

Velkommen til Værlegata 11 – Andel 3



3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp





3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp





3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp





3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp





3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp





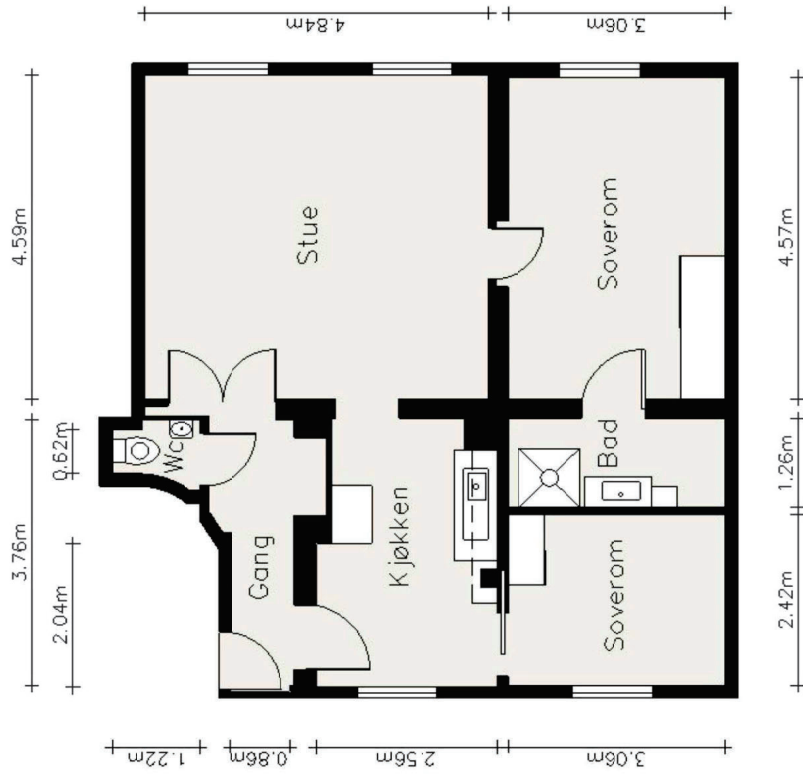
3D Modell
som viser
rommet slik
det kan bli
dersom det
pusses opp












Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme, Pro-Tax AS tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Dato:	Rev.:	For Pro-Tax AS:
06-01-2026	0	Matthew S. Aakerøy
<small>Dette dokumentet er utarbeidet av Pro-Tax AS som et uttrykk for informasjon. Pro-Tax AS tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter. Opplysningene fra Pro-Tax AS, dokumenter med bare brytfor er det normal som opplysningsmateriale, og må ikke tolkes eller på annen måte gis tilgjengelig, i noen utstrøkningsform.</small>		
Prosjektadresse:	G.nr.:	Seksjonsnr.:
Værtlegata 11, 1531 Moss, Moss Viken 1531	2	2291
Hjemmelshaver:		
Storgata Boligeiendom AS		
 Pro-Tax as TAKST & PROSJEKTKONSULT		Planskisse
		2. etg.

Nøkkelinformasjon

Boligtype: Andelsleilighet
Adresse og betegnelse: Værlegata 11 – Andel 3, 1531 Moss
Gnr. 2, bnr. 2291 snr 1 i Moss kommune
Andelsnr. 3 i Værlegata 11 Borettslag, org. nr. 935859433
Selger: Storgata Boligeiendom AS

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning: kr 2.100.000,-

Omkostninger (estimert):

- Andelskapital: kr 5.000,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 585,-
- Panteattest kjøper: kr 260,-
- Tinglyst hjemmelsoverføring kr 545,-

Totalpris ink. omkostninger 2.106.390,-

Om boligen

Etasje: 2
Bruksareal BRA-i: 67 m², BRA-e: 12 m²
Byggeår: 1900
Boligtype: Andelsleilighet
Felleskostnader per måned: kr 2.892,-

Det er god romfølelse med store vindusflater og god planløsning. Stuen har lyse vegger, listverk i klassisk stil og god plass til både sofagruppe og spiseplass.

Innhold

Andelen inneholder entré, toalettrom, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Standard

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat utførelse, benkebeslag med to kummer, avtrekk over kokesone. Baderom utstyrt med dusjkabinett, servant, underskap og høyskap. Gulv med laminatparkett.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbedreder i leiligheten.
- Automatsikringer.

Oppvarming

Det er hovedsakelig oppvarming av elektrisitet, ildsteder med ved og parafin montert. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler.

Byggemåte

Yttervegger i teglstein, deler av utvendige fasader med murpuss. Det er observert frostskaider på teglstein, fasader med puss (syd/nord) med sprekker. Takkonstruksjon i tre med utvendig takteking med takstein av Tegl. Takteking har høy alder, det er påvist og observert at det er/har vært lekkasjer/fukt på takteking. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vinduer har etterslep på vedlikehold. Hoveddør med sprekker i glass. Ytterdører i tre. Dører har delvis høy alder, etterslep på vedlikehold og skader. Veranda i 2. og 3. etasje med mindre verandaer i mur/betong. Utvendig rømningsvei er montert med stige og ryggbøyle fra 3. etasje. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Bygninger med denne alder og utførelse, er det ikke uvanlig at det forekommer avvik på høyder. Beskrevet bygning har synlige avvik på lodd og vater på gulv og vegger flere steder i bygningen. Innvendig trapp i tre fra byggeår.

Innbo og løsøre

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er full adgang til utleie. Vedtektene beskriver følgende: «Selv om andelseieren selv ikke har bodd i boligen, kan man overlate bruken til andre, herunder leie ut i korte eller lengre perioder.»

