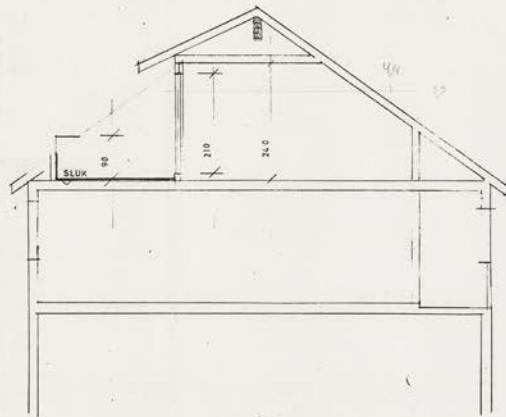
DATO 10.3.97

5

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKG. 15 1523 MOSS TLF. 69250126

BYGNINGSRÅDET
2. KAMMARE
ARBEID 106/97

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE STYKKE
1577/77



BYGNINGSRÅDET
20 KMD 101
APPROVET: 10/4/97

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE STAVAR
15/7/97

FAM. BIRKELAND / GERNER
FASADE ENDRING
SNITT

M=1:50

DATO 10.3.97

6

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT 15 1523 MOSS TLF 69250128

V E D T E K T E R
F O R
Ø S T R E K A N A L G A T E 3
S A M E I E R F O R E N I N G

1.

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

2.

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

3.

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

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

4.

Generalforsamlingen er Østre Kanalgate 3 Sameierforenings øverste myndighet.

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

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

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

Side 2

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig med minst 14 dagers frist.

Styrets formann er generalforsamlingens møteleder.

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

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

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

5.

Den ordinære generalforsamling skal behandle følgende saker:

1. Styrets beretning for foregående år.
2. Revidert regnskap for foregående år, herunder revisors beretning.
3. Fordeling av Sameiets fellesutgifter og anvendelse av eventuelt disponibelt overskudd.
4. Budsjett for året etter regnskapsåret.
5. Valg av styre og revisor.
6. Saker av betydning for sameiets drift, vedlikehold av bygningen, fellesanlegg og grøntareal.

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

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

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

Side 3.

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

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

Foreningens signatur innehas av to av styremedlemmene i fellesskap.

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

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

Styret har videre ansvaret for å utarbeide husordenregler for Sameiet.

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

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

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

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

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

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

Side 4.

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

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

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

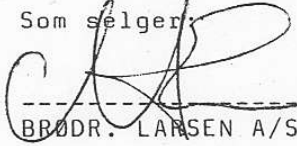
12. Seksjonseiere plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold. Dette gjelder både generelle vedtak og/eller husordensregler som blir fastsatt av styret.
13. Hver enkelt seksjon kan kun benyttes til beboelse, og kun av et antall personer som ikke etter helserådets vedtekter gjør boligen overbefolket.

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

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

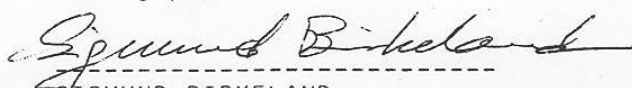
Moss, den 15/9 1989

Som selger:



BRØDR. LARSEN A/S

Som kjøper:



SIGMUND BIRKELAND

Gnr. / Bnr / Fnr 2 / 2516 / 0	Sakstype - Tiltakstype Bolig - Endring av bygg - tilbygg	Kommentar	Årstal 1997
----------------------------------	---	-----------	----------------

Dansk Scanning ID: 1756990

SB MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
7. 3834/97

H. Sale 67. 106/97

15 JULI 1997



Bygningskontrollen.
Moss kommune
Postboks 175,
1501 Moss

BYGNINGSRÅDET

15 JULI 1997

ARKIVNR.: 325/97

Moss, 14. juli 1997
ORG. NR. 93201 4513

Att. Overing. E.Mikkelsen

SAK 9499 ØSTRE KANALGT.3
NYE TAKTERRASSER
STATISKE BEREKNINGER

- 2/2516

På vegne av Sverre Andersen A/S oversendes vedlagt 2 stk statiske beregninger for overnevnte byggesak.

Med vennlig hilsen
for AS GEAS

Øistein Riis

Øistein Riis

VEDLEGG: Statiske beregninger (2 ex)
KOPI: Sverre Andersen A/S

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
7. 3834/97

BYGNINGSRÅDET
15 JULI 1997
ARKIVNR.: 325/97

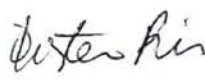
Statiske beregninger

SAK 9499

Østre Kanalgate 3 Nye takterrasser

Side 1 - 2 samt bilag 1-3.

