



aktiv.

Elvebredden 77, 1534 MOSS

**2-roms fra 2017 – Skjermet og lun
veranda – Vannbåren gulvvarme –
Sentralt – 5 min til strand og sjø**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Tone Selfors Ekeland

Mobil 402 23 840

E-post tone.ekeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2

1530 Moss

1530 MOSS.

TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 273,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 851 413,-
Felleskostn.: Kr 4 159,-
Selger: Petru Stoian

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 2657 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 3085
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1114260042

2-roms fra 2017 - Skjermet og lun veranda - Vannbåren gulvvarme - Sentralt - 5 min til strand

Elvebredden 77 er en lys og pen 2-roms leilighet fra 2017, beliggende i det attraktive og sentrumsnære området Verket i Moss. Leiligheten har ca. 58 m² bruksareal og har gang, soverom, bad og kjøkken i 1. etg., og bod og stue i 2. etg. Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda på ca. 6 m². Boligen har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Høydepunkter:

Sydvendt veranda på ca. 6 m²

Leilighet fra 2017

Kjøkken med fransk balkong

Vannbåren gulvvarme inkludert i felleskostnadene.

Koselig boligområde nær Vansjø, Verket og sentrum

5 minutters gange til strand

Biloppstillingsplass

Sentrumsnær og urban beliggenhet

Nærhet til sjø og turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	120
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 6 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Soverom, trapp/gang/kjøkken, bad, entré

2. etasje

BRA-i: 18 kvm Bod, stue/trapp

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Det var manglende tilgang til bod i 2. etg da det var fullt av løsøre. Målbar takhøyde er noe usikkert, plassmålt og gjennomgått med plantegning.

Bod

Utvendig sportsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2657 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Elvebredden 77 ligger sentralt i Moss sentrum, med gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter. Amfi Kjøpesenter, et stort kjøpesenter med 80 butikker, ligger kun en liten rusletur unna og tilbyr det meste man kan ønske seg av shoppingmuligheter.

Området har et rikt tilbud av treningssentre, og det er kort vei til Nesparken og Vansjø, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. For de som ønsker å reise ut av byen, har Moss et godt utvalg av reisemuligheter. Bussholdeplassen med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen ligger noen minutters gange unna. Moss togstasjon og ferjeleiet til Vestfold er innen 15 minutters gangavstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Øvre Torg, som ligger få minutters gange fra eiendommen, og Moss stasjon, som ligger 15 minutters gange unna. Dette gjør det enkelt å pendle til Oslo eller andre nærliggende byer. Leiligheten har også kort vei til E6, som gir enkel tilgang til biltransport.

Området er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 77/100, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 78/100. Dette gjør Elvebredden 77 til et ideelt sted for både studenter, enslige og godt voksne som ønsker en praktisk og sentral beliggenhet med gode transportmuligheter og nærhet til naturen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert boligområde bestående i hovedsak av leiligheter og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til nærliggende barnehager og skoler.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Betongtakstein med diffesjonsåpent undertak. Tak besikket fra veranda.

Nedløp og beslag: Plastbelagte stålrøner.

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjon med stående bordkledning.

Vinduer: Hvitmalte trevinduer med 3-lags glass, fra 2015/2016.

Dører: Inngangsdør i hvitmalt tre. Hvitmalte balkongdører i tre med 3-lags glass, fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvendt veranda i tilknytning til 2. etasje, med et areal på 6 m². Fransk balkong fra hovedetasje.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover hva som fremkommer ved normal besiktigelse. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på 2 meter.

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vindu i spisestue tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Justering og kontroll av hengsler og beslag anbefales. Ved behov bør deler skiftes ut.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det ble registrert løst dørhåndtak på balkongdør i 2. etasje. Belistning ligger tett nedtil vannbrett. Det burde vært utført med avstand/klaring for å bedre fuktavrenning og for å redusere risiko for oppfukning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 10 mm høydeforskjell på soverommet. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert at dør mot bod i 2. etasje tar i

karm ved åpning og lukking. Det er videre registrert at skyvedør mot soverom i 1. etasje mangler listverk i topp.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Etasje - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved kontroll av avtrekk ble det ikke registrert tilfredsstillende funksjon, og det kan virke som aggregatet var avslått. Aggregatet bør være i kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Det anbefales å kontrollere at ventilasjonsaggregatet settes i drift og fungerer som forutsatt. Videre bør filter byttes dersom dette ikke nylig er utført, og anlegget bør kontrolleres for normal luftutskiftning i tillufts- og avtrekksventiler. Dersom anlegget fortsatt ikke fungerer tilfredsstillende etter oppstart og filterskift, anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.

Etasje - Trapp/gang/kjøkken - Avtrekk

Avtrekksvifte ble funksjonstestet under befaringen. Det ble da registrert svakt sug, noe som indikerer redusert avtrekksfunksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll, rengjøring og eventuell nærmere undersøkelse av vifte og avtrekkskanal.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaringen. Lyden oppsto uten samtidig bruk av vanninstallasjon, og det er ikke avklart om det kommer fra vannbåren varme eller øvrig røranlegg.

Konsekvens/tiltak: Ved vedvarende forhold anbefales nærmere undersøkelse.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsaggregatet er opplyst plassert i bod i 2. etasje. Bodene var ved befaringen full av løsøre, og aggregatet var derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det ble ikke registrert merkbar tilluft eller avtrekk i ventilene, hvilket kan tyde på at anlegget ikke var i drift.

TG3

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert fuktrelaterede skader i gulvet ved balkongdør på kjøkken. Regninnslag ved åpen dør kan være en mulig forklaring. Det er

registrert glippe mellom gulv og gulvlist ved vegg mot soverom. Dette kan skyldes bevegelse i gulv. Det er registrert sprekkdannelser i overganger og gipshjørner. Dette er forhold som ofte oppstår som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig uttørking og krymp i materialene.

Helse, miljø og sikkerhet

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Røykvarslere er funksjonstestet ved befarings.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17 på minimum 1,0 meter ved balkonger. Boligen var ikke utstyrt med håndslukkerutstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har ikke bodd i boligen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vi har leiet ut boligen til samme person i nesten hele eiertiden.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Jeg vet at Radon vær målet i 2017 i første etasje under den seksjon er over og faren for radon er minimal PGA høyden ca 3 meter over grand.

Innhold

1. Etasje: Soverom, bad, kjøkken, entré og gang/trapp.

2. Etasje: Stue, bod og balkong.

Standard

Boligen fremstår som en pen leilighet med gjennomgående standard fra byggeåret, men med enkelte registrerte forhold og behov for oppfølging.

Kjøkken

Kjøkkenet har en Sigdal-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Løsningen gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt vannstoppssystem. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator i overskap med avtrekk

ut. Det er registrert skade på overflatebelegget på innsiden av en skapdør, samt svakt sug i ventilator. Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved balkongdør samt enkelte sprekker og glipper i overganger.

Stue

Stuen har naturlig lysinnslipp og utgang til sørvendt balkong. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett og vegger og himlinger har malte flater.

Bad

Badet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Vegger har fliser og himlingen er malt. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, høyskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert sprekker og bom i fliser, samt avvik i ventilasjon hvor avtrekk ikke fremsto tilfredsstillende.

Innvendige overflater

Gulvene består hovedsakelig av 3-stavs eikeparkett, mens vegger og himlinger har malte plater. Det er registrert enkelte skader og slitasje, herunder synlige sprekker, glipper og overflateavvik.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system og avløpsrør i plast. Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaring. Ventilasjonen er balansert via Flexit-anlegg, men det ble ikke registrert tilfredsstillende funksjon.

Varmtvann leveres via felles anlegg, og boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap plassert i teknisk skap. Elektrisk anlegg med automatsikringer er plassert i entré. Røykvarsler er funksjonstestet, men boligen mangler håndslukkerutstyr.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger med parkeringsplass.

Solforhold

Sydvendt beliggende med gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 7314771

Radonmåling

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren oppvarming. Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme, med fordelerskap plassert i teknisk skap på soverommet. Vannbåren gulvvarme er installert på badet og øvrige gulv i boligen. Varmtvann leveres via et felles varmtvannsanlegg for bygget.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt NorgesPris på seksjonen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Eier har ikke energimerket boligen.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

95 140 (Omkostninger totalt)

107 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 857 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 859 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 103 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt.

Vann: Kr 2.663,-

Avløp: Kr 4.062,-

Eiendomsskatt: Kr 3.378,-

Eiendomsskatt

Kr 3 378 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var 3.378,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 909 067 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 636 266 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

58/926

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renovasjon, vedlikehold uteareal, strøm i fellesarealer, vannbåren varme, bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, styrehonorar, grunnpakke internett, filterskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 159

Andel Fellesgjeld

Kr 6 273

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 45 069

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Damvokteren

Organisasjonsnummer

918450556

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

I 2025 forventet sameiet å ha et positivt årsresultat på 10.328,- men endte 2025 med et negativt årsresultat på -6.055,-.

I 2026 har sameiet økt felleskostnadene med ca 230,- /mnd og forventer et positivt årsresultat på 38.478,-.

Den månedlige felleskostnaden på 4.159 er inklusiv økningen på 230,-.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Styregodkjennelse

Det krever ikke styregodkjennelse av nye eiere, men forretningsfører og styret skal informeres om eiendomsoverdragelser og eventuelle leieavtaler. Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillat.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapssentralen AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 3085, 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:

3103/3/3085/4:

08.04.2026 - Dokumentnr: 380470 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Moss AS

Org.nr: 934 611 330

Elektronisk innsendt

23.12.2016 - Dokumentnr: 1195710 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 58/1547

01.01.2020 - Dokumentnr: 1288502 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:3085 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 693856 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:3085 Snr:4

12.11.2024 - Dokumentnr: 2227537 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 58/926

Fjerning av seksjon

27.08.2019 - Dokumentnr: 990872 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3116

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygg A og B datert: 29.11.2019.

Elvebredden 77 ligger i bygg A.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Kommuneplaner

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer

Delareal: 441 kvm

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Områdenavn: Konventionsgården

Delareal 3 015 kvm

BestemmelseOmrådenavn: Avvikssone støy

KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 1 645 kvm

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

Boligen ligger delvis i område regulert som "flomfare".

Delareal: 3 015 kvm
KPHensynsonenavn: H730
KPBåndlegging: Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal: 2 555 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: Bolig

Delareal: 18 kvm
Arealbruk: Friområde,Nåværende
Områdenavn: F

ID: 363
Navn: Sentrumsplan Moss
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delarealer
Delareal: 2 997 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn: H570_1

Kommunedelplaner
ID: 363
Navn: Sentrumsplan Moss
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delarealer
Delareal 2 947 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B2

Delareal: 2 997 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn: H570_1

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringszone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Delareal: 895 kvm
KPHensynsonenavn: H320_1
KPFare: Flomfare

Delareal: 749 kvm
KPHensynsonenavn: H320_4
KPFare: Flomfare

Delareal: 17 kvm
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn: H570_2

Delareal: 47 kvm
Arealbruk: Veg,Nåværende
Områdenavn: o_V6

Delareal: 21 kvm
Arealbruk: Friområde,Nåværende
Områdenavn: o_F2

Reguleringsplaner
ID: 323
Navn: VERKET
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.02.2010

Delarealer:
Delareal: 2 946 kvm
Formål: Boliger

Delareal: 18 kvm
Formål: Bevaringsområde

Delareal: 18 kvm
Formål: Offentlig friområde

Delareal: 51 kvm
Formål: Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

Utleie er tillat, forretningsfører og styret skal informeres om eiendomsoverdragelser og eventuelle leieavtaler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 800 Kommunale opplysninger 19 900 Markedspakke 6 900 Oppgjørshonorar 2 550 Opplysninger fra forretningsfører 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering 12 900 Tilretteleggingsgebyr 3 000 Visninger/overtakelse per stk. 6 570 Eierskiftegebyr 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk (3 stk) Totalt kr: 112 150 Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,-

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Tone Selfors Ekeland
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
tone.ekeland@aktiv.no
Tlf: 402 23 840

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026



Kjøkkenet har en Sigdal-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.