Forbehold

Eiendommen er besluttet tvangssolgt. Det er en forutsetning at tvangssalget avsluttes for at eiendommen skal kunne overdras heftelsesfritt. Dersom et bud blir akseptert så er det en forutsetning for oppgjør av eiendommen at tvangssalget blir besluttet hevet. Ta kontakt for mer informasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2.893,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, strøm i fellesareal, forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold av eiendommen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 684.739,-

Sekundærbolig: Kr 2.738.954,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

Fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i borettslaget

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter

Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Areal: 429 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomten er gårdsrom mellom seksjon 1 og 2 og eies i fellesskap av begge seksjonene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Værlegata 11 er en liten bygård med 5 leiligheter beliggende i eldre bevaringsverdig boligområde. Få minutters gange til jernbanestasjonen samt til Bastøfergen og til Moss sentrum. Eiendommen ligger ideelt plassert rett ved den nye Moss togstasjon, som inngår i Bane NORs InterCity-utbygging og er planlagt ferdigstilt i august 2030. Dette innebærer dobbeltspor og en reisetid på under 30 minutter til Oslo, samt hyppigere togavganger. For beboere gir det en unik kombinasjon av sentral beliggenhet, enkel pendling og økt eiendomsverdi. Utviklingen rundt stasjonen vil også bringe nye butikker, tjenester og et levende bymiljø som styrker området ytterligere.

Det er gode bussforbindelser og området er utbygd med sentrumsbebyggelse, forretninger/kjøpesenter, eneboliger og leiligheter. Værlegata ligger meget sentralt i bykjernen av Moss sentrum. I gågaten finner du Amfi kjøpesenter og flere koselige butikker. Du har Møllebyen med flere koselige caféer, restauranter, kino, bibliotek og yrende kulturliv. Det er flott turterreng både i skog og ved vann ved bl.a. Molbekktjernet og langs Mossesundet. Sistnevnte med flere små og trivelige bade- og fiskeplasser. Fra Værlegata er det også gangavstand til idylliske Nesparken med turstier, plenarealer, strender, aktivitetshus og kanoutleie for padletur i Vansjø. Det er mange spennende planer i området, og dette innebærer også et nytt dobbeltspor på Østfoldbanen. En togtur inn til Oslo tar ca. 28 minutter i dag med Follobanen. Strandpromenaden og dens populære strender og yrende folkeliv finner du på Jeløy rett over kanalen. Strandpromenaden langs Sjøbadet og Fiskestranden har nylig blitt pusset opp med flotte badeanlegg, lekeplasser og sandvolleybane. Her finner man også to fritidsbåthavner samt café og butikker. Egen slakter- og fiskeforretning samt puber og restauranter finnes også her. I tillegg er Jeløya

kjent for området "Søndre Jeløy" med Alby, flotte turområder med flere herregårder, samt Galleri F15 med en rekke kunstutstillinger. Øya kan også by på flere caféer og Røed Gård hvor man kan oppleve mye spennende på det kulturelle plan. Her har du med andre ord lett tilgjengelighet til det meste Moss har å tilby.

NB: Det betales ikke dokumentavgift ved overdragelse av andelsleiligheter.

Offentlige forhold

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig adkomst.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen er tilkoblet avløp via private stikkledninger.

Ansvar for drift og vedlikehold av private stikkledninger. Vann og avløp i bygningen av eldre dato.

Offentlige forhold

Ferdigattest

Boligen er oppført før dagens krav til ferdigattest trådte i kraft, og det foreligger derfor ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Eiendommen er registrert i SEFRAK med oppført år ca. 1800 (4. kvartal), og representerer et bygg fra en tid med andre dokumentasjonsrutiner. For eldre bygninger som denne er det vanlig at ferdigattest ikke foreligger, ettersom ordningen først ble innført etter 1. januar 1998. Dette har ingen betydning for lovligheten eller bruken av bygget, og tiltakene anses som lovlig oppført i henhold til datidens regelverk.

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Eiendommen er tilkoblet avløp via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av private stikkledninger. Vann og avløp i bygningen av eldre dato.

Kommuneplaner

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

Delareal: 429 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: Bolig

Delareal: 429 m2

BestemmelseOmrådenavn: Avvikssone støy

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 429 m2

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 236 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Id: 363

Navn: Sentrumsplan Moss

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delarealer:

Delareal: 429 m2

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570_6

KOMMUNEDELPLANER

Id: 363

Navn: Sentrumsplan Moss

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delarealer:

Delareal: 5 m2

Arealbruk: Veg,Nåværende

Områdenavn: o_V

Delareal: 407 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

10

Områdenavn: B26

Delareal: 429 m2

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570_6

Delareal: 18 m2

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Områdenavn: K17

KOMMUNEDELPLANER UNDER ARBEID

Id: 463

Navn: Kommunedelplan Sentrum

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

REGULERINGSPLAN

Id: 155

Navn: Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.04.1983

Delareal:

Delareal: 429 m2

Formål: Bevaring av bygninger

Delareal: 65 m2

Formål Kjørevei

Delareal: 364 m2

Formål: Boliger

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Selger leverer eiendommen slik den fremstår på visning foruten møblement.

Overtagelse

Leiligheten overleveres slik den fremstår på visning. Forbehold vedrørende gjennomføring av oppgjør, tinglysing og overtakelse Det gjøres oppmerksom på at oppgjør og tinglysing av andelen ikke vil bli gjennomført før det foreligger minst 2 bekreftede salg av totalt 5 enheter i borettslaget. Inntil dette salgsnivået er nådd, vil det ikke kunne gjennomføres overtakelse, eller overføring av andel og oppgjør.

Generelle bestemmelser

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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Vedtatt i årsmøte den 25.06.2025 i medhold av lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er; «Værlegata 11 Borettslag». Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 5 andeler og det er opprettet ett andelsnummer og bruksenhetsnummer til hver bolig.

Matrikelnr	Adresse	Bruksenhetsnummer	Andelsnummer	Bruksenhetstype	Etasjeplan	P-rom	Andel felleskodtnad	M2 pris	Andel pris
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0101	1	Bolig	Hovedetasje	65,4	19 %	kr 50 000	kr 3 270 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0102	2	Bolig	Hovedetasje	61	18 %	kr 50 000	kr 3 050 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0201	3	Bolig	Hovedetasje	65,4	19 %	kr 50 000	kr 3 270 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0202	4	Bolig	Hovedetasje	106	31 %	kr 50 000	kr 5 300 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0301	5	Bolig	Hovedetasje	49	14 %	kr 50 000	kr 2 450 000

Tabell 1 - Felleskostnader basert på leilighetens størrelse

2.2 Eierskifte¹

Styret skal i utgangspunktet ikke godkjenne nye andelseiere, og godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erververen har rett til å ta boligen i bruk frem til det foreligger en rettskraftig dom at erververen har rett til å erverve andelen eller ikke.²

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier via rettsvesenet, i tilfelle der styret nekter godkjenning, vil laget i felleskap måtte betale for kostnad til advokat.