Moss 14/7-97


Øistein Riis

 **GEAS**
ARKITEKTER
RÅDGIVENDE INGENIØRER
... et selskap i Multiconsult-konsernet

SAK:	ØSTRE KANALCT 3	SIDE: 1
VEDR.:	NY TAKTERRASSE	DATO: 14/7-97
		SIGN.: ØR

NYE TAKTERRASSER TAS VED AT TAK FJERNES OG
 UTVEKSLER SOM VIST PÅ VEDHEFTEDE TEKN. (BILAG 2 OG 3)

MØNEDRAGER A-B:

SPV. 5 m

$$q = \overset{\text{(Eg. tak)}}{(1,2 \cdot 1,2 + 2,5 \cdot 1,1)} \cdot 2,15 + \overset{\text{(Bjelke)}}{0,3 \cdot 1,1} = 12,1 \text{ kN/m}$$

$$\text{LIMTRE L 40} \quad \sigma_d = 2,36 \text{ kN/cm}^2$$

$$M_y = \frac{12,1 \cdot 5^2}{8} = 37,8 \text{ kNm}$$

$$W_{\text{ nødv }} = \frac{37,8 \cdot 10^2}{2,36} = 1602 \text{ cm}^3$$

$$\text{VELGER } 115 \times 300 \text{ mm} \quad W_x = 1725 \text{ cm}^3 \quad \text{OK}$$

$$R_{Ay} = \frac{12,1 \cdot 5}{2} = 30,3 \text{ kN} \approx \text{Nd}$$

KAPASITET PÅ TAKSTOL SE BILAG 1

FRONTDRAGER C-D:

$$q = \overset{\text{(Eg. tak)}}{(1,2 \cdot 1,8 + 2,5 \cdot 1,6)} \cdot 1,4 + \overset{\text{(Bjelke)}}{0,3 \cdot 1,2} = 8,6 \text{ kN/m}$$

US 3470 TREVERK T30

SIKKERHETSKL. 1, NORMAL KONTROLL

$$\gamma_1 = 1,2 \quad \gamma_2 = 1,1$$

$$\gamma = 1,2 \cdot 1,1 = 1,32$$

LASTKL. B, FUKTIGHETSKL. 1

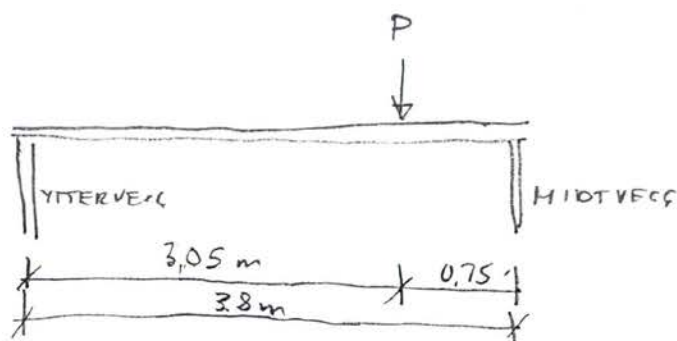
$$f_{md} = \frac{30}{10} \cdot \frac{0,9}{1,32} = 2,05 \text{ kN/cm}^2$$

$$W_{\text{ nødv }} = \frac{8 \cdot 10^2}{2,05} = 391 \text{ cm}^3$$

$$\text{2stk } 48 \times 198 \text{ mm} \quad W_{x2} = 3136 \cdot 2 = 6272 \text{ cm}^3 \quad \text{OK}$$

$$R_{Cy} = \frac{8 \cdot 5}{2} = 20 \text{ kN}$$

PUNKT LASTER PÅ LOFTSGULV



$$P = R_{cy} = 20 \text{ kN}$$

$$M_x = \frac{20 \cdot 3.05 \cdot 0.75}{3.8} = 12.04 \text{ kNm}$$

$$W_{x \text{ nødv}} = \frac{12.04 \cdot 10^2}{2.05} = 587.3 \text{ cm}$$

$$\text{VELIER 2stk 48x198} \quad W_{x \delta} = 627.2 \text{ cm}^3 \text{ ok}$$

Moss
14/7-97

Østen Rns

SVA

30 kN Punktlast

H E N V I S N I N G:
TAKSTOLEN ER BEREGNET MED PROGRAM-
NET ECDTRUSS BASERT PÅ NS 3470
"PROSJEKTERING AV TREKONSTRUK-
SJONER" OG "TEKNISK SKRIFTFØR NR 24
"MEKANISKE TREFORBEIDELSESMIDLER".
LASTER FRA NS 3479 "PROSJEKTERING
AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER".