Stue





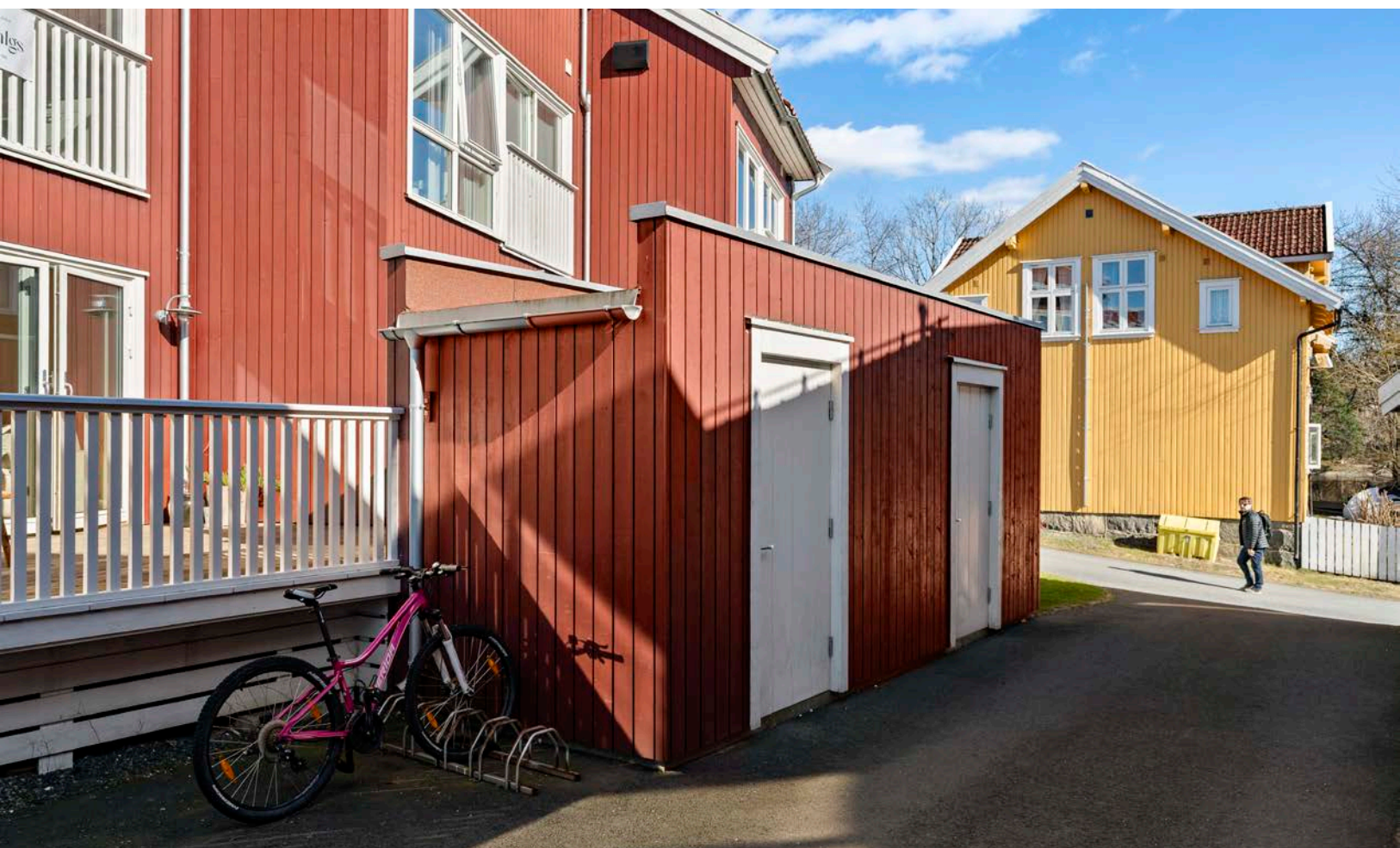


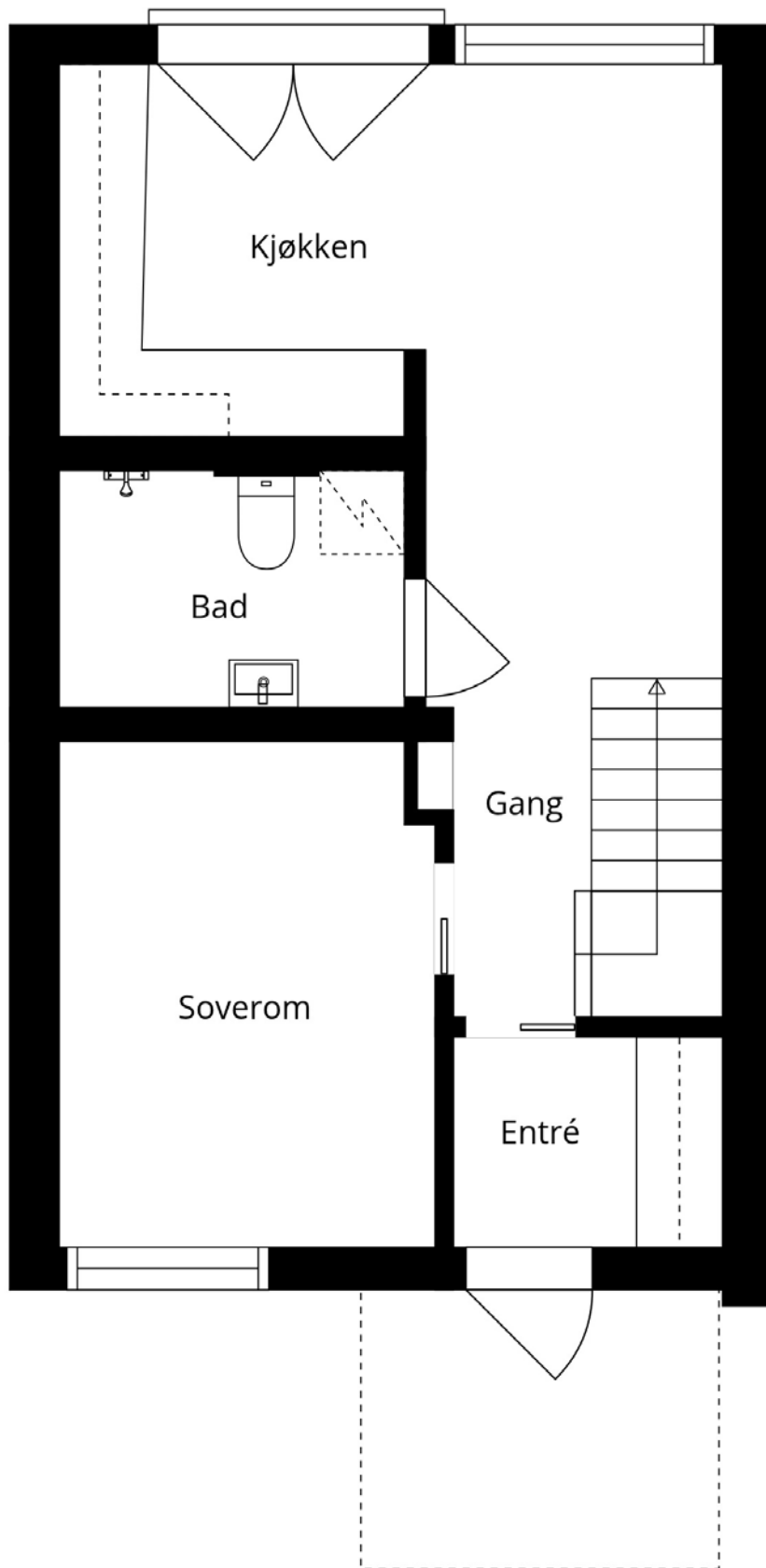




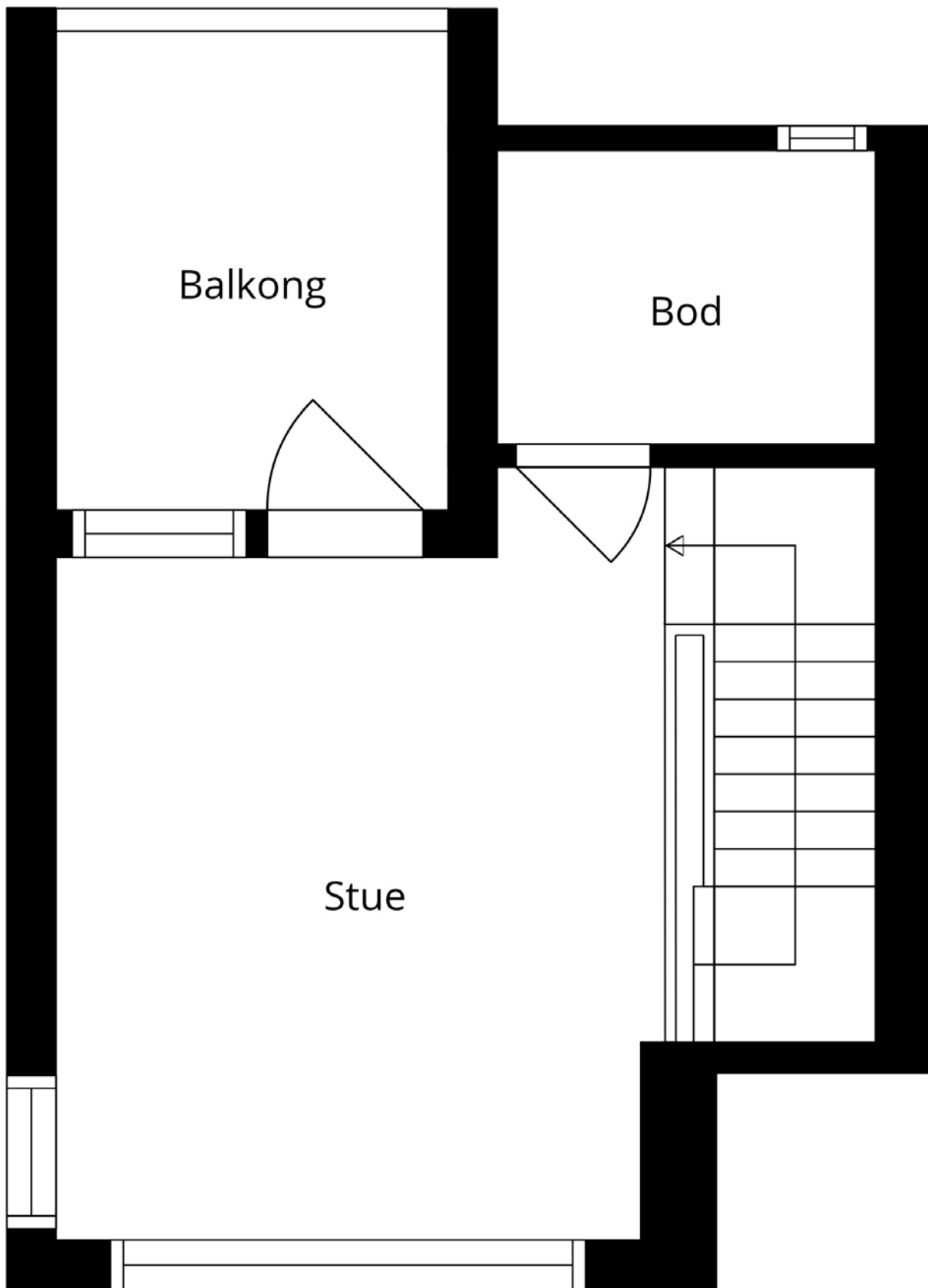




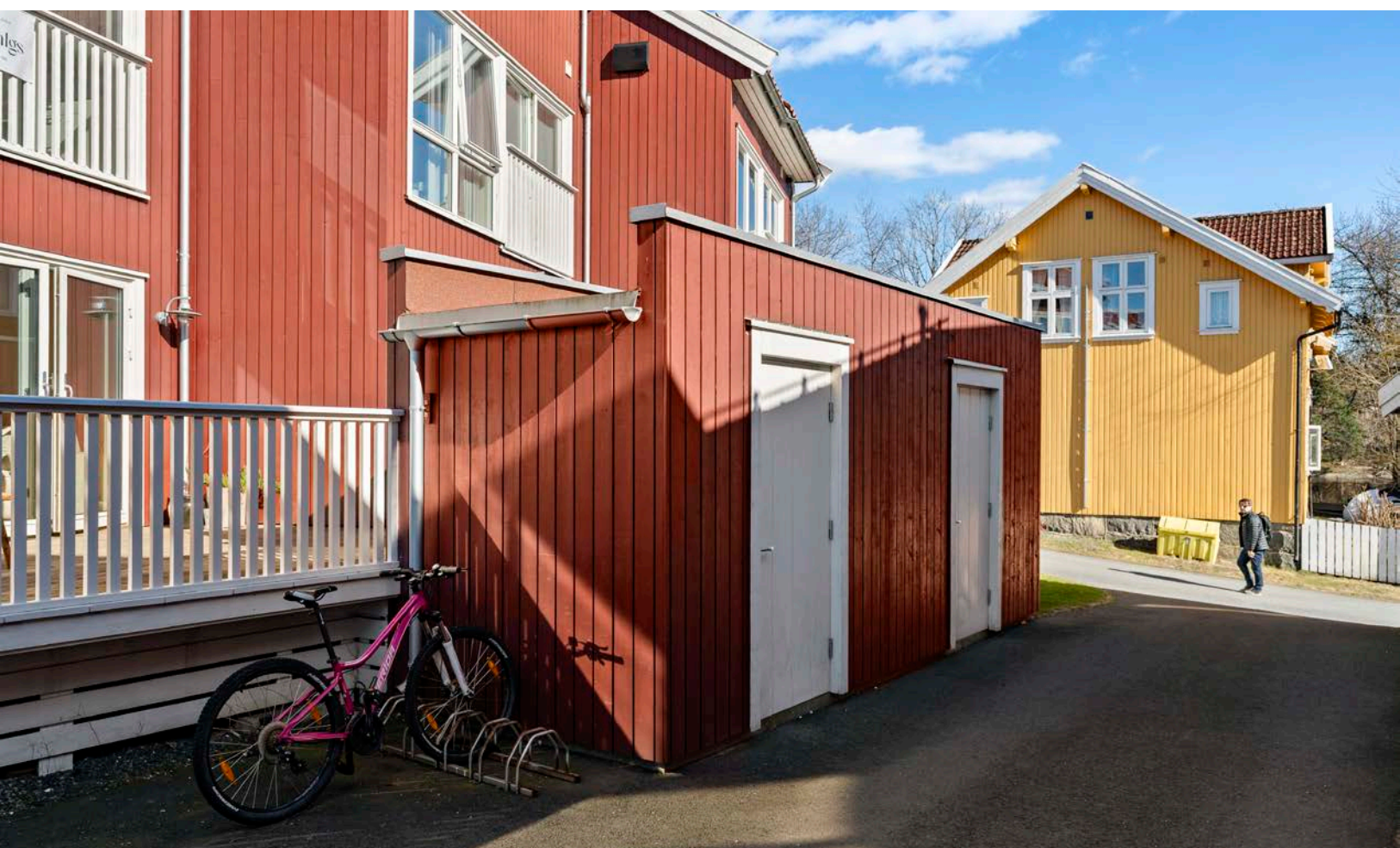


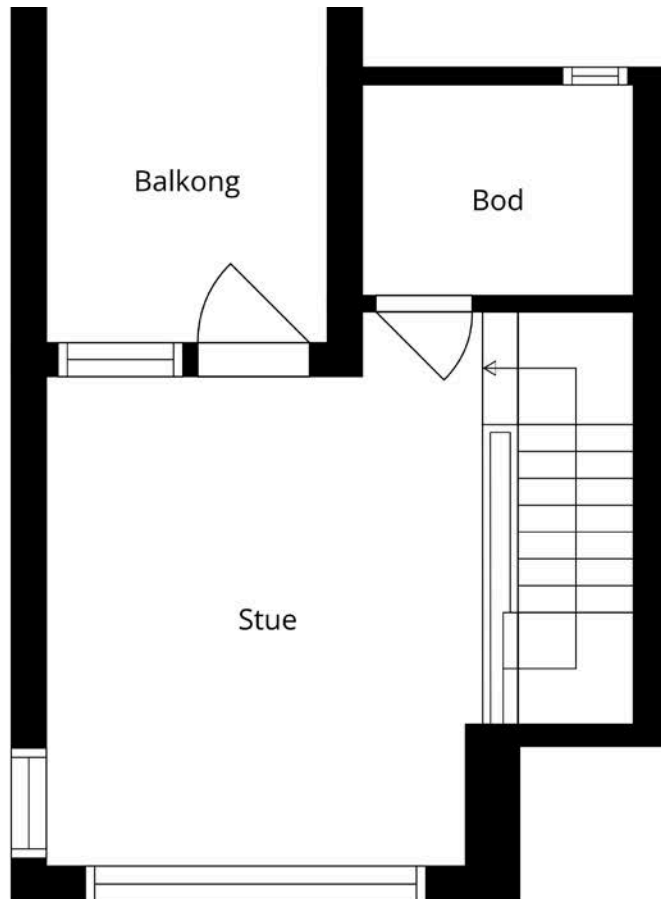
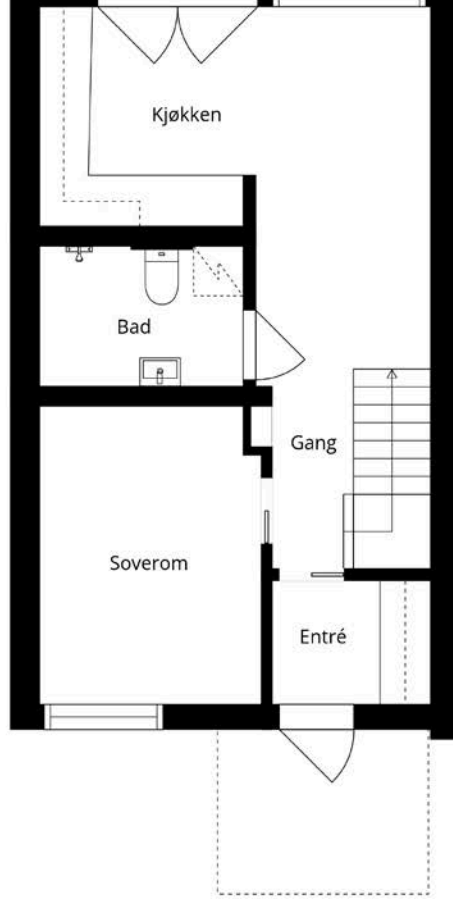


Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.






Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elvebredden 77 , 1534 MOSS

 MOSS kommune

 # gnr. 3, bnr. 3085, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1018

Eiendomsverdi ref nr: GK2846

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeplaner

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein med diffusjonsåpent undertak. Tak besiktiget fra balkong.
Plastbelagte stålrenner.
Trekonstruksjon med stående bordkledning
Hvitmalte trevinduer med 3-lags glass, fra 2015/2016.
Inngangsdør i hvitmalt tre. Hvitmalte balkongdører i tre med 3-lags glass, fra 2016.
Sørvendt balkong i tilknytning til 2. etasje, med et areal på 6 m².
Fransk balkong fra hovedetasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendig består hovedsakelig av malte plater på vegger og i himling, samt 3-stavs eikeparkett på gulv.
Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover hva som fremkommer ved normal besiktigelse. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på 2 meter.
Innvendig trapp i hvitmalt furu.
Boligen har hvitmalte slette fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er opplyst oppført i henhold til teknisk forskrift 2010, som var aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Det er fremlagt kontrollklæringer for utførte arbeider.
Overflater på vegger består av fliser. Himling er utført med malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt 17 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp slukrist. I nedsenket dusjsone ble det målt 8 mm fall. Målingene viser at fallforholdene ikke er tilfredsstillende vurdert opp mot anbefalte løsninger for våtrom.
Plastsluk er registrert. Type tettesjikt/membran er ikke kjent.
Fremlagt kontrollklæring dokumenterer utførte arbeider og at produkter skal samsvare, men uten nærmere opplysninger om hvilken membrantype og slukmansjett.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, høyskap for oppbevaring, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Aggregatet er av typen Flexit i følge FDV-dokument og opplyst plassert i bod, men boden var full av løssøre og lot seg ikke inspisere.
Spalte for tilluft i dør.
Det ble foretatt hulltaking i kjøkkenskap for kontroll av tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsen. Hullet er plombert etter utført kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert vannstoppsystem. Det er registrert et område med skadet og manglende overflatebelegg på innsiden av skapdøren, samt enkelte merker i overflaten for øvrig. Skaden fremstår å være etter tidligere montasje eller påført festeanordning. Skadet overflate på innsiden av skapdøren kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting av berørt del

dersom ønsket standard tilsier dette. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, og tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuelle estetiske hensyn.
Det er montert kjøkkenventilator i skap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført som rør-i-rør-system.
Avløpsanlegget var ikke synlig ved befaring og er derfor ikke kontrollert. Ut fra bygningens alder og vanlig byggemetode er rørene av plast.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.
Det er opplyst at gulvene har vannbåren varme. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger ved befaringen.
Varmtvann leveres via felles varmtvannsanlegg for bygget.
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap med tilhørende kurser og regulering er plassert i teknisk skap soverom.
Boligen har sikringskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

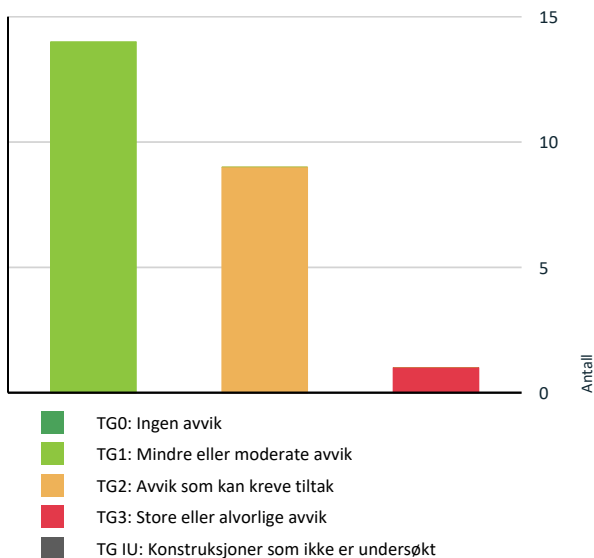
Ferdigattest datert 29.11.19

Bod

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

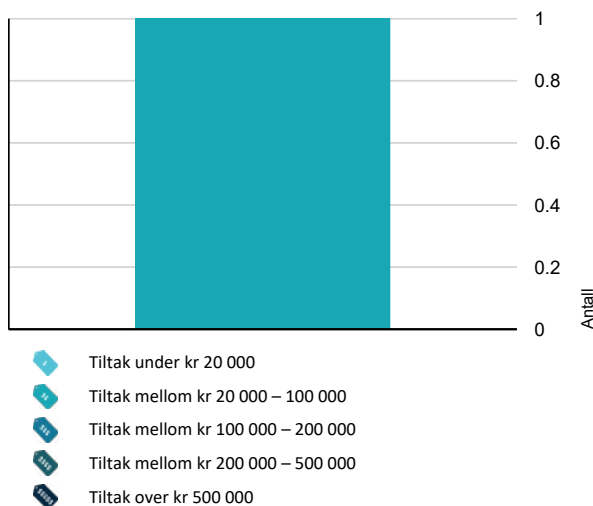
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved balkongdør på kjøkken. Regninnslag ved åpen dør kan være en mulig forklaring. Det er registrert gipshjørner mellom gulv og gulvlist ved vegg mot soverom. Dette kan skyldes bevegelse i gulv. Det er registrert sprekkdannelser i overganger og gipshjørner. Dette er forhold som ofte oppstår som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig uttørring og krymp i materialene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu i spisestue tar i karm.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble registrert løst dørhåndtak på balkongdør i 2. etasje. Belistning ligger tett nedtil vannbrett. Det burde vært utført med avstand/klaring for å bedre fuktavrenning og for å redusere risiko for oppfukning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på soverommet. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at dør mot bod i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking. Det er videre registrert at skyvedør mot soverom i 1. etasje mangler listverk i topp.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaringen. Lyden oppsto uten samtidig bruk av vanninstallasjon, og det er ikke avklart om det kommer fra vannbåren varme eller øvrig røranlegg.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Ventilasjonsaggregatet er opplyst plassert i bod i 2. etasje. Boden var ved befaringen full av løse, og aggregatet var derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det ble ikke registrert merkbar tilluft eller avtrekk i ventilene, hvilket kan tyde på at anlegget ikke var i drift.



Kjøkken > Etasje > Trapp/gang/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksvifte ble funksjonstestet under befaringen. Det ble da registrert svakt sug, noe som indikerer redusert avtrekksfunksjon.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved kontroll av avtrekk ble det ikke registrert tilfredsstillende funksjon, og det kan virke som aggregatet var avslått. Aggregatet bør være i kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17 på minimum 1,0 meter ved balkonger. Boligen var ikke utstyrt med håndslukkerutstyr.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Ferdigattest datert 29.11.19

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein med diffesjonsåpent undertak. Tak besiktiget fra balkong.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med stående bordkledning

Vinduer

Beskrivelse

Hvitmalte trevinduer med 3-lags glass, fra 2015/2016.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu i spisestue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering og kontroll av hengsler og beslag anbefales. Ved behov bør deler skiftes ut.



Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i hvitmalt tre. Hvitmalte balkongdører i tre med 3-lags glass, fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble registrert løst dørhåndtak på balkongdør i 2. etasje. Belistning ligger tett nedtil vannbrett. Det burde vært utført med avstand/klaring for å bedre fuktavrenning og for å redusere risiko for oppfukning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dørhåndtak bør påregnes. Det bør etableres glippe mot vannbrett.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong i tilknytning til 2. etasje, med et areal på 6 m². Fransk balkong fra hovedetasje.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater innvendig består hovedsakelig av malte plater på vegger og i himling, samt 3-stavs eikeparkett på gulv.