2.3 Forkjøpsrett³

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Om generalforsamlingen med to tredjedels flertall går inn for bruk av forkjøpsrett, vil uansett ikke forkjøpsretten gjelde når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går

over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Om det er vedtatt forkjøpsrett, skal styret sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁴ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager. Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁵

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

¹ Denne bestemmelsen forutsetter godkjenning i Styret med vanlig flertall

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

³ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁴ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varslings. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Bli forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Selv om andelseieren selv ikke har bodd i boligen, kan man overlate bruken til andre, herunder leie ut i korte eller lengre perioder.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁶

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁷

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,

⁶ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁷ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁸

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, felleslån, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av Tabell 1 som henvist til Artikkel 2.1, med mindre Generalforsamlingen vedtar en ny fordelingsnøkkel med to tredjedelers flertall. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

⁸ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Borettslaget forbeholder seg retten til å bruke OBOS eller lignende tilbydere til å kreve inn felleskostnader på vegne av styret.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁹ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

⁹ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Siden laget opprinnelig ble stiftet av ett aksjeselskap, og det oppstår ett scenario der stifter fortsatt skulle sitte på andelsleiligheter man ikke har solgt, vil ikke ett nytt styre eller flertall i generalforsamlingen kunne påberope habilitetsproblemer overfor stifter. Det er stifter som sitter på eier rettighetene til selve bygget, det vil si bygningsmassen og lignende, som ikke tilfaller noen av andelsleilighetene.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier eller ett styremedlem kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer.¹⁰ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Agio Forvaltning er borettslagets forretningsfører. Avtalen kan sies opp etter generalforsamlingens vedtak med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

¹⁰ Det er ett minimumskrav om at Styret skal ha minst 3 medlemmer som henvist til brl. § 8-1.

7.11 Habilitet for styremedlemmer

Styremedlem bør ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret kan ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



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>

15.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 2

Bnr.: 2291

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Værlegata 11

1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 0917380

	Ja	Nei
Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post elektronisk

Merknader:

Tilstandsrapport



Leilighet

3103 Moss
2/2291

 pretakst



Befaringsdato
31.12.2025



Rapportdato
03.01.2026



Markedsverdi
Ikke definert

TG0
0

TG1
2

TG2
10

TG3
2

TGIU
1



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Ser-
tifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046

Oppsummert BRA:
67 m² / 12 m²

Hjemmelshaver:
Storgata Boligeiendom AS



Innholdsfortegnelse

Om rapporten:

Ansvarlige for rapporten	3
Informasjon og sammendrag om boligen	4

Boligens oppsummerte tilstand:

Oppsummert tilstand utvendig	5
Oppsummert tilstand innvendig	6

Oppsummering av tilstandsgrader og anbefalte tiltak:

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader	7
Anbefalte tiltak ved tilstandsgrad 2 og 3	9

Sikkerhet:

Lovmessige forhold	22
Branntekniske forhold	24
Elektrisk anlegg	25

Komplett tilstandsrapport

Sjekkpunkter - Innvendig	28
Boligens arealer	30

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig	32
Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten	34
Om Pretakst	36

Ansvarlige for rapporten

Pretakst leverer avanserte teknologiløsninger for tilstandsrapportering i eiendomsbransjen, som kombinerer teknologi og fagkunnskap for nøyaktige og pålitelige vurderinger. Vår programvare gir bygningsakkyndige støtte ved å automatisere dataanalyse og sikre at gjeldende byggeregler følges.

Den endelige vurderingen og fullføringen av rapporten utføres av sertifiserte bygningsakkyndige, som kvalitetssikrer hele prosessen. Pretakst er dedikert til innovasjon og kvalitet, og vi oppdaterer kontinuerlig våre løsninger for å fremme en trygg og effektiv bolighandel i tråd med [forskrift for tryggere bolighandel](#).

© Pretakst 2026

Denne rapporten, inkludert dens innhold og struktur, er beskyttet av opphavsrettslige lover og er forbeholdt eksklusiv bruk av autoriserte takstmenn og andre sertifiserte fagpersoner knyttet til Pretakst AS. Enhver gjengivelse, kopiering, eller distribusjon uten skriftlig tillatelse er strengt forbudt og kan medføre sivilrettslige og strafferettslige konsekvenser. Kun kunder av Pretakst eller samarbeidende sertifiserte partnere har rett til å bruke rapportens informasjon i samsvar med avtalte vilkår.

Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

Pro-Tax AS

Tilstede ved inspeksjon:



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Ser-
tifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046



Matthew S. Aakerøy

Informasjon og sammendrag om boligen



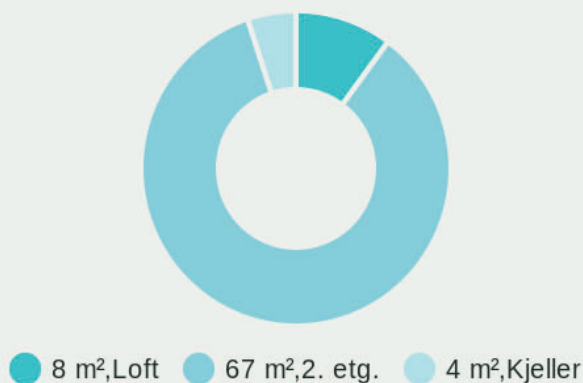
Nøkkelinformasjon

Eiendomstype	Byggeår	BRA-i / BRA-e:
Leilighet	1900	67 m ² / 12 m ²
Tomteareal	Antall soverom	Rapport utløper
433 m ²	2 stk	03.01.2027
Andelsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer
3		

BRA-i og BRA-e



Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Taktekking

Ingen informasjon tilgjengelig.



Kledning

Ingen informasjon tilgjengelig.