TEGNINGEN MÅ IKKE REVIDERES UTEN
VÅR TILLATELSE.

PLASSERINGSTOLERANSE PLATER: 5 MM
SPIKERPLATER AV FABRIKAT GANG-MAIL
TYPE GN-1150 (S) OG GNA-205

80 AVSTIVET DIAGONAL
HOVEDRETNING
FOR SPIKERPLATER
PUNKTLASTER JFR. BEREGNING

BELASTNINGER:
EGENLAST Y-TAK = 950. N/M2
EGENLAST SKRÅTAK = 0. N/M2
EGENLAST HIMLING = 600. N/M2
EGENL. BOLIGGRUNN = 0. N/M2
EGENL. HANEBJELKE = 250. N/M2
NYTTEL. HIMLING = 1500. N/M2
NYTTEL. HANEBJELK. = 0. N/M2
SMØRLAST PÅ MARK = 2500. N/M2
VINDLAST = 850. N/M2

MAX C/C-AVSTAND = 600. MM
MAX ÅSAVST. Ø-GURT = 400. MM

MATERIALKOEFF. TRE. PLATER: 1.100

MAKSIMAL NEDBØYNING UNDERGURT

KNUT Ø - 9 : 11. MM BRUKSLAST

OPPLEGGSKREFTER

KN.	BRUDD SV.BR	MAX KN	NRØV. MM	MAX KN	SVILL BREDD MM
7	32.0	58	11.8	148	MM
10	9.6	17	6.4	98	MM
1	30.5	55	10.8	148	MM

TAKSTOLEN ER BEREGNET MED
SMØRLAST ETTER NS 3479 MED
ENDRINGER ETTER NBI'S ANVISNINGER
BEREGNINGEN FØRUTSETTER
MELENSKAP I TAKSTOLKONTROLLEN

EVENTUELLE SKJØTER SKAL
PLASSERES SOM TEGNINGEN VISER.

TAKSTOLTEKNIKK AS

STORTINGSVEI 28

0161 OSLO

TELF: 22831916 FAX: 22830014

KONSTRUERT AV GØRBJ. JØRGE/PL. NAVN

OLE RAMSTAD SVA

05.10 10.06.1997

ECDTRUSS VERSJON

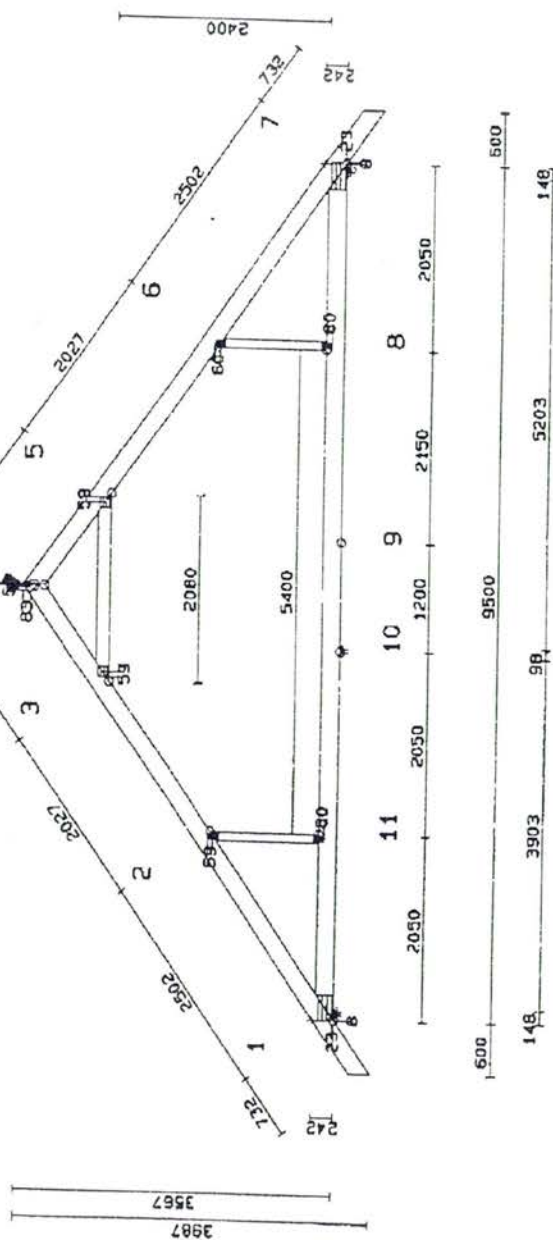
7.32

TEGN. NR.

MÅL

1:50

REV.