Vurdering av avvik:

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

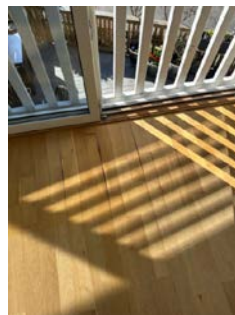
Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved balkongdør på kjøkken. Regninnslag ved åpen dør kan være en mulig forklaring. Det er registrert glippe mellom gulv og gulvlist ved vegg mot soverom. Dette kan skyldes bevegelse i gulv. Det er registrert sprekkdannelser i overganger og gips hjørner. Dette er forhold som ofte oppstår som følge av mindre bevegelser i konstruksjonen eller naturlig uttørking og krymp i materialene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet gulvoverflate bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på videre fuktbelastning ved balkongdøren for å hindre ny skade. Det anbefales å etablere skjøt mot soverom, slik at gulvflatene ikke blir sammenhengende gjennom alle rom. Dette vil kunne redusere risikoen for bevegelser og oppsprekking i gulvoverflaten. Sprekkdannelser i overflater: Aktuelle tiltak er lokal utbedring med sparkling, remsing ved behov og ny overflatebehandling. Ved tegn til videre bevegelser bør forholdet følges opp nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert fuktrelaterte skader i gulvet ved dør.



Glippe i gulv mot gulvlist



Det er registrert sprekkdannelser i overganger/gips hjørner. Forholdet er ofte knyttet til bevegelser i konstruksjonen eller uttørking i materialer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover hva som fremkommer ved normal besiktigelse. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverommet over en lengde på 2 meter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på soverommet. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Lister i topp for skyvedør mot soverom mangler



Dør til bod i 2 etg tar i karm

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i hvitmalt furu.



Merker i dørbblad

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalt slette fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at dør mot bod i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking. Det er videre registrert at skyvedør mot soverom i 1. etasje mangler listverk i topp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet med dør mot bod kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Manglende listverk ved skyvedør vurderes å skyldes ufullstendig utførelse eller demontert list som ikke er remontert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført i henhold til teknisk forskrift 2010, som var aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Det er fremlagt kontrollertklæringer for utførte arbeider.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger består av fliser. Himling er utført med malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt 17 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp slukrist. I nedsenket dusjsone ble det målt 8 mm fall. Målingene viser at fallforholdene ikke er tilfredsstillende vurdert opp mot anbefalte løsninger for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Sprukket flis ved dørterskel



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk er registrert. Type tettesjikt/membran er ikke kjent. Fremlagt kontrollertklæring dokumenterer utførte arbeider og at produkter skal samsvare, men uten nærmere opplysninger om hvilken membrantype og slukmansjett.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, høyskap for oppbevaring, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Aggregatet er av typen Flexit i følge FDV-dokument og opplyst plassert i bod, men boden var full av løssøre og lot seg ikke inspisere. Spalte for tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved kontroll av avtrekk ble det ikke registrert tilfredsstillende funksjon, og det kan virke som aggregatet var avslått. Aggregatet bør være i kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende drift på ventilasjonsaggregatet vil kunne redusere luftutskiftningen i boligen og gi utilfredsstillende tilluft og avtrekk. Dette kan føre til økt fuktbelastning, dårligere innelima og økt risiko for kondens og fuktrelaterede skader, særlig i rom med høy fuktproduksjon som bad, vaskerom og kjøkken.

Det anbefales å kontrollere at ventilasjonsaggregatet settes i drift og fungerer som forutsatt. Videre bør filter byttes dersom dette ikke nylig er utført, og anlegget bør kontrolleres for normal luftutskiftning i tillufts- og avtrekksventiler. Dersom anlegget fortsatt ikke fungerer tilfredsstillende etter oppstart og filterskift, anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i kjøkkenskap for kontroll av tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsen. Hullet er plombert etter utført kontroll.



KJØKKEN

ETASJE > TRAPP/GANG/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er registrert vannstoppsystem. Det er registrert et område med skadet og manglende overflatebelegg på innsiden av skapdøren, samt enkelte merker i overflaten for øvrig. Skaden fremstår å være etter tidligere montasje eller påført festeanordning. Skadet overflate på innsiden av skapdøren kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting av berørt del dersom ønsket standard tilsier dette. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, og tiltak er normalt ikke nødvendig utover eventuelle estetiske hensyn.



Tørre verdier i overflate ved oppvaskmaskin



På innside av skapdør er skapdør skadet i overflaten.

ETASJE > TRAPP/GANG/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator i skap med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avtrekksvifte ble funksjonstestet under befaringen. Det ble da registrert svakt sug, noe som indikerer redusert avtrekksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll, rengjøring og eventuell nærmere undersøkelse av vifte og avtrekkskanal.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget var ikke synlig ved befaring og er derfor ikke kontrollert. Ut fra bygningens alder og vanlig byggemetode er rørene av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er opplyst plassert i bod i 2. etasje. Bodens ved befaringen full av løssøre, og aggregatet var derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det ble ikke registrert merkbar tilluft eller avtrekk i ventilene, hvilket kan tyde på at anlegget ikke var i drift.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Dersom ventilasjonsanlegget ikke er i drift, vil boligen få redusert luftutskifting. Dette kan påvirke innneklimaet negativt og over tid gi økt risiko for opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet. Det anbefales å gjøre ventilasjonsaggregatet tilgjengelig for inspeksjon ved å rydde boden for løssøre. Deretter bør det gjennomføres kontroll av om anlegget er i drift, samt funksjonskontroll av aggregat og luftmengder i ventiler.



Manglende avtrekk

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført som rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lyd fra rørsystemet under befaringen. Lyden oppsto uten samtidig bruk av vanninstallasjon, og det er ikke avklart om det kommer fra vannbåren varme eller øvrig røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved vedvarende forhold anbefales nærmere undersøkelse.



Tilstandsrapport

Det er opplyst at gulvene har vannbåren varme. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger ved befaringen.

TO1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres via felles varmtvannsanlegg for bygget.

TO1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap med tilhørende kurser og regulering er plassert i teknisk skap soverom.



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.

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

Beskrivelse

Boligen har sikringskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



Tilstandsrapport



- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17 på minimum 1,0 meter ved balkonger. Boligen var ikke utstyrt med håndslukkerutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er målt rekkverkshøyde på 92 cm, som er lavere enn dagens krav. Forholdet er vanlig for eldre konstruksjoner, men avviker fra gjeldende anbefalinger.



Høyde på rekkverk målt til 92cm

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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 en 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	40			40			40
Etasje 2	18			18	6	2	20
SUM	58				6	2	60
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, trapp/gang/kjøkken, bad, entré		
Etasje 2	Bod, stue/trapp		

Kommentar

Det var manglende tilgang til bod i 2. etg da det var fullt av løsøre. Målbar takhøyde er noe usikkert, plassmålt og gjennomgått med plantegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 29.11.19

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Det var utfordrende å foreta oppmåling som følge av mye løsøre i rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3085		4	12.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvebredden 77

Hjemmelshaver

Stoian Petru

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Verket i Moss, i et nyere og sentrumsnært boligområde med kort avstand til bymessige fasiliteter, servicetilbud og kollektivtransport. Området fremstår som urbant og under videre utvikling, med nærhet til både sjø og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

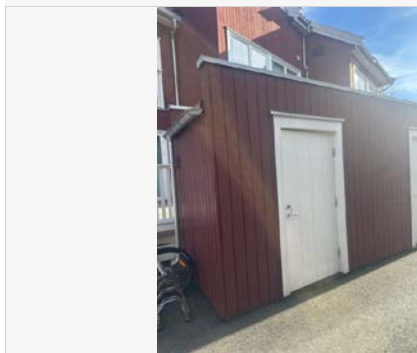
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen VERKET, hvor arealet i hovedsak er regulert til boliger. Mindre delarealer er regulert til bevaringsområde, offentlig friområde og gang-/sykkelvei. Eiendommen omfattes også av kommuneplan og kommunedelplan med hensynssoner for blant annet støy, flomfare og bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Tomten er selveid med biloppstillingsplass.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Ferdigattest datert 29.11.19

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Petru Stoian

Boligen

Elvebredden 77

1534 Moss

3103-3/3085/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Vi har leiet ut til en Norman i meste part av tiden .

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Jeg vet at Radon vær målet i 2017 i første etasje under den seksjon er over og faren for radon er minimal PGA høyden ca 3 meter over grand.



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Aktiv Moss AS
Gudes gate 2
1530 MOSS

Deres ref.: 1114260042

Vår ref.: 39-1-04, Heidi Pedersen

Moss, 07.04.2026

BOLIGSAMEIET DAMVOKTEREN, SNR. 4, ELVEBREDDEN 77, 1534 MOSS

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 4 i Boligsameiet Damvokteren, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:

Gnr. 3, Bnr. 3085, Snr. 4 i Elvebredden 77, 1534 MOSS.

Sameiet:

Boligsameiet Damvokteren, org.nr. 918450556. Styreleder Mina Svendsen Wold styreleders e-post: minaswold@hotmail.com

Seksjonseier(e):

Stoian, Iarmila og Petru er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 4 159,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2025 er:

- | | |
|------------------------|--------|
| • Andel fellesgjeld(*) | 6 273 |
| • Andel formue | 45 069 |

- * Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:

Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenr. 7314771. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Felleskostnadene inkluderer renovasjon, vedlikehold uteareal, strøm i fellesarealer, vannbåren varme, bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, styrehonorar, internett, filterskift.

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere, men forretningsfører og styret skal informeres om eiendomsoverdragelser og eventuelle leieavtaler. Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det tillates dyrehold.

Ligningsverdi må opplyses av selger, da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Omkostninger:

Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen

Boligsameiet Damvokteren

Heidi Skarsem Pedersen

Regnskapsfører

Tlf: 93202356

Sameiet Damvokteren
Innkalling til årsmøte onsdag 11. mars 2026, kl. 18:00
Adresse: Regnskapssentralens lokaler, Kongensgt. 3 Moss

Dagsorden:

- 1) Konstituering
 - A) Godkjenning av innkallingen
 - B) Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
 - C) Valg av møteleder
 - D) Valg av protokollfører og én seksjonseier til å undertegne protokollen

- 2) Godkjenning av dagsorden

- 3) Styrets årsberetning

- 4) Årsregnskap 2025
 - A) Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025

- 5) Saker til behandling fra beboer, Ann Bonde Kristiansen
 - A) Jeg foreslår at det opprettes en valgkomité på eks. vis 2 personer.

- 6) Budsjett
 - A) Styrets forslag til budsjett
 - B) Fastsettelse og godkjenning av styrets honorar for perioden 2026

- 7) Valg
 - A) Styreleder Hilde Løvlien – på valg, 2 år igjen
 - B) Styremedlem Mina Wold - ikke på valg 1 år igjen.
 - C) Styremedlem Marie Reigstad Solli – På valg, 2 år.
 - D) Varamedlem Christian Willadsen – På valg, 1 år.

Gi gjerne beskjed til styret før årsmøtet dersom du har et ønske om å stille til valg som styremedlem eller varamedlem.

Årsmøtet avsluttes og etterfølges av et sameiermøte for de som ønsker å delta.

Moss 24.02.2026
Sameiet Damvokteren v/styreleder Hilde Løvlien

5. Saker til behandling fra styret

- A) Saker til behandling fra beboer, Ann Bonde Kristiansen
Jeg foreslår at det opprettes en valgkomité på eks. vis 2 personer.

Begrunnelse: Det er vanskelig å få folk til å møte på generalforsamlingen, jeg tror det henger sammen med at man ikke vil bli presset/overtalt til å påta seg verv. Den beste løsningen bør være, at dette er klart på forhånd

Styrets innstilling til vedtak: Styret mener det er et godt forslag og innstiller på at det opprettes en valgkomité som sitter for to år av gangen.

Fullmakt

Sameiet Damvokteren

Undertegnede gir herved fullmakt til å stemme
på mine vegne på årsmøtet den 11. mars 2026.

Moss, den 2026
.....

Årsregnskap 2025 Sameiet Damvokteren til signering

Signert av følgende



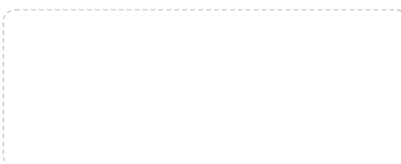
Signatur 1



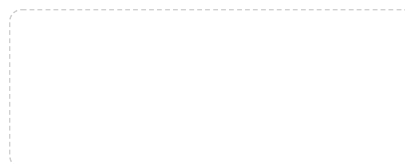
Signatur 2



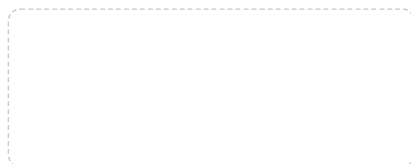
Signatur 3



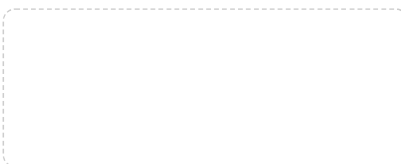
Signatur 4



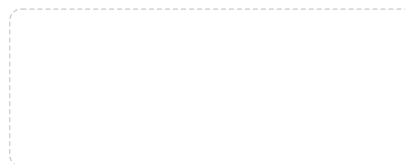
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Årsregnskap 2025 for Sameiet Damvokteren

	Note	2025	2024
3605 Felleskostnader		436 032	436 032
3606 Varmekostnad		218 028	218 028
Andre driftsinntekter		654 060	654 060
Sum driftsinntekter		654 060	654 060
5000 Lønn til ansatte		40 000	40 000
5020 Feriepenger		5 720	5 720
5330 Styrehonorar		35 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn		807	807
Lønnskostnad	1	92 102	92 102
6320 Kommunale avgifter / Renovasjon		54 126	43 681
6340 Fjernvarme		188 024	168 381
6345 Norsk Brannvern		13 566	13 171
6560 Filtersett		6 350	6 350
6570 Vannrenseanlegg		51 960	103 567
6571 Bruk av vedl.holds fond		-102 250	0
6590 Annet driftsmateriale		3 573	11 065
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		102 250	38 835
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr		6 850	0
6706 Lagring av rapporter		2 126	2 068
6711 Honorar revisjon		0	13 125
6712 Honorar regnskap		52 000	54 197
6810 Data/EDB-kostnad		5 811	4 404
6860 Møte, kurs, oppdatering		850	798
6900 Bredbånd		70 704	63 947
7400 Kontingent Huseierne		2 200	2 130
7430 Gave, ikke fradragsberettiget		398	0
7500 Forsikringspremie		111 467	75 088
7501 Egenandel forsikring		10 000	0
7770 Bank- og kortgebyr		9 296	7 081
Andre driftskostnader		589 301	607 888
Sum driftskostnader		681 402	699 990
Driftsresultat		-27 342	-45 930
8050 Annen renteinntekt		20 367	14 488
Annen renteinntekt		20 367	14 488
Årsresultat	3	-6 975	-31 442
8960 Overføringer annen egenkapital		-6 975	-31 442
Overført annen egenkapital		-6 975	-31 442
Sum disponert		-6 975	-31 442

Årsregnskap 2025 for Sameiet Damvokteren

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1501 Felleskostnader		4 245	16 666
Kundefordringer		4 245	16 666
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		1 448	6 892
1770 Periodisering forsikring		30 969	34 067
Andre fordringer		32 417	40 959
Sum fordringer	2	36 662	57 625
Bank			
1920 Nordea 6118 06 75654		197 819	190 333
1922 Kapitalkonto 6118.57.07740		158 628	153 809
1923 Spare med binding 6118.08.06309		325 690	310 316
1950 Skattetrekk 6118.86.18935		5 000	5 200
Bankinnskudd,kontanter o.l.		687 137	659 658
Sum omløpsmidler		723 798	717 283
Sum eiendeler		723 798	717 283

Årsregnskap 2025 for Sameiet Damvokteren

	Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld			
2030	Innskutt annen egenkapital	68 800	68 800
2050	Annen egenkapital	-23 945	-16 971
2060	Vedlikeholdsfond	565 977	568 267
Annen egenkapital		610 831	620 096
Sum opptjent egenkapital		610 831	620 096
Sum egenkapital		610 831	620 096
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400	Leverandørgjeld innland	85 802	78 396
Leverandørgjeld		85 802	78 396
2600	Forskuddstrekk	5 000	5 200
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	807	807
Skyldige offentlige avgifter		8 627	8 826
2900	Forskudd fra kunder	12 818	4 245
2940	Skyldig feriepenger	5 720	5 720
Annen kortsiktig gjeld		18 538	9 965
Sum kortsiktig gjeld		112 967	97 187
Sum gjeld		112 967	97 187
Sum egenkapital og gjeld		723 798	717 283

Moss, 31.12.2025
Styret for Sameiet Damvokteren

Hilde Løvlien
Styrets Leder

Marie Reigstad Soli
Styremedlem

Mina Wold
Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Sameiet Damvokteren

Note	2025	2024
------	------	------

Årsregnskap 2025 for Sameiet Damvokteren

Noter 2025

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1. Lønn m.m.

Sameiet har ansatt en beboer i deltidstilling som vaktmester.
Det er utbetalt kr. 40 000 i lønn i 2025, og kr. 5 720 i Feriepenger.

Styrehonorar	kr 35 000,00
AGA	kr 10 575,00

Note 2. Fordringer og gjeld

Fordringer og gjeld gjøres opp innen ett år.