Vinduer/dører

Entrédør i malt tre med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Manglende sluttstykke medfører at døren sitter løst i karm, med redusert funksjon og brannsikkerhet. Flerrams vinduer av tre med tolags isolerglass, fra ca. 2002. Det er registrert normal bruksslitasje, særlig utvendig, og flere rammer tar i karm. Ingen punkterte glass er registrert, men vinduene er generelt tunge å betjene.



Grunnmur og drenering

Ingen informasjon tilgjengelig.

Boligens oppsummerte tilstand innvendig



Våtrom

Våtrommet er opplyst å være fra ca. år 2000 og har våtromsplater på vegger, malt strie over deler av platene, samt gulvbelegg som fungerer som membran. Det er registrert flere forhold som indikerer redusert funksjon og sikkerhet i tettesjiktet, herunder åpninger og hull i våtromsplater, delvis eller mangelfullt tette rørgjennomføringer, samt sårskader og skjøt i gulvbelegget med ufagmessig tetting. Fallforholdene på gulv er uklare, da sluk er plassert under dusjkabinett. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent våtromssystem for vegger med våtromsplater og malt strie. Det er i tillegg påvist muggsopp på baksiden av veggplate i tilstøtende konstruksjon. Samlet sett vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik, og oppgradering til dagens standard må påregnes.



Kjøkken

Kjøkkenet har laminatgulv med normal bruksslitasje og registrert knirk. Vegger har malte overflater og plate med fliseimitasjon over deler av benkeplaten. Det er registrert riss i veggflater samt sprekker i himlingsplater. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje, med lokale flassinger og skjolder. Det er observert fukt skjold på bakplate under vask, men det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved oppvaskmaskin eller ved tidligere plassering av kjøleskap.

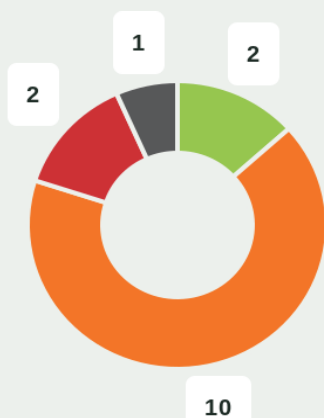


Vaskerom

Ingen informasjon tilgjengelig.

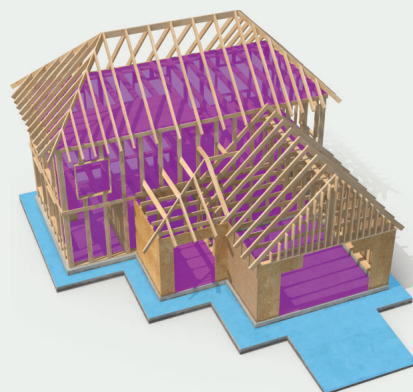
Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



■ TG1 Mindre eller moderate avvik	2
■ TG2 Vesentlig avvik	10
■ TG3 Store eller alvorlige avvik	2
■ TGIU Ikke undersøkt	1

Fordeling av TG2/3 etter plassering



■ Innendørs	11
■ Utendørs	1

Estimerte utbedringskostnader ved tilstandsgrad 3

Kostnad	Antall	Total
Ingen kostnader	0	0
Under kr 10 000	0	0
kr 10 000 - 50 000	0	0
kr 50 000 - 100 000	0	0
kr 100 000 - 300 000	0	0
Over kr 300 000	1	kr 300000 - 400000

Estimerte kostnader

kr 300000 - 400000

Forståelse av tilstandsgradene

Tilstandsgradene i rapporten reflekterer boligens fysiske tilstand basert på inngående undersøkelser og vurderinger av kvalifiserte bygnings sakkyndige som gir en tilstandsgrad. Disse gradene varierer fra TG0, hvor ingen anmerkninger er funnet, til TG3, som indikerer alvorlige funksjonelle eller strukturelle mangler som krever omgående handling for å sikre eiendommens sikkerhet og funksjonalitet.

I rapporten estimeres kostnadene for utbedringer ved TG3, og i noen tilfeller også for TG2. Dette er ment som et estimat og en veiledning basert på dagens tilstand og foreslåtte tiltak, og må ikke ses på som et konkret pristilbud. Detaljer om hver grad følger:

TG0

TG0 | Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG1

TG1 | Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG2

TG2 | Vesentlig avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG3

TG3 | Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TGIU

TGIU | Ikke undersøkt

Tilstandsgrad ikke undersøkt gis hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3

Bygnings sakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

🔗 [Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG2 Kjøkken | Overflater – vegger, himling og gulv



Beskrivelse og avvik

Kjøkkengulvet har laminat med normal bruksslitasje. Det er registrert knirk i gulvet. Veggene har malte overflater samt plate med fliseimitasjon bak deler av benkeplaten, begge med normal bruksslitasje. Det er registrert riss i veggflater. Himlingen består av malte takplater, og det er observert sprekker i himlingsplatene. Det er utført fuktundersøkelse foran oppvaskmaskin og ved tidligere plassering av kjøleskap, uten registrering av forhøyede verdier.

Konsekvens og tiltak

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av himlingsplater der det er registrert sprekker, for å begrense videre forringelse av overflaten. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt sprekkdannelse og estetisk forverring. Knirk skyldes normalt beveg-

TG2 Kjøkken | Innredning



Beskrivelse og avvik

Kjøkkeninnredning består av slette fronter og laminat benkeplate. Det er observert normal bruksslitasje med forekomst av flassing og skjolder på enkelte steder på nedre del av skapfronter og på benkeplate. Det er også registrert tegn til et fuktskjold på bakplaten av innredningen under vask.