SPIKERPLATER

NR.	B.	L.	K.	Y. PLAT
1	132.	298.	8.	23. GNA-205
2	55.	119.	59.	0. GNA-205
3	103.	119.	59.	0. GNA-205
4	76.	119.	59.	83. GNA-205
5	103.	119.	59.	0. GNA-205
6	55.	119.	60.	0. GNA-205
7	132.	298.	8.	23. GNA-205
8	55.	119.	60.	0. GNA-205
11	55.	119.	60.	0. GNA-205

TREDIMENSJONER

DIR.	(MM)	KVAL.
1	4	198. T24
4	7	198. T24
7	3	198. T24
2	11	98. T24
8	8	98. T24



DIMMENSJONERING AV LASK OG STIFT

Ref.: 1000 PKT. 1, 4

Belastninger tatt ut av Ecotrust:

$N_y = -23,000 \text{ kN}$ (pos.=trykk)
 $V_y = 1,500 \text{ kN}$ abs.
 $M_y = 1,000 \text{ kNm}$ abs.

Dim. trevirke: 48 198
 (98-223mm)

Lask: t/b/l: 21 198 650
 (98-223mm)

Ensidig (1) / tosidig (2) lask: 1

Stift: 28 mm 65 mm
 (2,3-3,8mm) Maks. 57

Antall stift 40 stk/pr. fjerdedel lask
 (15,20,25,30 - 45)

Type stift 1 = firk. / 2 = rund: 2

Materialkoeffisient γ_m : 1,21
 1,21

FORANKRINGSLENGDER OG TREVIRKETYKKELSER

	Red.kap	Full.kap	
Min. stift. ensidig lask:	43,4	54,6	mm
Min. stift. dobbelt. lask:	43,4	54,6	mm
Min. stift. v/stift g. to faser:	80,2	91,4	mm
Min. lasketykkelse:	14	19,6	mm
Maks. stift. lengde for uavhengig spikring:		60,6	mm

Trekvalitet: T- 30
 (T18,T24,T30)

$F_{tot} = 0,382 \text{ kN}$
 $F_d = 0,409 \text{ kN}$

93 % CSI mht. ant. stift

Normal spikring

Lengde lask OK

82 % CSI trelask

Utskrift av lask med stiftplassering:

Ark: 5

KREFTER SOM LASKEN / LASKENE SKAL OPPTA:

$N_{ypl} =$	$N_y/3$	-7,667 kN	}	23,000 kN	trykk tosidig lask
	N_y	-23,000 kN			
	N_y	23,000 kN			
$V_{ypl} =$	V_y	1,500 kN	}	1,500 kN	trykk ensidig lask
	V_y	1,500 kN			
	$V_y/2$	0,750 kN			
	$V_y - 0,3 \cdot N_y$	8,400 kN	}	1,244 kNm	trykk tosidig lask
$M_{ypl} =$	$M_y - M_e$	1,244 kNm			
	$M_y - M_e$	0,838 kNm			
	Min.	1,000 kNm			forsetter at lasken er symmetrisk.

Eksentrisitetens lengden: 162,5 mm

Antall stift pr. kolonne:

5 stk.

r =	Benytt.sp.
1	152
2	141
3	135
4	135
5	141
6	140
7	128
8	121
9	121
10	127
11	128
12	115
13	108
14	107
15	114
16	117
17	102
18	94

r =	Benytt.sp.
25	89
26	96
27	78
28	66
29	66
30	76
31	87
32	66
33	53
34	52
35	65
36	80
37	56
38	39
39	39
40	55
41	74
42	49

Side 1 av 3

19	93	93
20	101	101
21	106	106
22	90	90
23	80	80
24	80	80

43	27	0
44	26	0
45	47	0
46	72	0
47	44	0
48	17	0

Sum $r^2 = 405290 \text{ mm}^2$
 $r_{\text{max}} = 152 \text{ mm}$

Belastning pr. stift:Ensidig lask

$F_{m \text{ max}} = 0,233 \text{ kN}$
 $F_n \text{ max} = 0,288 \text{ kN}$
 $F_v \text{ max} = 0,019 \text{ kN}$
 $F_{RBS} = 0,382 \text{ kN}$
 $R_k = 551 \text{ N}$

Tosidig lask

$F_{m \text{ max}} = 0,117 \text{ kN}$ $F_m = M_1 \times r_{\text{max}} / \Sigma r^2 \times 2$
 $F_n \text{ max} = 0,144 \text{ kN}$ $F_n = N/n \times 2$
 $F_v \text{ max} = 0,009 \text{ kN}$ $F_v = V/n \times 2$
 $F_{RBS} = 0,191 \text{ kN}$ $F_{RBS} = \text{Rot}(F_n^2 + (F_m + F_v)^2)$
 $R_k = 551 \text{ N}$ Rund-/Firkant-stift