Note 3. Årets resultat

Årets resultat ble ett underskudd på kr. 6 975,-

Note. 4

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

Budsjett 2026 - Sameiet Damvokteren

		Resultat 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3605 Felleskostnader	kr	436 032,00	kr 436 032,00	kr 479 808,00
3606 Fjernvarme	kr	218 028,00	kr 218 028,00	kr 218 028,00
Avsetning vedlikehold	kr	99 960,00	kr 99 960,00	kr 99 960,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	kr	754 020,00	kr 754 020,00	kr 797 796,00
5000 Lønn til ansatte	kr	40 000,00	kr 40 000,00	kr 40 000,00
5020 Feriepenger	kr	5 720,00	kr 5 720,00	kr 5 720,00
5330 Styrehonorar	kr	35 000,00	kr 35 000,00	kr 35 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	kr	10 575,00	kr 10 575,00	kr 10 575,00
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	kr	806,52	kr 807,00	kr 807,00
Sum lønnskostnader	kr	92 101,52	kr 92 102,00	kr 92 102,00
6320 Renovasjon	kr	54 125,77	kr 48 000,00	kr 56 832,00
6340 Fjernvarme	kr	188 023,56	kr 175 000,00	kr 188 000,00
6345 Norsk Brannvern	kr	13 566,25	kr 13 800,00	kr 14 000,00
6560 Filtersett	kr	6 350,00	kr 6 500,00	kr 6 500,00
6570 Vannrenseanlegg	kr	51 960,00	kr 15 000,00	kr 30 000,00
6590 Annet driftsmat/filter	kr	3 573,40	kr 12 000,00	kr 10 000,00
6600 Rep. og vedl.hold bygning	kr	102 250,00	kr 20 000,00	
6571 Bruk av vedlikeholdsfond	kr	-102 250,00		
6620 Rep. og vedl.hold utstyr	kr	6 850,00	kr 5 000,00	kr 7 000,00
6706 Lagring av rapporter	kr	2 126,00	kr 2 130,00	kr 2 200,00
6712 Honorar regnskap	kr	52 000,00	kr 55 000,00	kr 50 000,00
6810 Data-kostnad/Lettstyrt	kr	5 810,55	kr 4 500,00	kr 6 000,00
6860 Møte, kurs, oppdatering	kr	850,00	kr 1 000,00	kr 1 000,00
6900 Bredbånd	kr	70 704,00	kr 67 000,00	kr 73 179,00
7400 Kontingent Huseierne	kr	2 200,00	kr 2 200,00	kr 2 275,00
7430 Gave	kr	398,40		kr 500,00
7500 Forsikringspremie	kr	111 467,00	kr 132 000,00	kr 119 270,00
7501 Egenandel forsikring	kr	10 000,00		kr 10 000,00
7770 Bank- og kortgebyr	kr	8 376,90	kr 7 500,00	kr 7 500,00
Sum andre driftskostnader	kr	588 381,83	kr 566 630,00	kr 584 256,00
Sum driftskostnader	kr	680 483,35	kr 658 732,00	kr 676 358,00
8055 Renteinntekt	kr	20 367,44	kr 15 000,00	kr 17 000,00
Driftsresultat	kr	93 904,09	kr 110 288,00	kr 138 438,00
Overførsel fremtidig vedlikehold	kr	99 960,00	kr 99 960,00	kr 99 960,00
ÅRSRESULTAT	kr	-6 055,91	kr 10 328,00	kr 38 478,00

Sameiet Damvokteren
Protokoll fra årsmøte onsdag 11. mars 2026, kl. 18:00
Adresse: Regnskapssentralens lokaler, Kongensgt. 3 Moss

- 1) Konstituering
 - A) Innkallingen ble enstemmig godkjent
 - B) Det var 5 møtende og ingen fullmakter. Heidi Pedersen møtte fra Regnskapssentralen AS.
 - C) Heidi Pedersen ble valgt til møteleder
 - D) Heidi Pedersen ble valgt til protokollfører og Per Kristiansen til å undertegne protokollen

- 2) Dagsorden ble enstemmig godkjent.

- 3) Styrets årsberetning
Styreleder Hilde Løvlien meldte forfall og Mina Wold (styremedlem) gikk raskt igjennom styrets arbeid i året som har gått.

- 4) Årsregnskap 2025
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent
Styrets honorar, kr. 35.000 ble enstemmig godkjent.

- 5) Budsjett
 - A) Styrets forslag til budsjett ble gitt til orientering
 - B) Styrets honorar for perioden 2026, kr. 35.000 ble enstemmig godkjent.

- 6) Saker til behandling
 - A) Opprettelse av valgkomite på eks. vis 2 personer.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

- 7) Valg
 - A) Styreleder: Mina Wold, ble valgt for 2 år.
 - B) Styremedlem: Ellen Jacobsen, ble valgt for 1 år.
 - C) Styremedlem: Caroline Schaerr, ble valgt for 2 år.
 - D) Varamedlem: Christopher Carnel ble valgt for 1 år.

Valgkomité: som følge av vedtak om opprettelse av valgkomite, ble Per Kristiansen og Bertil Skilbrei ble valgt til valgkomite for 2 år.

Årsmøtet ble avsluttet og etterfulgt av et sameiermøte hvor aktuelle saker ble tatt opp.

Moss, 11.03.2026
Protokollfører:
Heidi S. Pedersen

Heidi S. Pedersen


Protokollvitne
Per Kristiansen

HUSORDENSREGLER

For Damvokteren Boligsameie

§ 1 Alminnelige bestemmelser

- Husordensreglenes formål er å sikre alle sameierne et trivelig bomiljø, det er derfor nødvendig at vi hver for oss gjør vårt beste for at reglene overholdes.
- Alle sameierne bør i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.
- Sameierne må påse at beboere eller våre gjester ikke er til sjenanse for andre sameiere.
- Om natta, regnet fra kl.23.00 til kl.07.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene og fellesarealet. Instrumenter, radio, spillere og TV må alltid brukes hensynsfullt.
- På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og støyende aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- Klager på sjenerende støy fra andres leiligheter rettes i første omgang til støyende sameier. Hvis dette ikke hjelper, skal klagen rettes til styret.

§ 2 Fellesareal

- Fellesareal skal brukes til de formål de er bestemt for (for eksempel: merkede parkeringsplasser og lekeplass).
- Fellesareal skal ikke brukes til opplagring av kjøretøy, campingvogner, båter etc.
- Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt.
- Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige eiere eller medføre ulempe for sameiet. Hund skal alltid holdes i bånd.

§ 3 Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet

- Parkering av kjøretøy skjer på oppmerkede parkeringsplasser.
- Kjøretøy må ikke settes i innkjøringsveien eller i veiene som fører inn til leilighetene. Den enkelte beboer har ansvar for å gjøre dette kjent for sine besøkende.
- All kjøring innen boligområdet skal skje hensynsfullt.

§ 4 Ytre innretninger

- Montering av markiser, ytre persiener, skilt etc. må skje i samsvar med styrets anvisning og samtykke.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennor er ikke tillatt.
- Grilling må ikke bli til sjenanse for andre i sameiet og må skje i henhold til brannforskriftene.
- Den enkelte sameier kan ikke utføre ytre fysiske arbeider og/eller inngrep på boligen uten etter samtykke fra styret.

§ 5 Mislighold

- Den enkelte sameier må for øvrig rette seg etter pålegg fra styret, og kan bli erstatningsansvarlig ved brudd på husordensreglene.
- Styret kan, ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene, pålegge sameier å selge leiligheten.

Vedtekter for Sameiet Damvokteren

Kap. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Damvokteren. I disse vedtekter heretter benevnt Sameiet.

Sameiet består av 28 boligseksjoner eiendommen Gnr. 3, Bnr. 3085 i Moss kommune, i henhold til seksjoneringsbegjæring.

§ 1-2. Formål

Formålet med sameiet er å:

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

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

Kap. 2. RÅDERETT

§ 2-1. Faktisk råderett

Boligseksjonen kan kun nyttes til boligformål.

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

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

§ 2-2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3. Ved utleie skal styret meddeles skriftlig hvem som leier.

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Damvokteren den 20.03.2018

§ 2-3. Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3. ÅRSMØTET

§ 3-1. Ordinært årsmøte – mandat og innkalling

Årsmøtet er Sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

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

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

§ 3-2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

§ 3-3. Stemmerett – fullmakt

I årsmøtet har hver seksjon en -1- stemme.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Godkjenne regnskapet for forrige kalenderår
- Styrets budsjett til orientering.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som nevnt i innkallingen.

Regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

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

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

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

§ 3-5. Stemmereglene – ugildhet

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Damvokteren den 20.03.2018

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.
- Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.
- Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kap. 4. STYRET M.V.

§ 4-1. Styrets sammensetning og oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger i sin midte en nestleder.

Styres leder og styremedlemmer velges for 2 år.

Ved første gangs valg velges styreleder og ett styremedlem for 2 år, mens de øvrige velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha autorisert forretningsfører/regnskapsfører.

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

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

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

§ 4-2. Stemmereglene – ugildhet

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Damvokteren den 20.03.2018

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv, eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 4-4. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1. Fellesutgifter

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

Den enkelte sameier skal innbetale et å kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

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

§ 5-2. Innvendig vedlikehold

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

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

§ 5-3. Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av fremtidig vedlikehold påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige å kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

§ 5-5-. Bygningenes karakter

Det er ikke tillatt å supplere bygningene med innglassing, pergolaer, skjermvegger og blomsterkasser mv. uten at dette på forhånd godkjennes av sameiet og kvalitetssikres/håndteres i henhold til reguleringsbestemmelsene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 5-6. Husordensregler

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

§ 5-7. Pålegg om salg

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

§ 5-8. Fravikelse

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

§ 5-9 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Damvokteren den 20.03.2018

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Damvokteren den 20.03.2018

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	12.3
Etablert dato	23.12.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	58/926	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenføring Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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
Reseksjonering Reseksjonering	07.11.2024 07.11.2024	2013/14394	Tinglyst 14.11.2024	3/3085 (75), 3/3085/0/23 (-12,7), 3/3085/0/24 (-12,5), 3/3085/0/25 (-12,5), 3/3085/0/26 (-12,5), 3/3085/0/27 (-12,3), 3/3085/0/28 (-12,5)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/3085, 3/3085/0/1, 3/3085/0/2, 3/3085/0/3, 3/3085/0/4, 3/3085/0/5, 3/3085/0/6, 3/3085/0/7, 3/3085/0/8, 3/3085/0/9, 3/3085/0/10, 3/3085/0/11, 3/3085/0/12, 3/3085/0/13, 3/3085/0/14, 3/3085/0/15, 3/3085/0/16, 3/3085/0/17, 3/3085/0/18, 3/3085/0/19, 3/3085/0/20, 3/3085/0/21, 3/3085/0/22, 3/3085/0/23, 3/3085/0/24, 3/3085/0/25, 3/3085/0/26, 3/3085/0/27, 3/3085/0/28
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/3085, 3/3085/0/1, 3/3085/0/2, 3/3085/0/3, 3/3085/0/4, 3/3085/0/5, 3/3085/0/6, 3/3085/0/7, 3/3085/0/8, 3/3085/0/9, 3/3085/0/10, 3/3085/0/11, 3/3085/0/12, 3/3085/0/13, 3/3085/0/14, 3/3085/0/15, 3/3085/0/16, 3/3085/0/17, 3/3085/0/18, 3/3085/0/19, 3/3085/0/20, 3/3085/0/21, 3/3085/0/22, 3/3085/0/23, 3/3085/0/24, 3/3085/0/25, 3/3085/0/26, 3/3085/0/27, 3/3085/0/28
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.	04.12.2019 04.12.2019	16/21027		3/3085 (-12,5), 3/3085/0/3 (12,5) 3/2586, 3/3085/0/1, 3/3085/0/2, 3/3085/0/4, 3/3116
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.	04.12.2019 04.12.2019	16/21027		3/3085 (-12,3), 3/3085/0/4 (12,3) 3/2586, 3/3085/0/3, 3/3085/0/5, 3/3116
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsf.	04.12.2019 04.12.2019	16/21027		3/3085 (-12,2), 3/3085/0/5 (12,2) 3/2586, 3/3085/0/4, 3/3116
Seksjonering Seksjonering	07.12.2016 21.12.2016	16/21027	Tinglyst 11.01.2017	3/3085 (-434), 3/3085/0/1 (92,9), 3/3085/0/2 (76,4), 3/3085/0/3 (12,5), 3/3085/0/4 (12,3), 3/3085/0/5 (12,2), 3/3085/0/6 (22,7), 3/3085/0/7 (13), 3/3085/0/8 (13), 3/3085/0/9 (13,2), 3/3085/0/10 (13,4), 3/3085/0/11 (12,4), 3/3085/0/12 (13,9), 3/3085/0/13 (13,7), 3/3085/0/14 (12,5), 3/3085/0/15 (12,5), 3/3085/0/16 (12,4), 3/3085/0/23 (12,7), 3/3085/0/24 (12,5), 3/3085/0/25 (12,5), 3/3085/0/26 (12,5), 3/3085/0/27 (12,3), 3/3085/0/28 (12,5) 3/2586, 3/3116

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590241.75	594746.39		Ja	12.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STOIAN PETRU F110656*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Knobels vei 10B 1711 SARPSBORG	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	166	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Peterson Linerboard AS, bedriftsområde	Myndighet	Kommune
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	18.02.2026	Tilkn. eiendommer	2/2540, 3/1224, 3/1423, 3/1797, 3/2586, 3/2591, 3/2950, 3/2952, 3/2953, 3/2961, 3/3085, 3/3085/0/1, 3/3085/0/2, 3/3085/0/3, 3/3085/0/4, 3/3085/0/5, 3/3085/0/6, 3/3085/0/7, 3/3085/0/8, 3/3085/0/9, 3/3085/0/10, 3/3085/0/11, 3/3085/0/12, 3/3085/0/13, 3/3085/0/14, 3/3085/0/15, 3/3085/0/16, 3/3086, 3/3099, 3/3101, 3/3102, 3/3102/0/1, 3/3102/0/2, 3/3102/0/3, 3/3103, 3/3104, 3/3105, 3/3106, 3/3107, 3/3108, 3/3108/0/1, 3/3108/0/2, 3/3109, 3/3110, 3/3111, 3/3111/0/1, 3/3111/0/2, 3/3112, 3/3113, 3/3114, 3/3114/0/1, 3/3114/0/2, 3/3115, 3/3116, 3/3141, 3/3141/0/1, 3/3141/0/2, 3/3141/0/3, 3/3141/0/4, 3/3141/0/5, 3/3141/0/6, 3/3141/0/7, 3/3141/0/8, 3/3141/0/9, 3/3141/0/10, 3/3141/0/11, 3/3141/0/12, 3/3141/0/13, 3/3141/0/14, 3/3141/0/15, 3/3141/0/16, 3/3141/0/17, 3/3141/0/18, 3/3141/0/19, 3/3141/0/20, 3/3141/0/21, 3/3141/0/22, 3/3141/0/23, 3/3141/0/24, 3/3141/0/25, 3/3141/0/26, 3/3141/0/27, 3/3141/0/28, 3/3141/0/29, 3/3141/0/30, 3/3141/0/31, 3/3141/0/32, 3/3141/0/33, 3/3141/0/34, 3/3141/0/35, 3/3141/0/36, 3/3141/0/37, 3/3141/0/38, 3/3141/0/39, 3/3141/0/40, 3/3141/0/41, 3/3141/0/42, 3/3141/0/43, 3/3141/0/44, 3/3141/0/45, 3/3141/0/46, 3/3141/0/47, 3/3141/0/48, 3/3141/0/49, 3/3141/0/50, 3/3141/0/51, 3/3141/0/52, 3/3141/0/53, 3/3141/0/54, 3/3141/0/55, 3/3141/0/56, 3/3141/0/57, 3/3141/0/58, 3/3141/0/59, 3/3141/0/60, 3/3141/0/61, 3/3141/0/62, 3/3141/0/63, 3/3141/0/64, 3/3141/0/65, 3/3141/0/66, 3/3141/0/67, 3/3141/0/68, 3/3141/0/69, 3/3141/0/70, 3/3141/0/71, 3/3141/0/72, 3/3141/0/73, 3/3141/0/74, 3/3141/0/75, 3/3141/0/76, 3/3141/0/77, 3/3141/0/78, 3/3141/0/79, 3/3141/0/80, 3/3141/0/81, 3/3141/0/82, 3/3141/0/83, 3/3141/0/84, 3/3141/0/85, 3/3141/0/86, 3/3141/0/87, 3/3141/0/88, 3/3141/0/89, 3/3141/0/90, 3/3141/0/91, 3/3141/0/92, 3/3141/0/93, 3/3141/0/94, 3/3141/0/95, 3/3141/0/96, 3/3141/0/97, 3/3141/0/98, 3/3141/0/99, 3/3141/0/100, 3/3141/0/101, 3/3141/0/102, 3/3141/0/103, 3/3141/0/104, 3/3141/0/105, 3/3141/0/106, 3/3141/0/107, 3/3141/0/108, 3/3141/0/109, 3/3141/0/110, 3/3141/0/111, 3/3141/0/112, 3/3141/0/113, 3/3141/0/114, 3/3141/0/115, 3/3141/0/116, 3/3141/0/117, 3/3141/0/118, 3/3141/0/119, 3/3141/0/120, 3/3141/0/121, 3/3141/0/122, 3/3141/0/123, 3/3141/0/124, 3/3141/0/125, 3/3141/0/126, 3/3141/0/127, 3/3141/0/128, 3/3141/0/129, 3/3141/0/130, 3/3141/0/131, 3/3141/0/132, 3/3141/0/133, 3/3141/0/134, 3/3141/0/135, 3/3141/0/136, 3/3141/0/137, 3/3141/0/138, 3/3141/0/139, 3/3141/0/140, 3/3141/0/141, 3/3141/0/142, 3/3141/0/143, 3/3141/0/144, 3/3141/0/145, 3/3141/0/146, 3/3141/0/147, 3/3141/0/148, 3/3141/0/149, 3/3141/0/150, 3/3141/0/151, 3/3141/0/152, 3/3141/0/153, 3/3141/0/154, 3/3141/0/155, 3/3141/0/156, 3/3141/0/157, 3/3141/0/158, 3/3141/0/159, 3/3141/0/160, 3/3141/0/161, 3/3141/0/162, 3/3141/0/163, 3/3141/0/164, 3/3141/0/165, 3/3141/0/166, 3/3141/0/167, 3/3141/0/168, 3/3141/0/169, 3/3141/0/170, 3/3141/0/171, 3/3143, 3/3144, 3/3145, 3/4088, 3/4088/0/1, 3/4088/0/2, 3/4088/0/3, 3/4088/0/4, 3/4088/0/5, 3/4088/0/6, 3/4088/0/7, 3/4088/0/8, 3/4088/0/9, 3/4088/0/10, 3/4088/0/11, 3/4088/0/12, 3/4088/0/13, 3/4088/0/14, 3/4088/0/15, 3/4088/0/16, 3/4088/0/17, 3/4088/0/18, 3/4088/0/19, 3/4088/0/20, 3/4088/0/21, 3/4088/0/22, 3/4088/0/23, 3/4088/0/24, 3/4088/0/25, 3/4088/0/26, 3/4088/0/27, 3/4088/0/28, 3/4088/0/29, 3/4088/0/30, 3/4088/0/31, 3/4088/0/32, 3/4088/0/33, 3/4088/0/34, 3/4088/0/35, 3/4099, 3/4100, 3/4100/0/1, 3/4100/0/2,