Konsekvens og tiltak

Flassing og skjolder i registrert omfang på kjøkkeninnredningen har ingen betydning for funksjon og medfører ikke behov for tiltak av bygningstekniske årsaker. Vedlikehold eller oppgradering kan vurderes dersom det er ønskelig å heve estetisk standard. Fuktskjold under vask bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes en aktiv lekkasje. Dersom det påvises lekkasje, må denne utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning, med risiko for redusert levetid for innred-

elser mellom gulvbordene, eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det vurderes å ta opp deler av gulvet for nærmere kontroll og utbedring av forhold som etter kontroll vurderes å være årsaken.

ningen og mulige fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG2 Vann- og avløpssystem

Beskrivelse og avvik

Leiligheten har vannfordeling med kobberrør. På toalettrom er det synlige malte kobberrør, og det er isolerte kobberrør under kjøkkenvask. Vannrør til badrom er skjult i konstruksjonen frem til tappested. Avløp fra vask på toalettrom er utført med metall og koblet til en avgrening fra avløp av støpejern. Avløp under kjøkkenvask er ikke synlig fra kjøkkenet, men kan observeres gjennom en åpning i vegg bak dusjkabinettet. En avgrening på vannlåssystemet under kjøkkenvask fremstår tettet ved bruk av sammenklemt plastpose. Alderen på vann- og avløpssystemet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering. Hovedstoppekran er ikke lokalisert og ikke funksjonstestet. Avrenning og vanntrykk fra tappesteder er testet og vurdert som normalt.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å utbedre tettingen på avløpssystemet under kjøkkenvask, da bruk av plastpose ikke er en godkjent eller varig løsning. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og potensielle fuktskader i konstruksjonen. Videre bør plasseringen av hovedstoppekran lokaliseres og funksjonstestes, da manglende tilgang kan være uheldig ved eventuelle lekkasjer eller behov for akutt stenging av vann.

I henhold til NS 3600 skal byggets alder legges til grunn ved vurdering av rørinstallasjoner når alder ikke er kjent. Bygget er oppført ca. år 1900. Basert på visuell befaring anses det lite sannsynlig at de registrerte kobberrørene er opprinnelige fra oppføringstidspunktet,

men det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for utskifting eller senere oppgraderinger. Alderen på rørinstallasjonene kan derfor ikke fastslås, og sett opp mot erfaringsbasert forventet levetid for aktuelle rørtypen vurderes fremtidig funksjon som usikker, med økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Oppgradering eller utskifting av rørnett må påregnes over tid.

TG2 Våtrom | Overflater - vegger og himling



Beskrivelse og avvik

Himlingen består av malte flater/plater. Det er observert riss i himlingen. Veggene består av våtromsplater opp til en viss høyde, med malt strie over dette. Våtrommet er opplyst å være fra 2000. Det er registrert normal bruksslitasje på både strie og våtromsplater. Det finnes hull i våtromsplater etter tidligere innfestinger over speil. I nedre del mot gulv bak dusjkabinettet er våtromsplater utført med åpen løsning rundt avløpsrør som føres inn fra kjøkken. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller muggsopp. Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft via luftespalte under dørbled.



Konsekvens og tiltak

Hull og åpninger i våtromsplater, spesielt i området bak dusjkabinettet, kan medføre redusert fuktsikring. I denne konstruksjonen fungerer våtromsplater som både overflatesjikt og tettesjikt. Vurdering av tettesjikt/membran er behandlet i eget punkt. De registrerte forholdene anbefales imidlertid utbedret, da løsning med våtromsplater innebærer at overflatesjikt og fuktsikring er én og samme bygningsdel. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til fuktpåvirkning og skader på bakenforliggende konstruksjoner, selv om det per i dag ikke er observert synlige tegn til skader fra baderomssiden.

TG2 Våtrom | Overflater - gulv



Beskrivelse og avvik

Gulvet på våtrommet er belagt med belegg. Våtrommet er opplyst å være fra 2000. Det er en synlig skjøl i belegget nær døren, som er forsøkt tettet med fugemasse. Belegget er tilpasset og skåret mot dørlister, og er ikke ført opp i bakkant. Det er også avsluttet mot dørterskel med fuge i overgangen. Belegget er stedvis løst og har lokale buler. Det er registrert punktvis sårskader i belegget. Fall i dusjsonen kunne ikke kontrolleres på grunn av dusjkabinettet. Øvrig gulv har varierende høyder, med uklar og ikke entydig fallretning mot sluk, dels også grunnet registrerte buler. Enkel funksjonsprøve med klinkekule indikerer at vann ikke nødvendigvis ledes mot sluk, men i større grad mot sentrale deler av gulvet. Terskelen er ca. 10–15 mm over sluknivå, men sluket er plassert under dusjkabinettet og slukets eksakte høyde er derfor vanskelig å måle.



Konsekvens og tiltak

Løsheter, buler, punktvis sårskader og uklar fallretning i gulvbelegget medfører redusert funksjon og bruksegenskaper. Funksjonsprøve indikerer at vann ikke ledes entydig mot sluk. Forholdene anbefales utbedret for å sikre bedre funksjon og bruk av gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og redusert levetid for gulvbelegget, samt økt vannbelastning på overflaten med risiko for følgeskader.

TG3 Våtrom | Membran, tettesjikt og sluktilslutning



Beskrivelse og avvik

Våtrommet er opplyst å være fra ca. år 2000. Gulvbelegget fungerer som membran og er ført ned under klemring i sluk. Sluket er plassert under dusjkabinett, men kan nås for inspeksjon ved å fjerne sokkel.

Det er registrert punktvis sårskader i gulvbelegget samt skjøt ved dør, forsøkt tettet med fugemasse. Tetthet kan ikke fastslås, og utførelsen vurderes som ufagmessig. Mot dørlister er belegget tilpasset med fagede overganger, hvor det er registrert sprekker. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp vannnett sjikt ved terskel er anslått til ca. 10–15 mm.

På vegg er det våtromsplater som kan fungere som tettesjikt, men dokumentasjon for godkjenning og utførelse foreligger ikke. Over platene er det malt strie, uten kjent dokumentasjon på godkjent våtromssystem. Det er registrert hull etter tidligere innfestinger, åpen innkassing rundt avløpsrør bak dusjkabinett samt rørgjennomføringer som fremstår delvis eller ikke tett utført.

Kr. Over kr 300 000





Konsekvens og tiltak

Registrerte åpninger og utettheter i vegg i våtsone, herunder rørgjennomføringer og åpen innkassing, samt sårskader og skjøt med ufagmessig tetting i gulvbelegget, sett i sammenheng med våtrommets alder, innebærer at tettesjiktets funksjon vurderes som utilstrekkelig. Dersom forholdene ikke utbedres, vil det være usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjoner og behov for mer omfattende utbedringer over tid. Forholdene må utbedres, og det anbefales utbedring eller fornying av tettesjikt med dokumentert og godkjent løsning i henhold til dagens standard.