Beregningsfaktorer:

Redusjonsfak. trevirke uks./sp.:	1,000	Redusjonsfak. trevirke taks./sporre:	1,000	t_2
Redusjonsfak. trevirke lask:	1,000	Redusjonsfak. trevirke lask:	1,000	t_1
Redusjonsfak. forankringsl:	1,000	Redusjonsfak. forankringsl:	1,000	t_2
		Spes. forankringsl. dobb. sn.	0,000	t_1

Stiftens dimensjonerende kapasitet:

F_d	0,409 kN	F_d	0,409 kN
		F_d	0,409 kN

OK 93 % Utnyttet

OK 47 % Utnyttet

KONTROLL AV LASK:Fasthetsverdier for lasken:Spenninger:

f_{mk}	f_{ek}	f_{edk}	f_{yk}	E_{ok}	k_h	σ_{my}	σ_{sy}	σ_{ey}	τ_{xy}
30	18	27	2,8	8750	1,00	9,1	5,5	0,0	0,5
N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²		N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²	N/mm ²

Verdier for knekking:

k_λ	k_∞	λ	C_1	C_2	C_3	i	l_k
1,10	264	3,48	1,12	0,021	241,5575	57,2	199
						mm	mm

Kontroll av CSI:Strekk og bøyning:

$$(\sigma_{my} \cdot \gamma_m / k_h \cdot f_{ek} \cdot k_r) + (\sigma_{sy} \cdot \gamma_m / k_b \cdot f_{mk} \cdot k_r) \leq 1 \quad 0,817725622$$

Trykk og bøyning:

$$(\sigma_{ey} \cdot \gamma_m / k_\lambda \cdot f_{edk} \cdot k_r) + (\sigma_{sy} \cdot \gamma_m / k_b \cdot f_{mk} \cdot k_r) \cdot (1 / (1 - (\sigma_{sy} \cdot \gamma_m \cdot k_\lambda / f_{edk} \cdot k_r))) \leq 1 \quad 0,405399598$$

Skjær:

$$\tau_{xy} / f_{ed} \leq 1 \quad 0,21 \leq 1$$



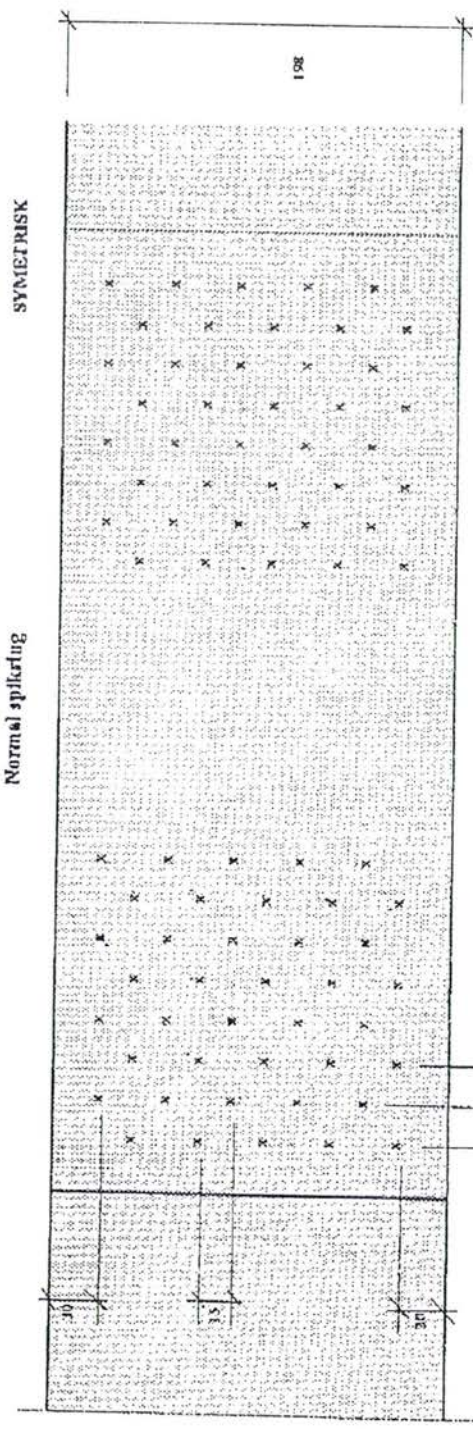
LASK:

21 mm t
198 mm b
650 mm l

d = 15 mm

ENSHDIG LASK

Normal oppklutug



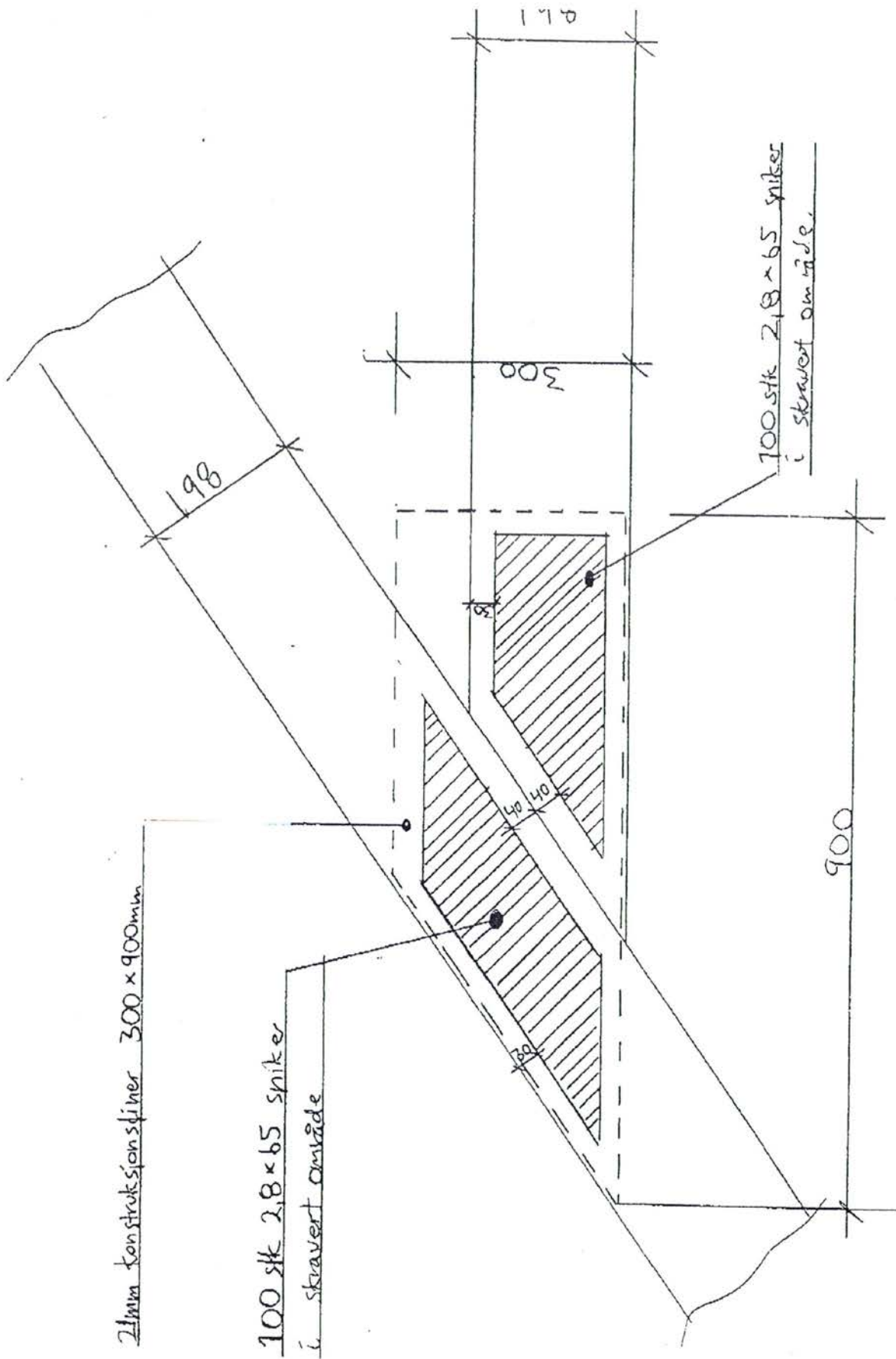
Ref.: 1000 PKT. 1, 4

Spiker:	2,8	65	mm
	40	stk	
	160	stk	totalt

NN
Firma AS

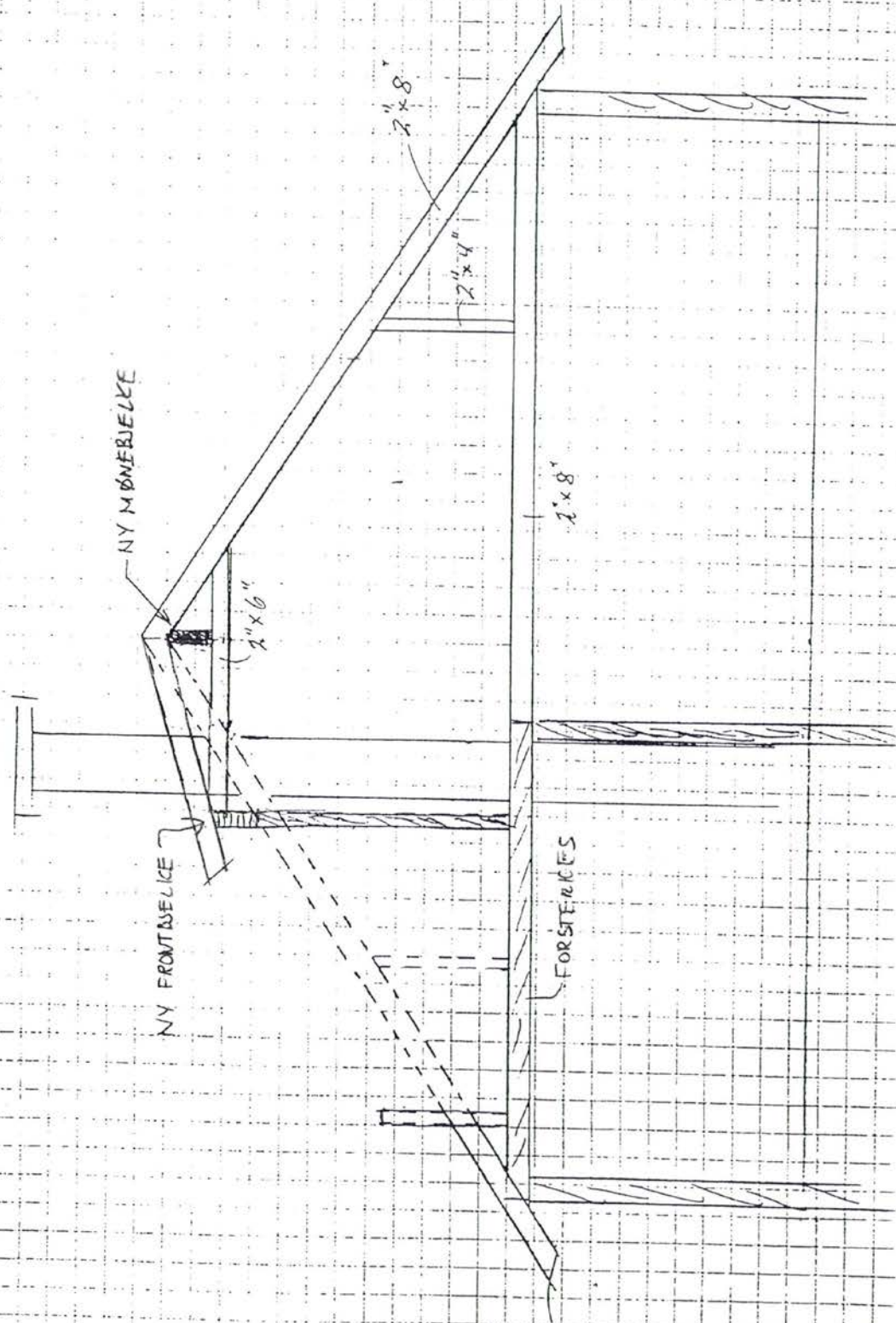