			3/4100/0/3, 3/4100/0/4, 3/4100/0/5, 3/4100/0/6, 3/4100/0/7, 3/4100/0/8, 3/4100/0/9, 3/4100/0/10, 3/4100/0/11, 3/4100/0/12, 3/4100/0/13, 3/4100/0/14, 3/4100/0/15, 3/4100/0/16, 3/4100/0/17, 3/4100/0/18, 3/4100/0/19, 3/4100/0/20, 3/4100/0/21, 3/4100/0/22, 3/4100/0/23, 3/4100/0/24, 3/4100/0/25, 3/4100/0/26, 3/4100/0/27, 3/4100/0/28, 3/4100/0/29, 3/4100/0/30, 3/4100/0/31, 3/4100/0/32, 3/4100/0/33, 3/4100/0/34, 3/4100/0/35, 3/4100/0/36, 3/4100/0/37, 3/4100/0/38, 3/4100/0/39, 3/4100/0/40, 3/4100/0/41, 3/4100/0/42, 3/4100/0/43, 3/4100/0/44, 3/4100/0/45, 3/4100/0/46, 3/4100/0/47, 3/4100/0/48, 3/4100/0/49, 3/4100/0/50, 3/4100/0/51, 3/4100/0/52, 3/4100/0/53, 3/4101, 3/4115, 3/4116, 3/4117, 3/4120, 3/4121, 3/4125, 3/4126, 3/4126/0/1, 3/4126/0/2, 3/4126/0/3, 3/4126/0/4, 3/4126/0/5, 3/4126/0/6, 3/4126/0/7, 3/4126/0/8, 3/4126/0/9, 3/4126/0/10, 3/4126/0/11, 3/4126/0/12, 3/4126/0/13, 3/4126/0/14, 3/4126/0/15, 3/4126/0/16, 3/4126/0/17, 3/4126/0/18, 3/4126/0/19, 3/4126/0/20, 3/4126/0/21, 3/4126/0/22, 3/4126/0/23, 3/4126/0/24, 3/4126/0/25, 3/4126/0/26, 3/4126/0/27, 3/4126/0/28, 3/4126/0/29, 3/4126/0/30, 3/4126/0/31, 3/4126/0/32, 3/4126/0/33, 3/4126/0/34, 3/4126/0/35, 3/4126/0/36, 3/4126/0/37, 3/4126/0/38, 3/4126/0/39, 3/4126/0/40, 3/4126/0/41, 3/4126/0/42, 3/4126/0/43, 3/4126/0/44, 3/4126/0/45, 3/4126/0/46, 3/4126/0/47, 3/4126/0/48, 3/4126/0/49, 3/4126/0/50, 3/4126/0/51, 3/4126/0/52, 3/4126/0/53, 3/4126/0/54, 3/4126/0/55, 3/4126/0/56, 3/4126/0/57, 3/4126/0/58, 3/4126/0/59, 3/4126/0/60, 3/4126/0/61, 3/4126/0/62, 3/4126/0/63, 3/4126/0/64, 3/4126/0/65, 3/4126/0/66, 3/4126/0/67, 3/4126/0/68, 3/4126/0/69, 3/4126/0/70, 3/4126/0/71, 3/4126/0/72, 3/4126/0/73, 3/4127, 3/4128, 3/4130, 3/4132, 3/4133, 3/4134, 3/4135, 3/4136, 3/4137, 3/4138, 3/4142
--	--	--	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebredden 77	H0103	3/3085/0/4	59	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Elvebredden 77

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1534 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	512 Verket	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300611617		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	29.11.2019

1: Bygning 300611617: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 29.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	439,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	439,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	170
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.09.2015	09.03.2017	
Igangsettingstillatelse	25.01.2016	09.03.2017	
Midlertidig brukstillatelse	18.01.2017	21.04.2017	
Ferdigattest	29.11.2019	09.12.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebredden 77	H0103	3/3085/0/4	59	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	96,7	0	96,7	0	0	0
H01	4	173,4	0	173,4	0	0	0
U01	2	169,8	0	169,8	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/3085

Bruksnavn		Beregnet areal	2657.6
Etablert dato	26.03.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

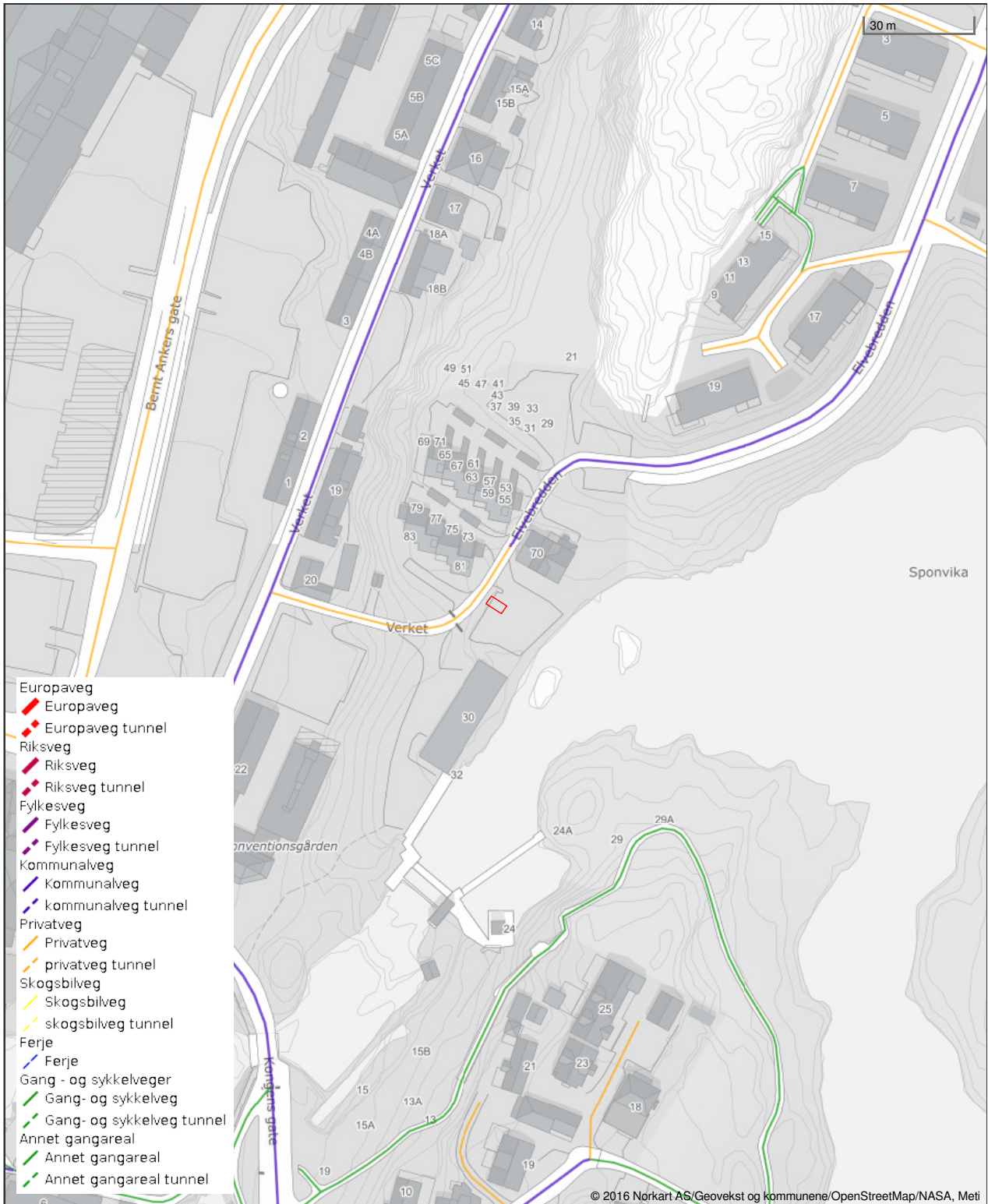
- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590285.6	594742.9		Ja	2657.6	



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/3085//4



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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	3085	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Elvebredden 77, 1534 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120084119	888	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	66

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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 UTLEVERING 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.



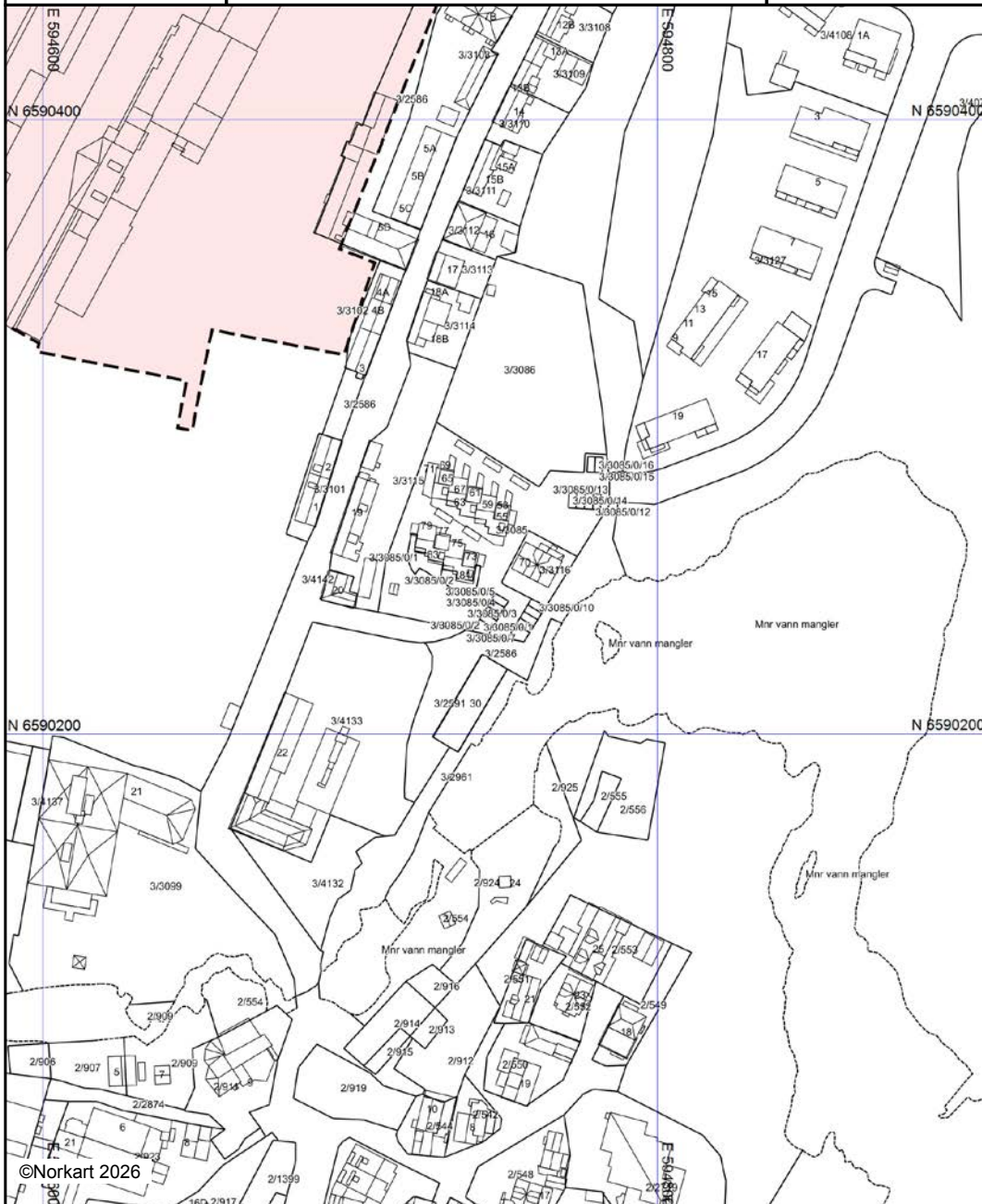
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/3085/0/4
Adresse: Elvebredden 77
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000



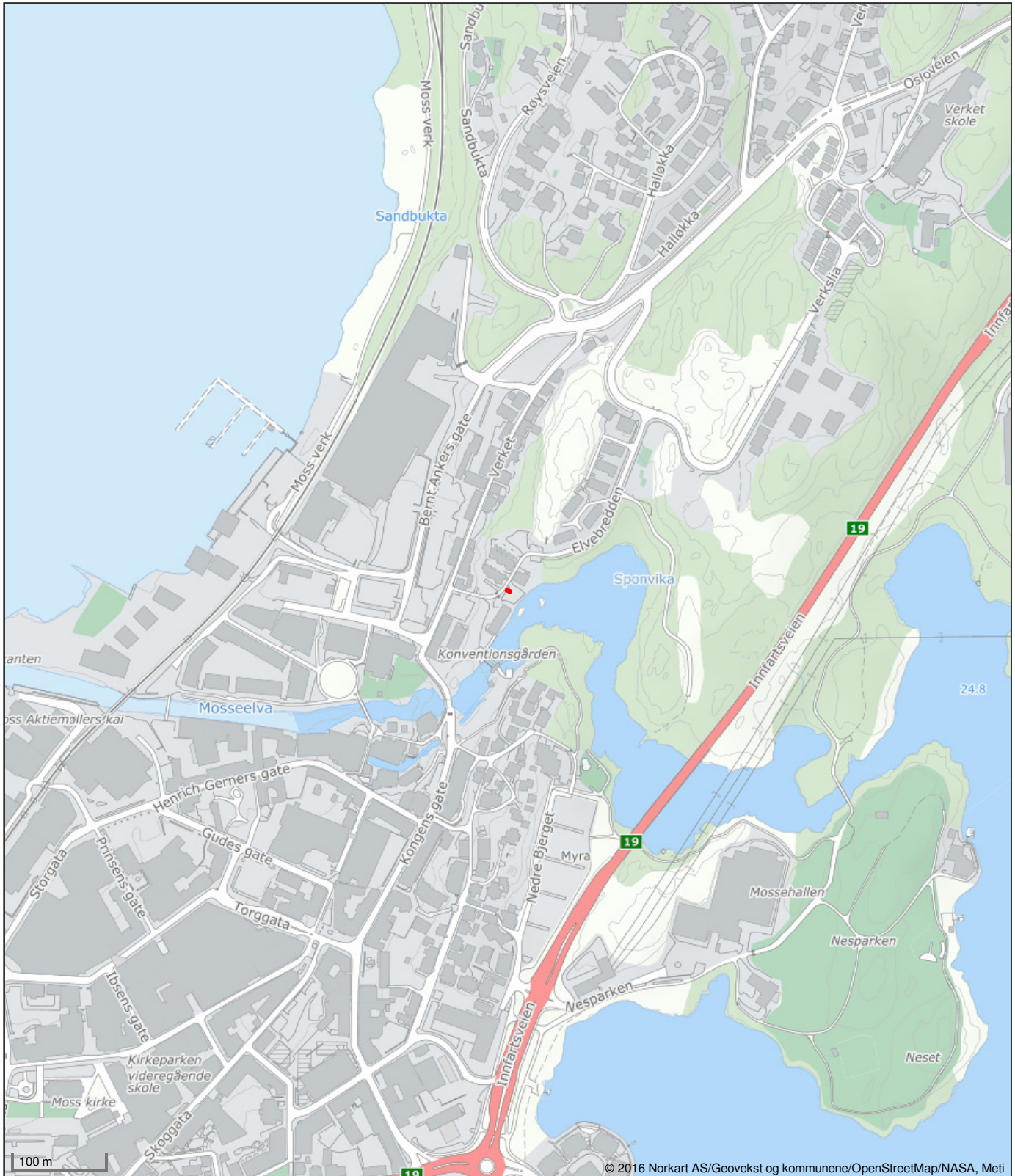
UTM-32



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



Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/3085//4



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	07.04.2026
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	3	Bnr.:	3085	Fnr.:		Snr.:	4
Adresse: Elvebredden 77							

2000 Legalpant

Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
Beregner 8,75 % rente fra forfall
Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant

Merknader : Termin 3 forfaller 25.4.26



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	3085	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Elvebredden 77, 1534 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Delareal 441 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn Konventionsgården</p> <hr/> <p>Delareal 3 015 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

	Delareal	1 645 m ²
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare
	Delareal	3 015 m ²
	KPHensynsonenavn	H730
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	2 555 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	Bolig
	Delareal	18 m ²
	Arealbruk	Friområde,Nåværende
	Områdenavn	F
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	2 997 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1
	Delareal	17 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_2

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	2 947 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B2
	Delareal	2 997 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1
	Delareal	895 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare

Delareal	749 m ²
KPHensynsonenavn	H320_4
KPFare	Flomfare
Delareal	17 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_2
Delareal	47 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	o_V6
Delareal	21 m ²
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	o_F2

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	323																
Navn	VERKET																
Plantype	Eldre reguleringsplan																
Status	Endelig vedtatt arealplan																
Ikrafttredelse	15.02.2010																
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/58/best323.pdf																
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 946 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>18 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bevaringsområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>18 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>51 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	Delareal	2 946 m ²	Formål	Boliger	Delareal	18 m ²	Formål	Bevaringsområde	Delareal	18 m ²	Formål	Offentlig friområde	Delareal	51 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei
Delareal	2 946 m ²																
Formål	Boliger																
Delareal	18 m ²																
Formål	Bevaringsområde																
Delareal	18 m ²																
Formål	Offentlig friområde																
Delareal	51 m ²																
Formål	Gang-/sykkelvei																



Moss kommune

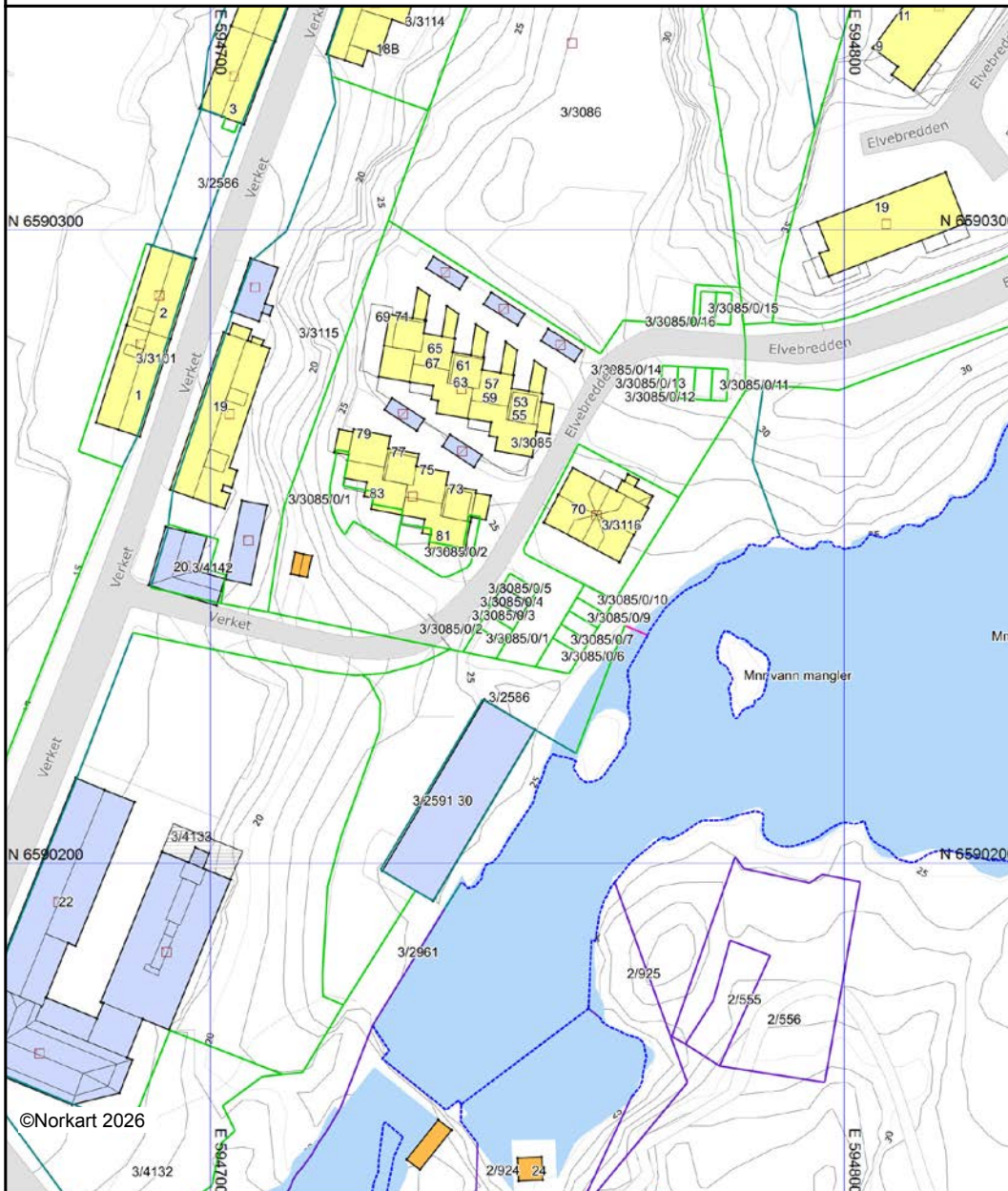
Grunnkart

Eiendom: 3/3085/0/4
Adresse: Elvebredden 77
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008			Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Faresone grense	Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL 2008)	
	Faresone - Flomfare		Bestemmelseområde
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL 2008)	
	Angitthensyngrense		Faresone grense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		Sikringsonegrense
	Gjennomføringsgrense		Støysonegrense
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg		Angitthensyngrense
	Bestemmelseområde		Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense		Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende		Forbudsgrense vassdrag
	Boligbebyggelse - fremtidig		Kraftledning - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende		Kraftledning - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Planområde
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende		Grense for arealformål
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig		Hovedveg - nåværende
	Veg - nåværende		Adkomstveg - nåværende
	Veg - fremtidig		Sykkelveg - fremtidig
	Hovednett for sykkel - fremtidig		Jernbane - nåværende
	Friområde - nåværende		Jernbane tunnel - fremtidig
	Friområde - fremtidig		Kommune(del)plan - påskrift
	Park - nåværende		
	Park - fremtidig		
	Friluftsområde - nåværende		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
	Gang-/sykkelveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - fremtidig		
	Påskrift områdenavn		
	Kommune(del)plan - påskrift		
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL 2008)			
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig		
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende		
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk			
	Veg - nåværende		
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)			
	Friområde - nåværende		
	Friområde - fremtidig		
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv			
	Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir		
	LNFR-areal - nåværende		
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
	Friluftsområde - nåværende		
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-14)			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		