TG2 Våtrom | Ventilasjon



Beskrivelse og avvik

Det er mekanisk avtrekk montert på yttervegg. Tilluft tilføres via spalte under dør. Avtrekksventilen antas å være fuktstyrt, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å teste og kontrollere avtrekksventilens funksjon, da manglende eller feil ventilasjon over tid kan gi økt risiko for fuktskader og dårlig inneklime i våtrommet. Dersom ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, kan dette føre til dårlig lukt, fuktbelastning og på sikt skader på overflater og konstruksjoner.

TG2 Våtrom | Sanitærutstyr/armaturer og innredning



Beskrivelse og avvik

Sanitærutstyret på våtrommet har ikke synlige avvik bortsett fra liten avskalling i servanten. Innredningen viser utbredt slitasje, bruksspor og svelling, særlig på høyskapet. Det mangler toalett på badet; et eldre gulvmontert WC er plassert på eget toalettrom.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å vurdere utskifting av innredning og servant for å opprettholde funksjonalitet og estetikk. Videre forringelse av innredning og servant kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader eller lekkasjer.

TG3 Våtrom | Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Beskrivelse og avvik

Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom med et 73 mm bor. Det ble forsøkt å måle etter fukt i bunnsvillen gjennom borret hull, men avstanden til bunnsvillen gjorde det vanskelig å måle direkte, hovedsakelig grunnet høy fotlist. Målingen ble i stedet gjort i en trestender nær hullet. Det ble i tillegg banket med hammer-elektrode ned til bunnsvill gjennom fotlist. Ingen forhøyede fuktverdier ble målt. Ved visuell inspeksjon i borehullet ble det imidlertid observert synlig mugg på baksiden av veggplater på badrom.



Konsekvens og tiltak

Påvist synlig muggsopp på baksiden av veggplate dokumenterer fuktpåvirkning i konstruksjonen og anses som fuktskade. At det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på måletidspunktet eller på målepunktet, utelukker ikke fuktproblematikk, da dette ikke gir informasjon om varighet, tidligere fuktbelastning eller om fuktpåvirkningen har oppstått i andre deler av konstruksjonen enn der måling ble utført. Muggsoppvekst indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, og dette kan medføre risiko for ytterligere skader i konstruksjonen samt uheldige forhold for innemiljøet dersom forholdet ikke utbedres. Våtrommet må oppgraderes til dagens standard, og eventuell sanering av ytterligere fuktskader må inngå som en del av dette arbeidet.

Det er ikke beregnet kostnader i dette punktet, da kostnader for utbedring av våtrom og tettesjikt er behandlet under eget punkt og anses dekkende der.

TG2 Vinduer og ytterdører



Beskrivelse og avvik

Entrédør i hvitmalt tre, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Karmen mangler sluttstykke til låsen, noe som gjør at døren sitter løst i karm og skaper usikkerhet om brannfunksjonen er ivaretatt. Låssylinderen ser videre ut til å være skiftet og det er tegn til slitasje7skade ved utvendig låsbeslag. Flerrams vinduer av treverk med tolags isolerglass, fra 2002 etter hjemmelshavers opplysning. Vinduene er vanskelige å datofeste på grunn av lite synlig merking. De fleste vindusrammer tar i karmen ved funksjonstest, og det er bruksslitasje, spesielt utvendig. Punkterte glass er ikke registrert, men slike kan være vanskelig å oppdage. Vinduene er generelt tunge å betjene.



Konsekvens og tiltak

Entrédøren bør få nytt sluttstykke og nødvendige beslag for å sikre god funksjon og opprettholde brannklassifiseringen. Det er viktig å bemerke at en branndørs godkjenning gjelder samlet for dør, karm og lås/beslag, og det må derfor benyttes godkjente deler. Vedlikehold og justering av vinduer anbefales for å utbedre at rammene tar i karmene og for å lette betjeningen. Det anbefales også å utføre nødvendig utvendig vedlikehold av vinduene. Konsekvensen av ikke å utbedre døren er at brann sikkerheten kan være mangelfull, og ved manglende justering og vedlikehold på vinduene kan funksjonen bli ytterligere forringet og forårsake unødvendig slitasje.

TG2 Ventilasjon | Generell ventilasjon i boligen



Beskrivelse og avvik

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på badet, men funksjonaliteten ble ikke kontrollert da synlig bryter ikke var registrert og den antas å være fuktstyrt. Det er tilluftsventiler i både vinduer og yttervegger. Mekanisk avtrekkshette på kjøkkenet ble testet og fungerer. På toalettrom er det ikke registrert avtrekk. Tilluft til badetrom skjer via spalte under dørblad.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å avklare funksjonalitet på avtrekksviften på badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk på toalettrom kan medføre dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning, som potensielt kan føre til lukt og uheldige fuktforhold. Tilstrekkelig ventilasjon er viktig for å opprettholde et sunt inn klima og hindre fuktskader over tid.

TG2 Varmtvannsbereder



Beskrivelse og avvik

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap under vask. Skapets understøttelse er ukjent. Ingen synlige fukt-skjolder eller avleiringer registrert. Enkel tilkomst for inspeksjon og service. Ingen avløp fra berederen, og det er ikke installert lekkasjesikring. Merking på bereder angir at berederen er fra 2005.



Konsekvens og tiltak

Manglende lekkasjesikring og avløp innebærer at eventuell lekkasje kan føre til skader på innredning og gulv. Det anbefales å montere lekkasjesikring og/eller avløp fra berederen for å redusere risiko for vannskader. Berederen har passert 20 år, og slik alder tilsier at den nærmer seg forventet levetid. Berederen anbefales vurdert for utskifting, da risiko for lekkasje og funksjonssvikt øker med alder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan konsekvensen være betydelige vannskader ved eventuell lekkasje eller havari.