$N_g = -23,000 \text{ kN}$
 $V_g = 1,500 \text{ kN}$
 $M_g = 1,000 \text{ kNm}$
 $CSI_{STFT} = 93 \%$
 $CSI_{LASK} = 82 \%$

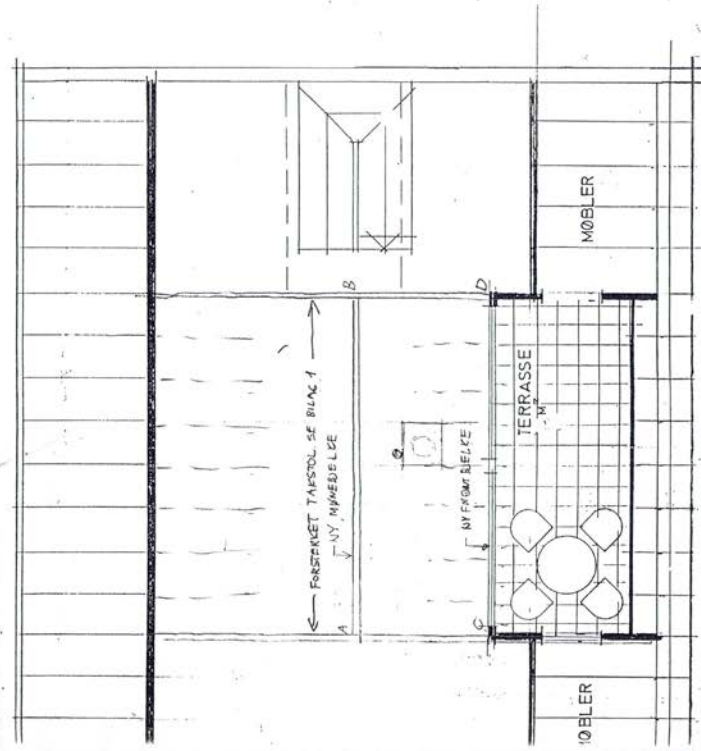
NB!! Ved spikring av flere rekker -
spikres de yterste rekkene først