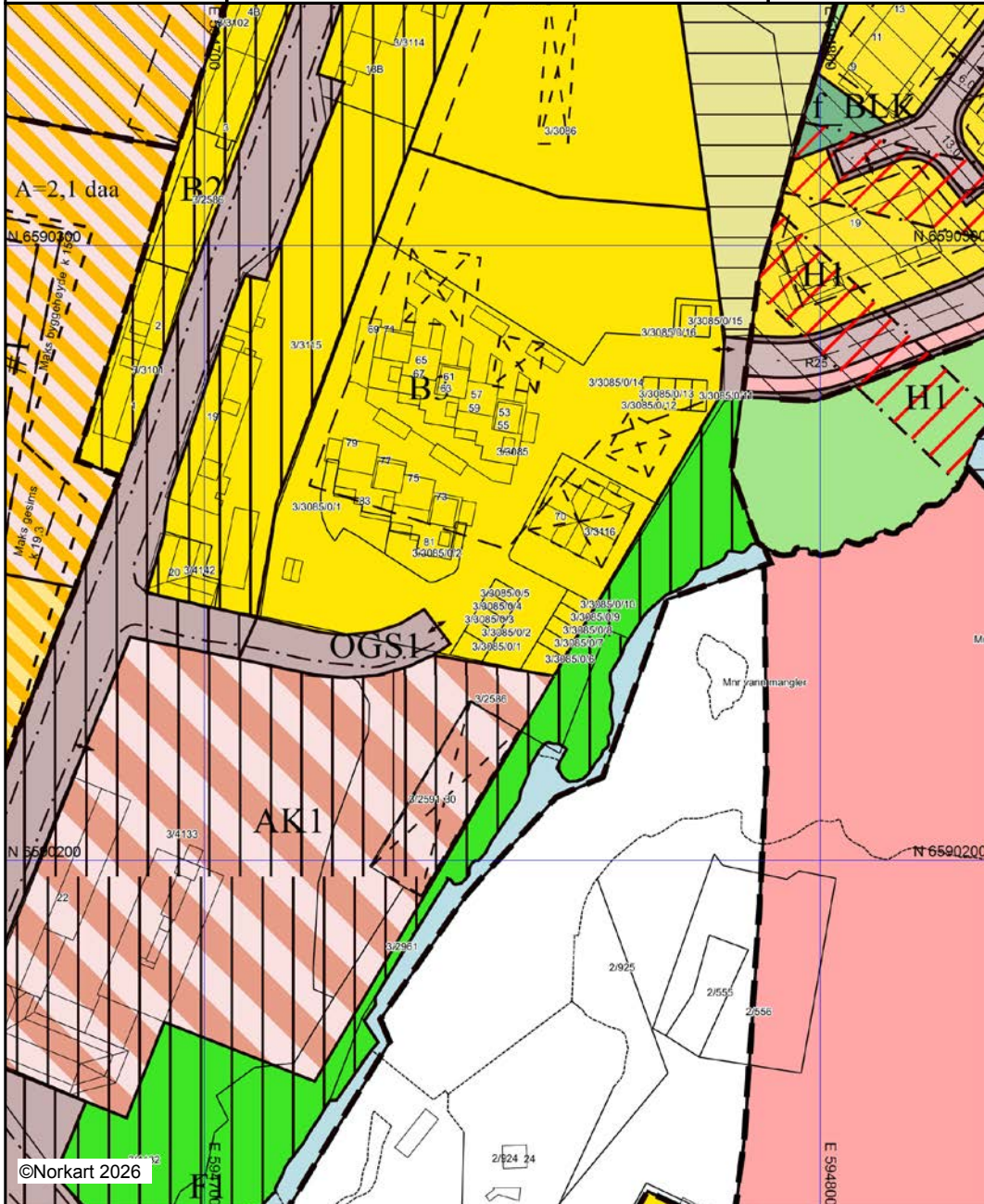
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/3085/0/4
Adresse: Elvebredden 77
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 20)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 21)
 Gang-/sykkelveg

 Gatetun


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Friområde

 Friområde i sjø og vassdrag


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
 Friluftsområde (på land)


 Friluftsområde i sjø og vassdrag


 Område for anlegg i grunnen

 Bevaring av bygninger og anlegg

 Bevaring av bygninger


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)
 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)
 Boligbebyggelse, blokker

 Lekeplass

 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 31)

 Kjøreveg

 Fortau

 Sykkelanlegg

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)


 Grønnstruktur


 Friområde

 Grønnstruktur kombinert med andre angitte


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)


 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


 Sikringsonegrense


 Infrastrukturgrense


 Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Planens begrensning


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	3085	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Elvebredden 77, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	4 062,36 kr
Eiendomsskatt	3 378,00 kr
Vann	2 662,98 kr
Sum	10 103,34 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	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1419600 prom	2.38	1/1	0 %	3 379,00 kr	844,50 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	171,05 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	274,55 kr
Akonto Vann	15%	65 m3	31.91	1/1	0 %	2 074,31 kr	518,57 kr
Akonto Avløp	15%	65 m3	52.32	1/1	0 %	3 401,12 kr	850,29 kr
Sum						10 636,93 kr	2 658,96 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.

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Verket 53-81 (tidl. Verket 24, 26) 3/3085 - ferdigattest Damvokteren Hus A og B

ArkivsakID: 16/5451
 Saksbehandler: Idar Fagereng
 Dato: 29.11.2019
 Arkivref.: 19/73995/GBNR - 3/3085, GmiSak - 15/2982
 Eiendom:
 Tiltakshaver: Damvokteren AS
 Søker: Byggeteknikk AS

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	592/19

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

Dok.dato	Tittel	Saksbehandlers navn	Antall vedlegg
17.10.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y 3/3085 - Tilsvar brev søknad ferdigattest	Idar Fagereng	1
12.06.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y 3/3085 - angående krav om lekeplass ved nye boligprosjekter	Tale Vedeler Lassen	0
28.05.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y 3/3085 - angående krav om lekeplass ved nye boligprosjekter	Tale Vedeler Lassen	2
27.03.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24,25 og 26) 3/3085 - angående søknad om ferdigattest	Tale Vedeler Lassen	0
25.03.2019	Verket 24-26 - spørsmål om søknad om ferdigattest	Tale Vedeler Lassen	0
13.03.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24,25 og 26) 3/3085 - underretning om vedtak	Tale Vedeler Lassen	6
08.03.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - justerte dokumenter	Tale Vedeler Lassen	1
12.02.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - søknad om ferdigattest	Tale Vedeler Lassen	6
12.02.2019	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - søknad om endring av tillatelse	Tale Vedeler Lassen	9
15.01.2019	Verket 24 - 26 3/3085 - søknad om endring av gitt tillatelse	Tale Vedeler Lassen	0
19.12.2018	Verket 24 - 26 3/3085 - søknad om endring av gitt tillatelse og søknad om ferdigattest for bygg A og B	Tale Vedeler Lassen	4
14.12.2018	Verket 24 og Verket 26 - Sameiet Damvokteren - Krav om lekeplass for nye boliger	Tale Vedeler Lassen	2
07.12.2018	Verket 24 og Verket 26 - Sameiet Damvokteren - Krav om lekeplass for nye boliger	Tale Vedeler Lassen	1
22.11.2018	Verket 24-26 hus A og B 3/3085 - angående søknad om ferdigattest	Tale Vedeler Lassen	1
17.11.2018	Verket 24-26 hus A og B 3/3085 - søknad om ferdigattest	Tale Vedeler Lassen	7
01.10.2018	Verket 24 A-F - 26 A-Y - svar på spørsmål om brukstillatelser	Mariann Dalseth	0
28.09.2018	Verket 24 A-F - 26 A-Y - damvokteren - om brukstillatelser	Mariann Dalseth	0
24.05.2018	Verket 24 A-F - 26 A-Y 3/3085 - underretning om vedtak - tillatelse til endring	Mariann Dalseth	3
01.11.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y - endringssøknad - ny oppdelt	Mariann Dalseth	6
30.10.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y - Damvokteren - søknad om endring av gitt tillatelse	Mariann Dalseth	3
22.06.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - angående endringer i prosjektet	Mariann Dalseth	16
29.05.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - Spørsmål om endringer i prosjektet	Mariann Dalseth	4
28.05.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl. Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - spørsmål til sist godkjent utomhusplan	Mariann Dalseth	1
28.03.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y 3/3085 - underretning om vedtak - midlertidig brukstillatelse HUS B - Verket 26 A - K	Mariann Dalseth	1

Dok.dato	Tittel	Saksbehandlers navn	Antall vedlegg
23.03.2017	Verket 24 A-F - 26 A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - søknad midlertidig brukstillatelse	Mariann Dalseth	0
27.03.2017	Verket 26A-Y 3/3085 - midlertidig brukstillatelse (HUS B)	Mariann Dalseth	0
13.03.2017	Verket 26A-Y 3/3085 - søknad om midlertidig brukstillatelse HUS B	Mariann Dalseth	1
13.03.2017	Verket 24A-F, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - Bekrefter mottatt melding om endring i ansvarsretter	Mariann Dalseth	0
09.02.2017	Verket 24A-F- 26A-Y - tidligere Verket 24- 25 og 26 - 3/3085 - tillegg søknad om endring	Mariann Dalseth	1
24.01.2017	Verket 24A-F- 26A-Y - tidligere Verket 24- 25 og 26 - 3/3085 - tilleggsdokumentasjon til søknad om endring av ansvarsrett	Mariann Dalseth	0
18.01.2017	Verket 24A-B, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - oppdatert gjennomføringsplan	Mariann Dalseth	1
23.01.2017	Verket 24A-B, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - behov for mer dokumentasjon til søknad om endring av ansvarsrett	Mariann Dalseth	2
23.01.2017	Verket 24A-B, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - søknad om endring av ansvarsrett	Mariann Dalseth	1
18.01.2017	Verket 25A-B, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - underretning om vedtak	Mariann Dalseth	1
18.01.2017	Verket 25A-F, 26A-Y (tidl.Verket 24, 25 og 26) 3/3085 - midlertidig brukstillatelse nr. 25A - 25F	Mariann Dalseth	0
06.01.2017	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - søknad om midlertidig brukstillatelse - bygning A	Mariann Dalseth	5
30.05.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - Underretning om vedtak - IG3 og dispensasjon	Mariann Dalseth	3
06.05.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - søknad om dispensasjon	Mariann Dalseth	1
09.05.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - ettersendelse - høyder	Mariann Dalseth	2
14.04.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - Underretning om vedtak - (IG2) Igangsettingstillatelse for HUS A	Mariann Dalseth	1
07.04.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - svar på brev av 10.03 - tilleggsinformasjon	Mariann Dalseth	7
10.03.2016	Verket 24,25 og 26 3/3085 - Vedrørende søknad om IG for hus A og B	Mariann Dalseth	0
03.02.2016	Verket 24,25 og 26 3/3085 - Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av hus A og B	Mariann Dalseth	30
29.01.2016	Verket 24, 25 og 26 3/3085 - Underretning om vedtak - IG1	Mariann Dalseth	3
27.01.2016	Verket 24, 25, 26 - 3/3085 - Vedrørende innsendt belyningsplan	Mariann Dalseth	0
26.01.2016	Verket 25, 26, 27 - 3/3085 - Vedrørende belyningsplan	Mariann Dalseth	0
19.01.2016	Verket 26 3/3085 - avklaringer og dokumentasjon	Mariann Dalseth	10

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for «Damvokteren» Hus A og B, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vurdering og konklusjon

Det er søkt om ferdigattest for hus A og B i tråd med gitte tillatelser og midlertidige brukstillatelser.

Forholdene omkring lekeareal og uteoppholdsareal er avklart og dokumentert. Hus C i opprinnelig prosjekt er godkjent tatt ut av godkjent tiltak ved endringssøknad 12.02.2019.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstillter krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsene som er gitt.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Fjernvarme/spillvarme
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klage

Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

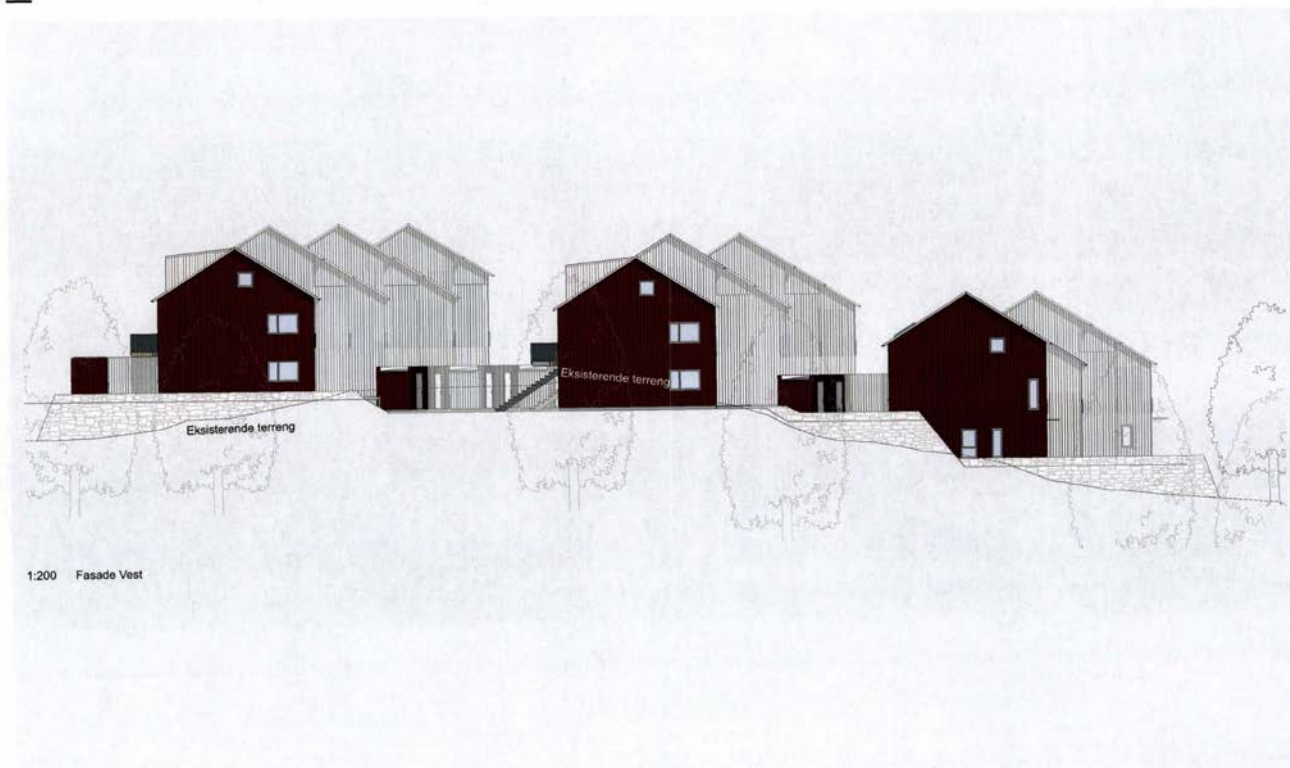
Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
avdelingsleder byggesak*

Idar Fagereng
avdelingsingeniør byggesak/tilsyn
tlf 459 74 394

Damvokteren på Verket, Forprosjekt



© Alle rettigheter til denne arkitektur tegning er forbeholdt for bruk av disse tegningene til annet uten tillatelse