Lovmessige forhold

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Eksempler på lovlighetsmangler

- **Ulovlig bruksendring** For eksempel hvis et loft er innredet til boligrom uten nødvendig godkjenning fra kommunen.
- **Manglende brannceller** Dersom boligen ikke er delt opp i brannceller i henhold til byggteknisk forskrift.
- **Manglende rømningsveier** Rom som brukes til varig opphold, men som ikke har tilstrekkelige rømningsveier i tilfelle brann.

Sjekkpunkter utført av den bygnings sakkyndige:

1. Godkjenning og byggemelding

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Ja Nei

2. Rømningsveier og dagslysflate

Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar

Boligen har kun én godkjent rømningsmulighet via entredør, vinduene vurderes ikke å tilfredsstillere krav til rømningsvindu.

3. Dokumentasjon av håndverktjenester

Har det vært utført håndverktjenester som f.eks. reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene?

Ja

Nei

Branntekniske forhold

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Vurderingen av branntekniske installasjoner i denne rapporten er basert på visuelle inspeksjoner og innhentet informasjon fra lokale myndigheter. Dersom ikke informasjonsinnhenting er gjort, gir bygningssakkyndige informasjon om dette. Formålet med vurderingen er å identifisere synlige avvik eller mangler som kan påvirke boligens brannsikkerhet. For å sikre full overensstemmelse med gjeldende forskrifter og standarder, anbefales det at en kvalifisert brannkonsulent utfører en grundigere evaluering.

N/A Branntekniske forhold

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

Er det installert røykvarslere i boligen?

Ja Nei

Presisering: Boligen skal ha minst én røykvarslere per etasje, plassert i eller nær soverom. Det anbefales at røykvarslerne er seriekoblet for å sikre varsling i hele boligen.

Er brannslukningsutstyr tilgjengelig og funksjonelt?

Ja Nei

Presisering: Det skal være minst ett brannslukningsapparat eller husbrannslange tilgjengelig per etasje. Kontroller at brannslukningsapparatet er godkjent og har gjennomgått nødvendige kontroller.

Er det tilstrekkelige rømningsveier fra alle etasjer og rom?

Ja Nei

Presisering: Sjekk at vinduer og dører som fungerer som rømningsveier er lette å åpne, ikke blokkert, og oppfyller kravene til rømningsbredde og høyde.

Anbefalte tiltak?

Ja Nei

Kommentar

Det må etableres godkjent og funksjonelt brannslukningsutstyr i boenheten, og brannslukningsapparat med trykkindikator i rød sone må kontrolleres eller erstattes. Rømningsforhold må utbedres slik at det foreligger tilstrekkelige rømningsveier i samsvar med gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

Orientering om vurdering av elektrisk anlegg

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Sjekkpunktene som er inkludert i denne rapporten, tar for seg:

- Alder og tilstand på det elektriske anlegget, inkludert eventuelle samsvarserklæringer og dokumentasjon for installasjonen.
- Resultater fra eventuelle tidligere el-tilsyn, inkludert dato for siste tilsyn og utførte tiltak.
- Synlige tegn på slitasje, skade eller overbelastning i det elektriske anlegget.
- Forekomst av brann eller varmgang i sikringskapet eller på andre kritiske punkter i anlegget.

Oppsummering

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Oppsummering

Elektriske installasjoner er vurdert på et overordnet nivå basert på visuell kontroll, uten inngrep eller målinger. Det foreligger begrenset dokumentasjon for det elektriske anlegget, og det er uklart hvilket sikringskap som tilhører boenheten. Det er registrert enkelte forhold som bør utbedres, herunder åpen avslutning av elektriske kabler i oppholdsrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1. Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller er det gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har informert om at det elektriske anlegget ble installert i 2000, at badet er oppgradert i 2000 og at kjøkken er oppgradert i 2015.

2. Foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæringer for dette? Ja Nei

3. Når ble det lokale el-tilsynet sist gjennomført? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

4. Hva var resultatet av tilsynet fra DLE? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

5. Foreligger det pålegg fra el-tilsynet som ikke er avsluttet? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

6. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert? Ja Nei

Kommentar

2000, iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

7. Forekommer det at sikringene løses ut? Ja Nei

Kommentar

Iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ja Nei

Kommentar

Iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

9. Finnes det kursfortegnelse? Er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert kursfortegnelse i felles sikringsskap i trapperom, men det er ikke mulig å verifisere hvilket av de to andre sikringsskapene som tilhører boenheten. Et av disse mangler kursfortegnelse i sin helhet, og i den andre er det ikke samsvar mellom kursfortegnelse og installasjon.

10. Er støpsel på varmtvannsbereder brunsvidd?

Ja Nei

11. Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert åpen avslutning av elektriske kabler i soverom. Ledninger er avsluttet i sukkerbiter uten dekkplate eller kapsling.

12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Ja Nei

Kommentar

Forholdet er vurdert visuelt uten demontering av kapslinger, og det er ikke registrert synlige avvik.

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

Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

14. Er det fortsatt skrusikringer i sikringsskapet?

Ja Nei

15. Er det en hovedbryter i sikringsskapet?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert hovedsikringer i felles sikringsskap.

Sjekkpunkter - Innvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

[Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner | Hele boligen



Beskrivelse og avvik

Yttervegger består av murkonstruksjoner med utlektet innvendig vegg. To ventilasjonsventiler er registrert i yttervegg. Det er observert mørke ringer rundt ventilasjonsristene, som kan skyldes støv, men det er også et område hvor kondensering kan oppstå ved kald luftinntak om vinteren. Det er ikke registrert tegn til større avvik eller skader. Ingen andre gjennomføringer i kalde soner er synlige, og rørføringer går i bygningskroppen og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens og tiltak

Observer tilstanden spesielt rundt ventilasjonsventilene, da kald luft kan medføre kondensering ved gjennomføringer i murvegg. Kondensering kan på sikt føre til fuktskader i veggen dersom det ikke følges opp, spesielt i eldre bygningsmasse som mangler dampsperre i yttervegg.

TG1

Våtrom | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Vanntrykk og avrenning ble testet uten registrerte avvik. Rørføringer i leiligheten består av kobberør skjult i konstruksjoner, og fra vegg til dusj er det lagt pexrør. Ingen synlige tegn til avvik, lekkasjer eller skader på rørføringer ble observert.