NY TAKTERRASSE
ØSTE KANAL CT 3
BILAG 3 TIL STATISTISKE BEREGNINGEN

1-50





FAM. BIRKELAND ØSTRE KVALG T. 3.

FASADE ENDRING

PLAN LOFT M:1:50

BILAG 2 TIL STATISCHE BEREGNING

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKT. 15 1523 MOSS TLF. 69250128

Årsregnskap Sameiet Østre Kanalgt. 3

	Budsjett 2025	2024
Inntekter		
Innbet. til fellesutgifter	56000	56000,00
Innbet. til huseierforsikring		
Ekstra innbet. til vedlikehold		
Renteinntekter	3000	4304,77
Sum inntekter	59000	60304,77
Utgifter		
Komm. avgift	33000	32813,65
Huseierforsikring	27000	26445,00
Bankkostnader		
Vedlikehold	5000	0,00
Diverse 1)	1000	11558,68
Sum utgifter	66000	70817,33
Driftsresultat	-7000	-12802,56
Kassebeholdning		
Kasse 1. jan		0
Ovf. til bankkto		0
Kasse pr. 31.12.		0
Bank		
Bank pr. 1.1.		92385,64
Driftsresultat		-12802,56
Tilgode fellesutgifter / Ovfr. fra kasse		
Bank pr. 31.12. (62060711335 v/LHL)		79583,08
Forbruk vann kbm.		227

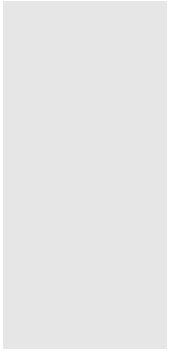
Moss 22.02.25

Lars H. Lund (sign.)

1) Snørydding v/firma 4687,50, Gårdslys 150,-. Skatt 1531,18 Viken Fiber nov/des 5190,-.

Fordeling budsjetterte fellesutgifter 2025:	
Hatløy/Indseth	17920
Sigmund Birkeland	15260
Lars H. Lund	8260
Eivind Sundrehagen	7980
Eivind Sundrehagen	6580
Sum	56000

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
70000,00	128000,00	36000,00	36000,00	18000,00	36600,00	36000,00
	0	20586,00	19793,00	18497,00	17129,00	16164,00
	0	50000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2760,62	482,85	164,96	531,09	815,22	507,63	409,05
72760,62	128482,85	106750,96	56324,09	37312,22	54236,63	52573,05
31424,90	27371,47	21097,84	37333,00	18603,00	14976,00	19530,00
24258,00	22025	20586,00	19792,00	18497,00	17131,00	16164,00
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		142222,15	26875,00	499,00	0,00	0,00
1241,71	6458,55	882,88	1221,00	1170,00	973,00	236,25
	55855,02	184788,87	85221,00	38769,00	33080,00	35930,25
15836,01	72627,83	-78037,91	-28896,91	-1456,78	21156,63	16642,80
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
76549,63	3921,8	78359,71	110856,62	112313,40	91156,77	74513,97
15836,01	72627,83	-78037,91	-28896,91	-1456,78	21156,63	16642,80
	0,00	3600,00	-3600,00	0,00	0,00	0,00
92385,64	76549,63	3921,80	78359,71	110856,62	112313,40	91156,77
276	360	353	379	413	225	207



2016	2015	2014
36000,00	36000,00	36000,33
15252,00	14667,00	13960,01
0,00	0,00	0,00
545,02	926,72	597,14
51797,02	51593,72	50557,48
23931,00	16711,00	25036,00
15252,00	14667,00	13960,00
0,00	2,00	13,00
7815,00	0,00	0,00
780,00	100,00	100,00
47778,00	31480,00	39109,00
4019,02	20113,72	11448,48
0	140	140
0	140	0
0	0	140
70494,95	50241,23	38793,00
4019,02	20113,72	11448,00
0,00	140,00	0,00
74513,97	70494,95	50241,00
261	266	147



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Østre Kanalgate 3
1531 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@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 viderefremlet 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