1:200 Fasade Vest

Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@verket.no

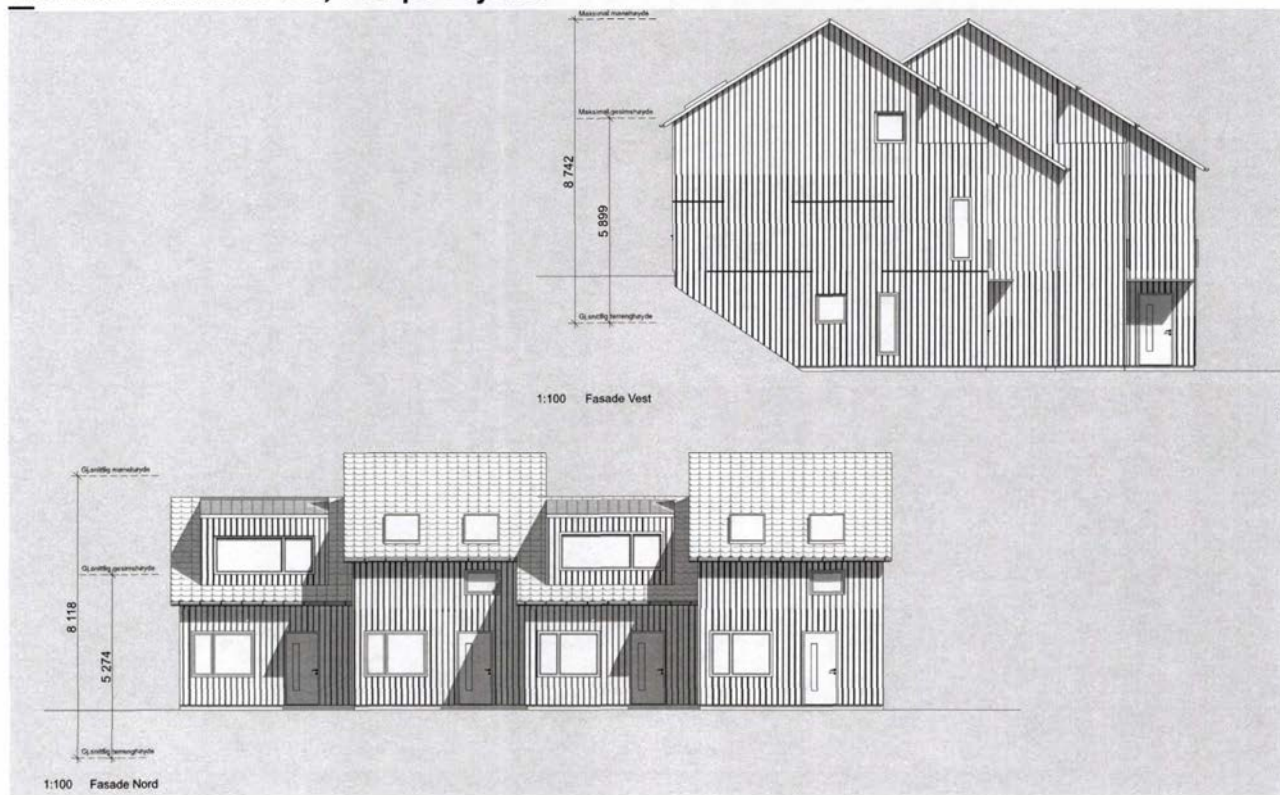
Prosjekt: Damvokteren på Verket
Tiltakshaver: Damvokteren AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:200
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 30.09.15

Tegning 14027-A40-01
Fasade Vest
Alle bygninger

Verket område B3, Forprosjekt



Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A40-01
Fasade Nord og Vest_bygg A
Bygning A

Verket område B3, Forprosjekt



Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

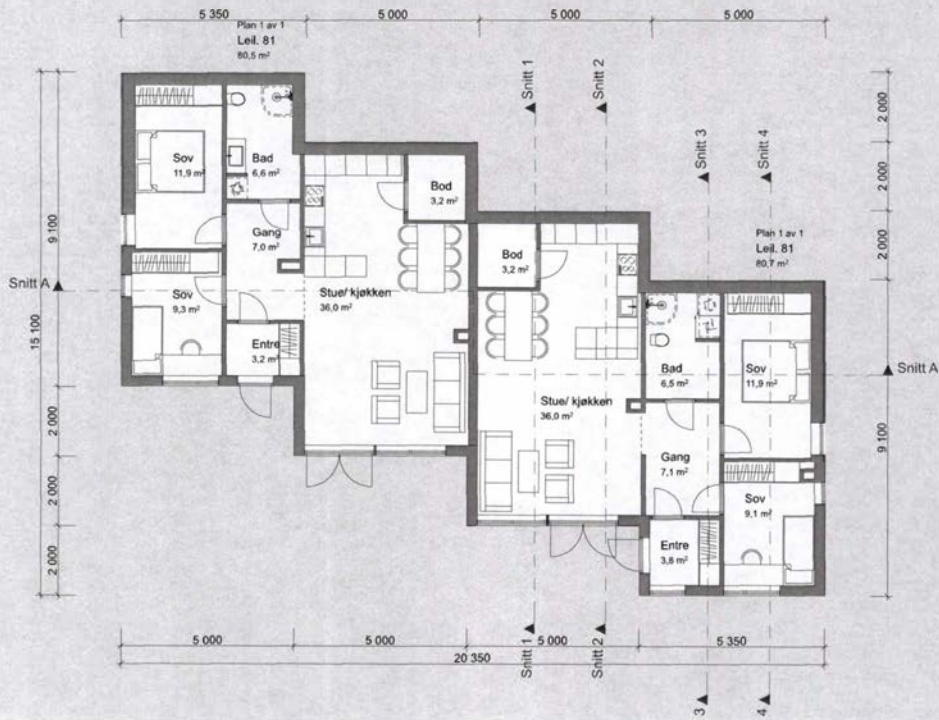
Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A40-02
Fasade Sør og Øst_bygg A
Bygning A

Verket område B3, Forprosjekt



© Alle rettigheter forbeholdt. Arkitektverket AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

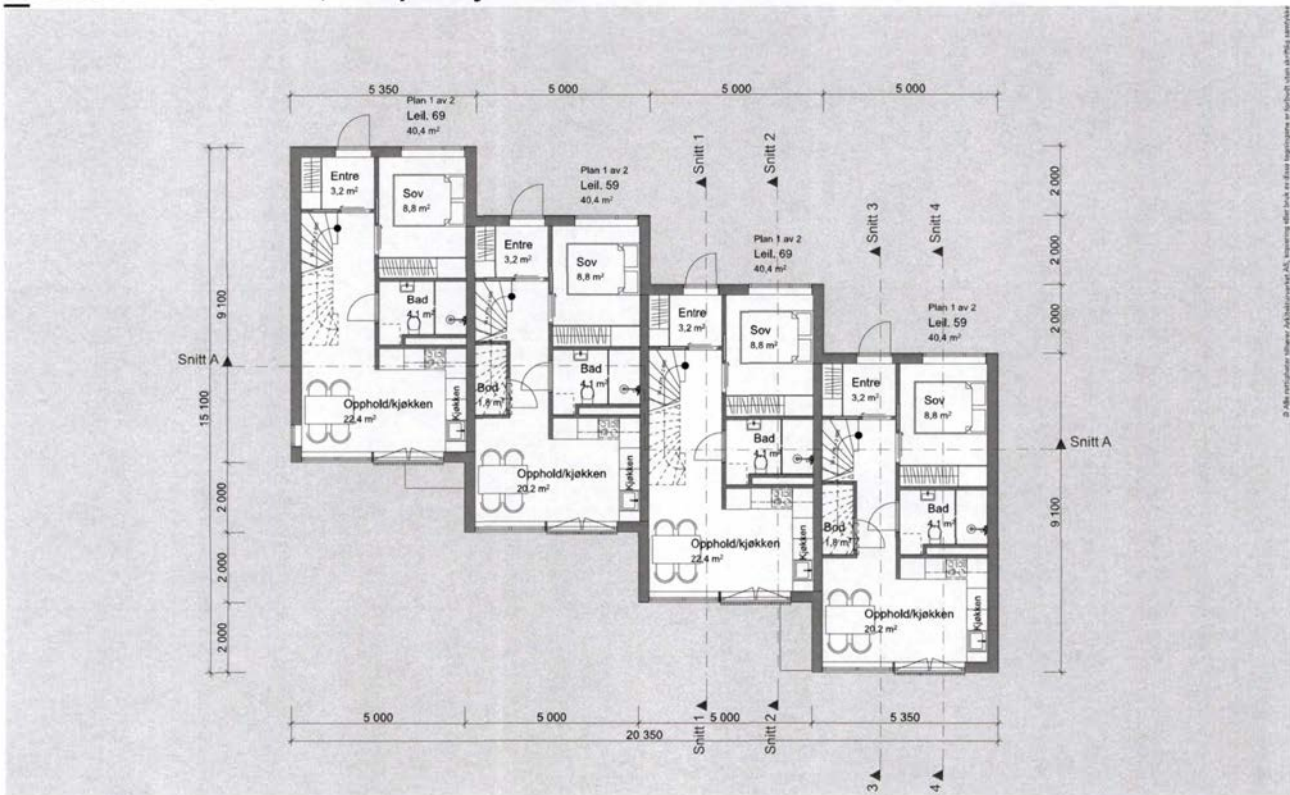
Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A20-01
Plan U Etasje_bygg A
Bygning A

Verket område B3, Forprosjekt



Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

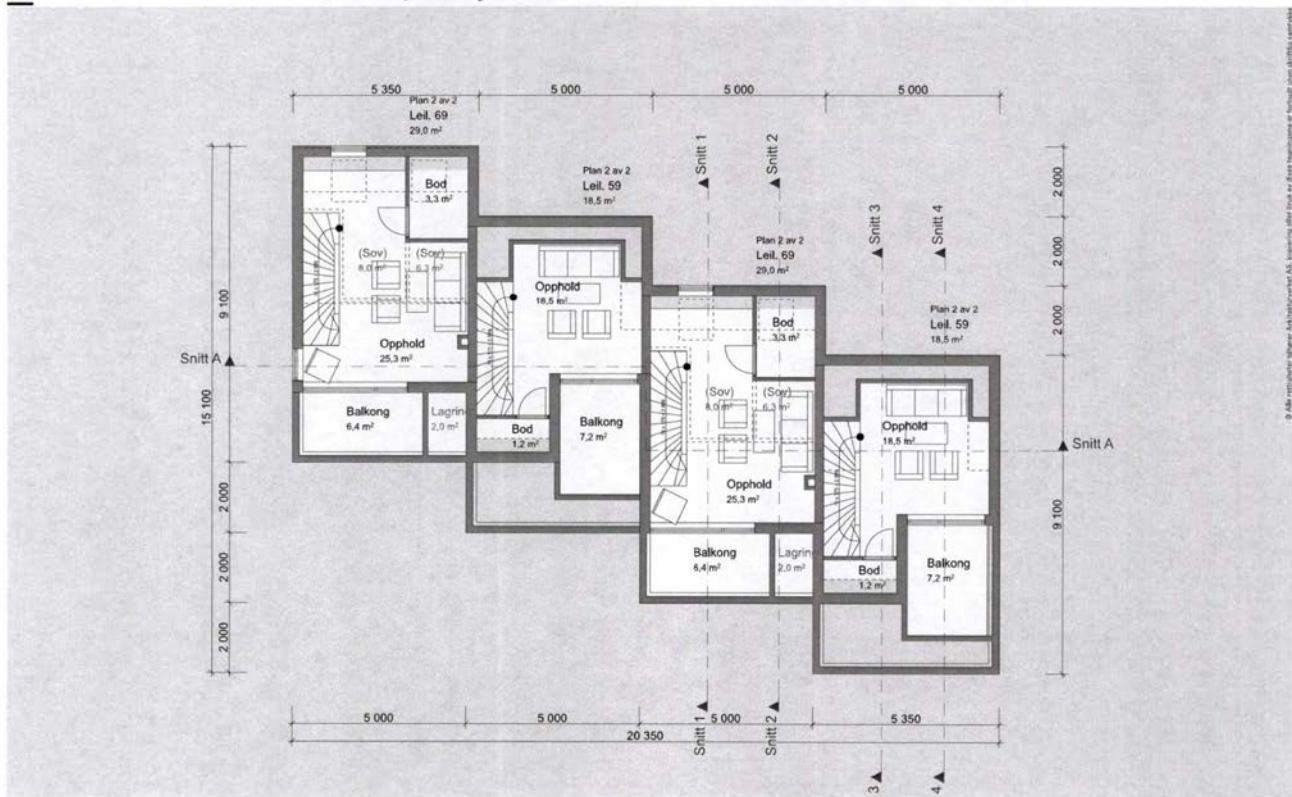
Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A20-02
Plan 1 Etasje_bygg A
Bygning A

Verket område B3, Forprosjekt



**Arkitektur
verket**

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

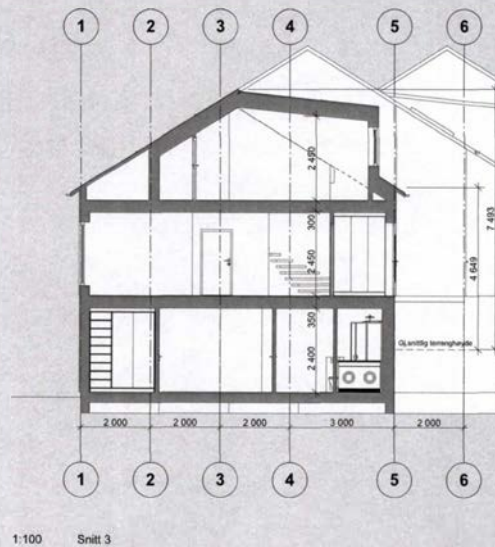
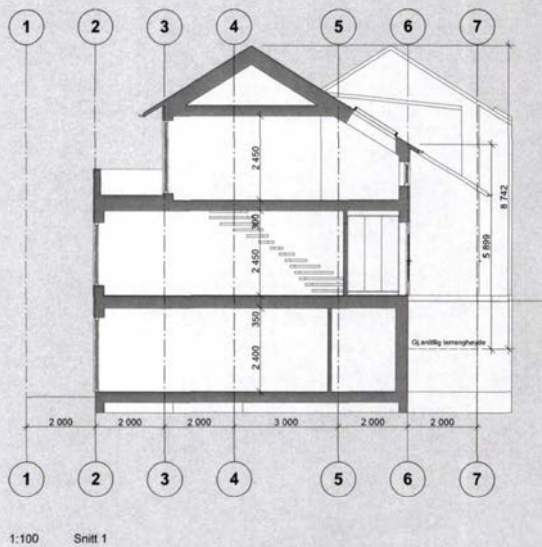
Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A20-03
Plan 2 Etasje_bygg A
Bygning A

Verket område B3, Forprosjekt



© 2014 Arkitekturverket AS. Kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten tillatelse fra arkitektfirmaet.

Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
40 09 66 30 | post@averket.no

Prosjekt: Verket område B3
Tiltakshaver: HCH Utvikling AS
Kongens gate 5 Moss 1533

Prosjektadresse: Verket 25 m.fl.
1534 Moss
Gnr. 3 Bnr. 3085

Målestokk: 1:100
Tegn./kontr.: ØL / ØL
Dato: 21.05.15

Tegning 14027-A30-01
Snitt 1 og 3_bygg A
Bygning A



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614799932
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
920817521

Navn
MOSS KOMMUNE

Adresse
Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
915203795

Navn
DAMVOKTEREN AS

Bruksenhe
SAMEIET DAMVOKTEREN

Adresse
Kongens gate 5, 1530 MOSS

c/o Regnskapssentralen AS, Kongens gate 3, 1530 MOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
3103

Gnr
3

Bnr
3085

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2227537 Tinglyst: 12.11.2024
STATENS KARTVERK

MOTTATT
 21 OKT. 2024
 Moss kommune

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PO. 175, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Arkitekturverket	998200040		40096632
Adresse	Postnummer	Poststed	
Bernt Ankers gate 19	1534	Moss	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	3085	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
17-28	915203795	Damvokteren AS	1/1
1-16	918450556	Sameie Damvokteren	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	80	BG
2	B	80	BG
3	B	69	BG
4	B	58	BG
5	B	69	BG
6	B	58	BG
7	B	40	BG
8	B	40	BG
9	B	40	BG
10	B	40	BG
		Nevner = 926	

Dato	Innsenderens underskrift
23.08.2023	<i>Hege Dam Kum</i>

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Opprinnelig seksjonering, seksjonsnr 17 til 28 slettes.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato
23.08.2023

Innsenderens underskrift

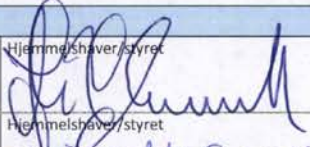
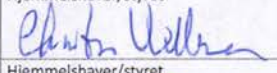
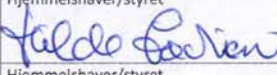
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

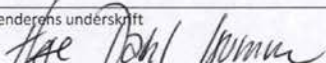
Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17-28	Moss 19.09.2023		TIVIK SOMMERSTAD
1-16	Moss 12.09.23	Marita Lykke Sporevik	MARITA LYKKE SPORREVIK
1-16	Moss 12.09.23	Kristoffer Reier	KRISTOFFER REIER
1-16	17.10.24 Moss		CHRISTIAN WILKJØEN
1-16	18.10.24 Moss		HILDE LØVLIE

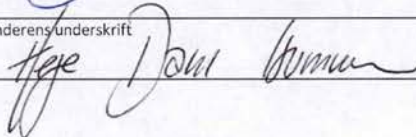
Dato	Innsenderens underskrift
23.08.2023	

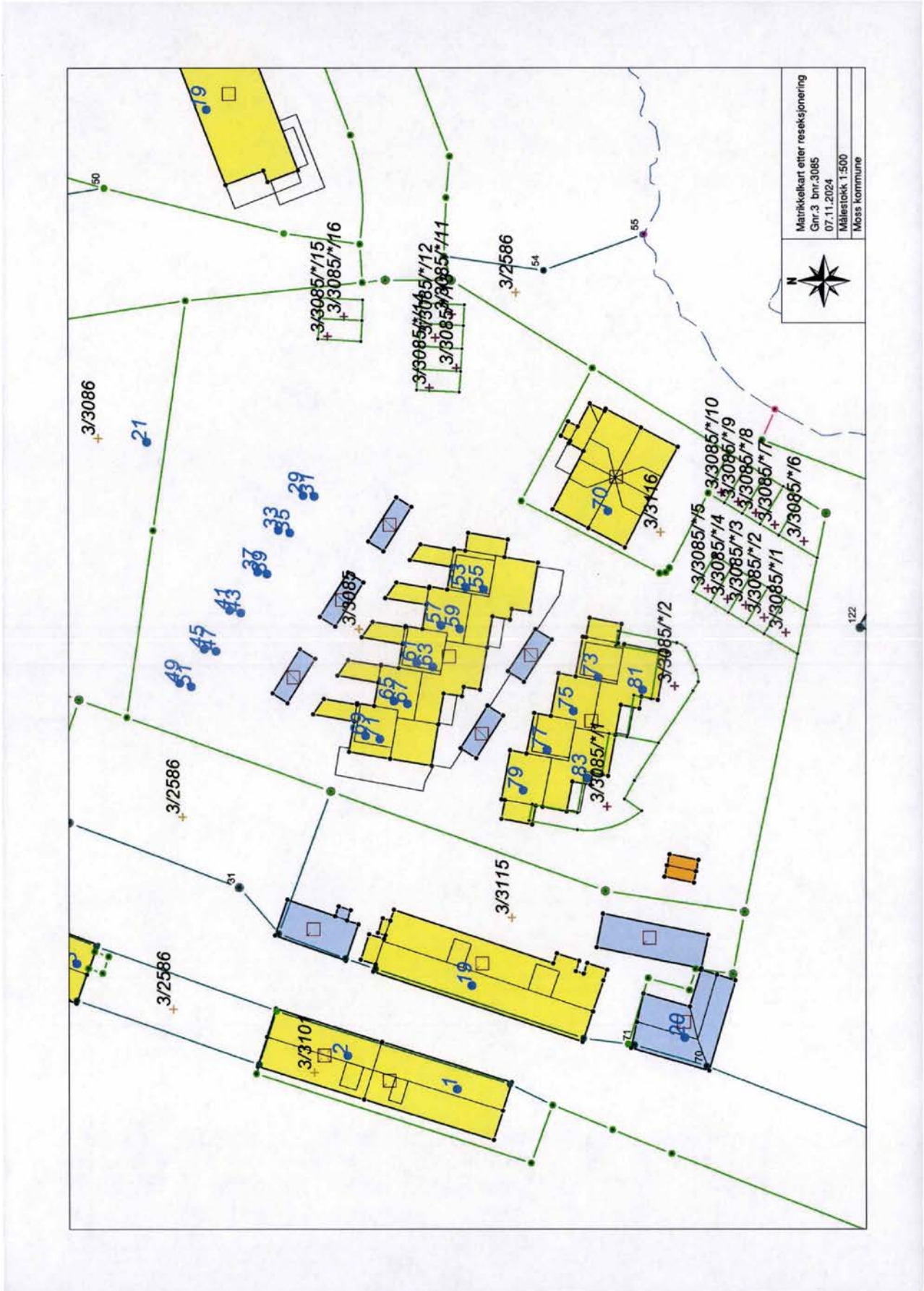
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato 17.10.24 Moss	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver CHRISTIAN WILLAASSEN
Sted og dato 18.10.24 Moss	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HILDE LOVLIE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

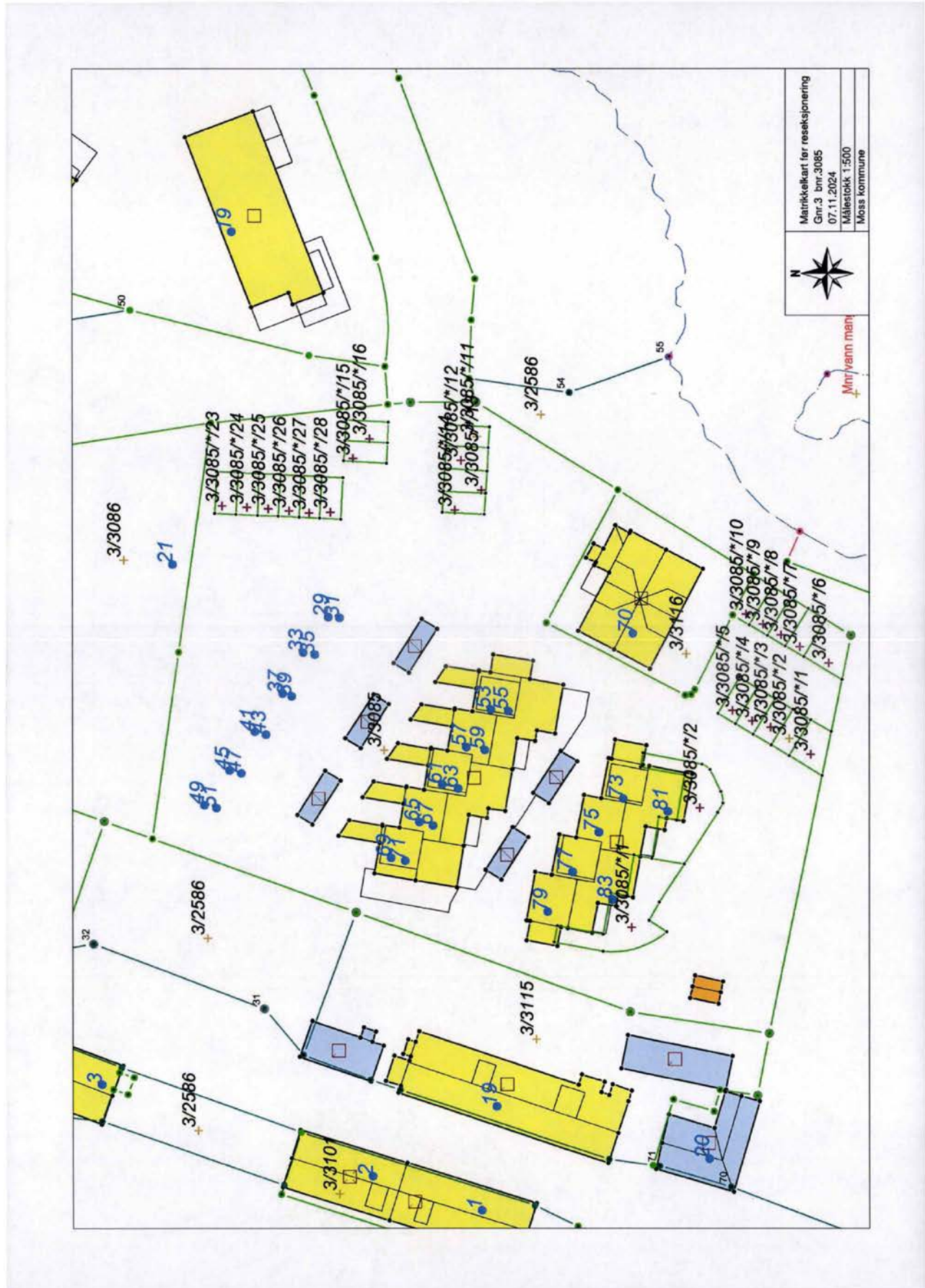
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3103	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 3085	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 7/11-24	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk			

Dato 23.08.2023	Innsenderens underskrift 
--------------------	---





Erklæring

Eier av Verket 26, gnr3, bnr. 3085, Damvokteren AS org. nr. 915 203 795 i Moss kommune, gir herved eier av Verket 25, gnr. 3, bnr. 3116 rett til adkomst med bil og annen generell adkomstrett over sin eiendom. Adkomstrettene begrenset til området merket og skravert med oransje på vedlagte arealplan.

Den fraskilte eiendommen gnr. 3, bnr. 3116 – Verket 25 skal bære sin andel av kostnadene for drift og vedlikehold av adkomstvei. Kostnadene dokumenteres av nyetablert sameie for Verket 26.

Nærværende avtale skal tinglyses på eiendommene. Eier av Verket 26 – Damvokteren AS betaler tinglysningsomkostningene.

Moss 19.11.2015

For Damvokteren AS



Rett kopi bevitnes

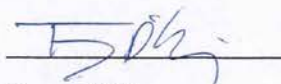
PRIVATMEGLEREN
MOSS

Eirik Reinne
Megler MNEF
Tlf. + 47 69 700 100



Tiltredes Moss, 01.08.2019

For Sameiet Damvokteren



Tommy Dilling

Styrets leder



EMIL GJERDALEN

Styremedlem



Doknr: 990872 Tinglyst: 27.08.2019
STATENS KARTVERK

Utskrift

PRIVATMEGLEREN

MOSS
Eirik Reinnel
Megler MNEF
TEL +47 69 700 100

Page 1 of 1

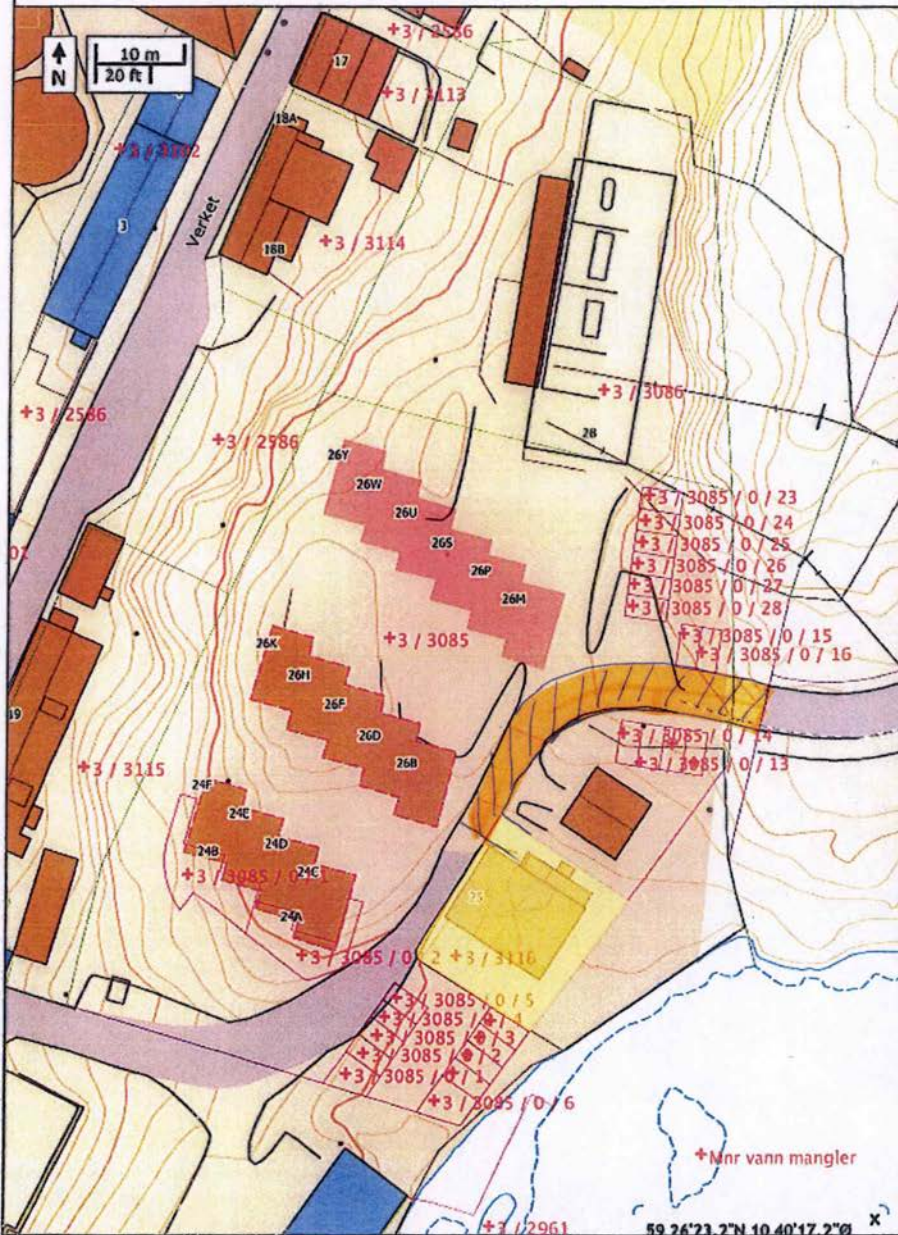
Q2 - 2



Rett kopi bevitnes
C. Reinnel
Se eiendom

Informasjon fra matrikkel og grunnboken

08/10 2018



<http://www.eiendom.no/struktur/print?navn=.htm>

08 10 2018

C. Reinnel
JP

Nabolagsprofil

Elvebredden 77 - Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øvre Torg	7 min	🚶
Linje 22, 23, 540, 620, 633	0.6 km	
Moss stasjon	18 min	🚶
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	🚆

Skoler

Children's International School Moss (1-1...)	3 min	🚶
268 elever, 14 klasser	0.2 km	
Verket skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
492 elever, 26 klasser	0.9 km	
Bytårnet skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
439 elever, 34 klasser	1.1 km	
Krapfoss skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
188 elever, 13 klasser	1.7 km	
Kirkeparken videregående skole	11 min	🚶
710 elever, 28 klasser	0.9 km	
Malakoff videregående skole	21 min	🚶
1000 elever, 46 klasser	1.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Verket Moss AS	1 min	🚶
Myra Moss	8 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

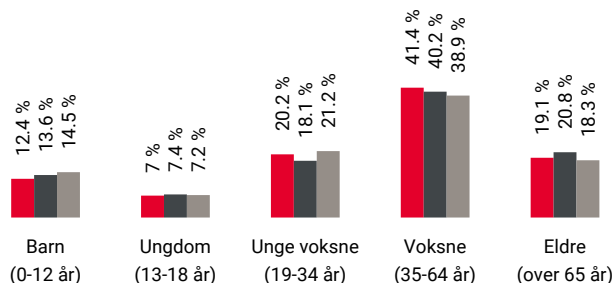
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandbukta barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
37 barn	0.8 km	
Røysåsen barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
74 barn	0.8 km	
Verket barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
70 barn	1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	9 min	🚶
Meny Amfi Moss	9 min	🚶



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



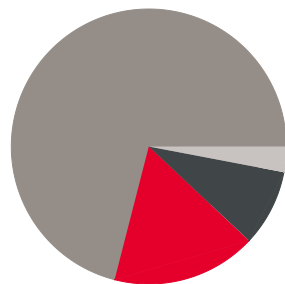
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Mossehallen idrettshall Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	EVO Moss	8 min	
	MUDO Moss	10 min	

Boligmasse



- 17% enebolig
- 9% rekkehus
- 71% blokk
- 3% annet

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

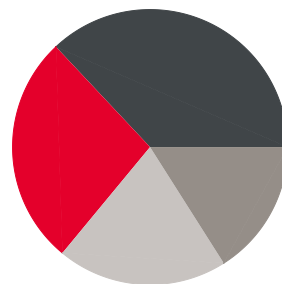
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Moss	9 min
	Vitusapotek Elefanten - Moss	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

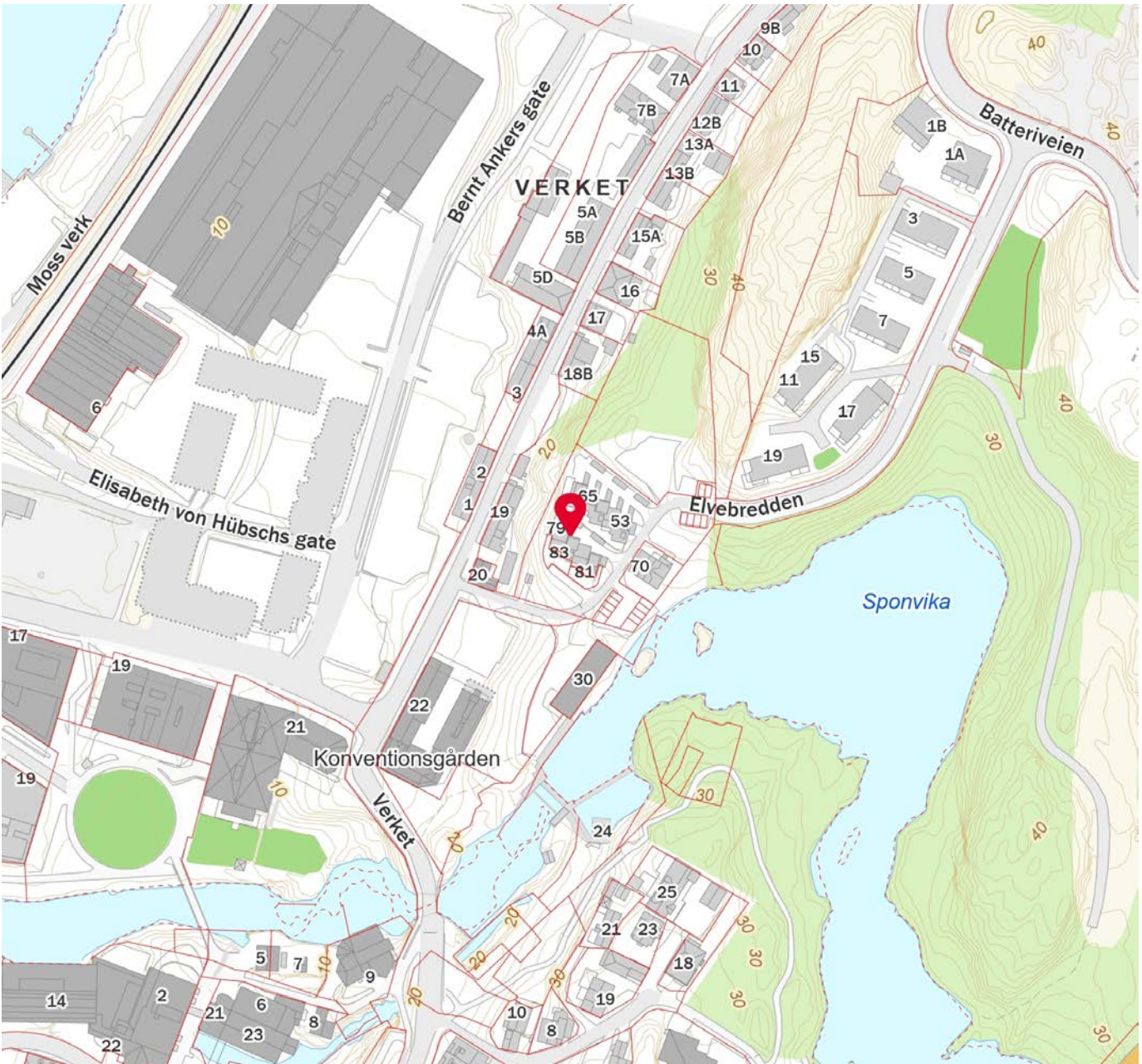
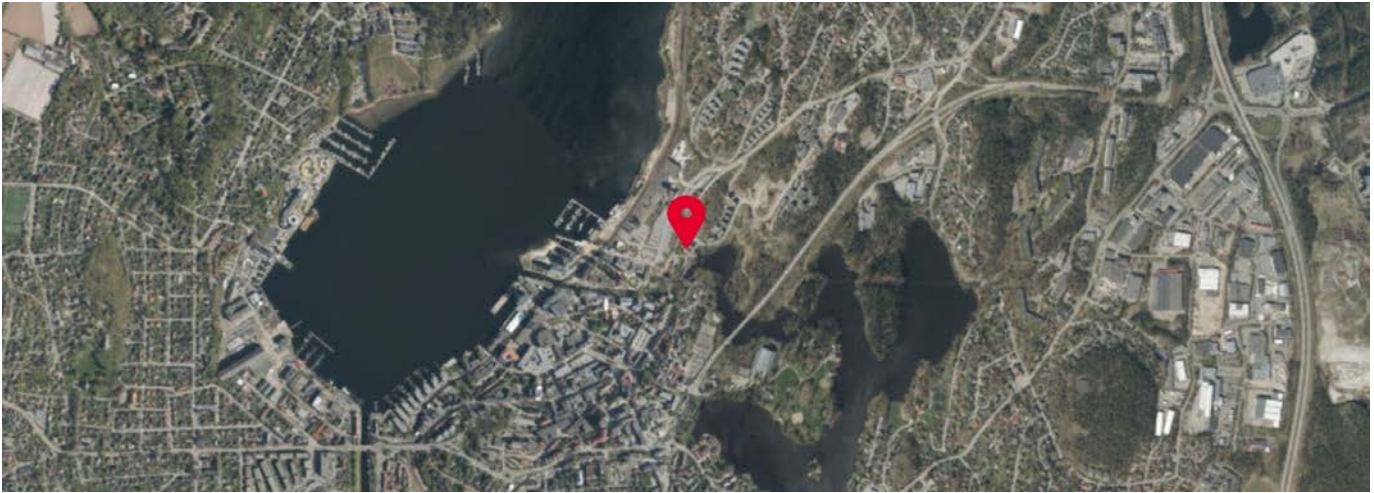
- Verket/Kleiva
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2026



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 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Elvebredden 77
1534 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Selfors EkelandTelefon: 402 23 840
E-post: tone.ekeland@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 viderefordlet 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