TGIU

Våtrom | Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran)

Beskrivelse og avvik

Det er ikke krav om dokumentasjon for tettesjikt eller membran på våtrom for denne eiendommen, da våtrommet er oppført under TEK97 (før 2010).

Boligens arealer

Arealmåling av boligen

Tilstandsrapporten bygger på nøyaktige arealmålinger i tråd med Norsk Standard 3940, som legger grunnlaget for beregninger av volum og brukbare områder innen en eiendom. Det er viktig at målinger utføres presist for å sikre at dataene som rapporteres er nøyaktige og pålitelige. For å kvalifisere som målbart, må et areal inne i boligen være minst 1,90 m fri høyde, samtidig med en bredde som strekker seg over minst 0,60 m bredt. Rommet må ha tilkomst for å være måleverdig.

BRA-i (Intern Bruksareal)

Omfatter hele det innvendige, brukbare arealet innenfor boligens omsluttende vegger som aktivt benyttes av beboerne.

BRA-e (Eksternt Bruksareal)

Inkluderer utvendige arealer som terrasser og balkonger som utvider boarealet uten å være fullstendig innebygget.

BRA-b (Balkongareal)

Areal tilknyttet boligens balkonger, enten disse er innglasset eller åpne, som bidrar til det totale bruk-sarealet men regnes separat.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet inngår ikke i boligens BRA. TBA omfatter arealet av åpne terrasser, balkonger, veranda, altan m.v. som er tilknyttet boenheten.

P-Rom (Primærareal)

P-rom inkluderer boligens viktigste oppholdsrom, som stue, kjøkken, soverom, bad og gang. Dette er de rommene som brukes mest til daglig.

S-Rom (Sekundærareal)

S-rom dekker støtterom som boder, tekniske rom og trapperom, som har en mer sekundær funksjon i boligen.

Omfordeling av Areal

P-rom og S-rom gir en enkel oversikt over boligens bruk, men nyere metoder som BRA-i og BRA-e gir en mer detaljert beskrivelse av både innvendig og utvendig areal.

Bruksareal BRA m²

Leilighet

Områdenavn	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Tot BRA
Loft	0	8	0	8
Rom: Kjøkken, Bad, Entre, Stue/soverom				
2. etg.	67	0	0	67
Kjeller	0	4	0	4
Sum	67	12	0	79

Kommentarer til arealberegningen

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Evt. boder utenfor selve boligen er målt opp med håndholdt lasermåler.

Boligen disponerer bod i kjeller på ca. 4 m² og bod på loft på ca. 8 m² målbart areal, vurdert med hensyn til fri romhøyde. Begge har adkomst fra felles trapperom.

Bodene er registrert med areal og adkomst, men er for øvrig ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om bodene tilhører leiligheten eller er fellesareal.

Markedsføring av boligareal og energiforbruk

Se gjeldende regler på Forbrukertilsynets nettsider:

forbrukertilsynet.no/nye-regler-for-markedsforing-av-boligareal-og-energiforbruk

Overveielser ved kjøp av bolig

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i livet, og det er mange faktorer å vurdere. Her er noen av de viktigste tingene du bør tenke på:

Oppgraderingskostnader

Vurder de estimerte kostnadene ved å oppgradere boligen til gjeldende standarder. Spesielt eldre boliger kan ha skjulte kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av bygningsdeler, rør, elektriske systemer og mer. Å ha et realistisk budsjett for slike kostnader er avgjørende.

Energikarakter

Innsikt i boligens energieffektivitet kan gi deg en pekepinn på fremtidige kostnader og muligheter for forbedringer. En bolig med høy energieffektivitet kan spare deg for betydelige energikostnader og samtidig øke verdien av eiendommen.

Fordeler med oppdatert tilstandsrapport

En oppdatert og grundig tilstandsrapport gir trygghet ved å gi deg en nøyaktig og objektiv vurdering av boligens tilstand. Det gjør det enklere å forstå hvilke investeringer som kreves etter kjøpet, og kan bidra til å unngå uforutsette utgifter.

Området

Når du kjøper bolig, er det viktig å tenke på beliggenheten. Tenk på faktorer som nærhet til skoler, offentlig transport, butikker, og rekreasjonsområder. Et område som passer godt til dine behov og livsstil kan ha stor innvirkning på hvor fornøyd du blir med boligen.

Boligens potensial

Se etter boligens potensial for fremtidige oppgraderinger og muligheter for å tilpasse den til dine behov. Selv om boligen kanskje ikke er perfekt akkurat nå, kan den ha potensiale til å bli det med noen justeringer eller renoveringer.

Tips for en vellykket boligkjøpsprosess

1. **Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
2. **Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
3. **Vær tålmodig** Ikke la deg presse til å ta en rask avgjørelse. Ta deg tid til å vurdere alle alternativer før du gjør et kjøp.

Referansenivå

Referansenivået i tilstandsrapporten følger NS 3600 og refererer til de byggeregler og standarder som var gjeldende på tidspunktet da boligen eller bygningsdelen ble byggesøkt. Dette betyr at de fleste bygningsdeler vurderes ut fra de reglene som gjaldt da bygningen ble oppført, noe som sikrer en rettferdig vurdering av eldre boliger uten krav om å oppfylle moderne byggeregler.

Unntak for helse, miljø og sikkerhet:

- **Brannsikkerhet** Dette omfatter brannvarslere, røykvarslere, brannslukkingsutstyr, brannsikre dører og rømningsveier. Disse må oppfylle dagens sikkerhetsstandarder for å sikre rask og effektiv evakuering ved brann.
- **Elektriske anlegg** Ledninger, sikringsskap, stikkontakter og andre elektriske installasjoner kontrolleres opp mot dagens sikkerhetsstandarder for å forebygge brann og elektriske ulykker.
- **Rekkverk og trapper** Høyde og stabilitet på rekkverk samt utformingen av trapper må tilfredsstillende nåværende krav for å forhindre fallulykker.
- **Snøfangere på tak** Snøfangere må være tilstrekkelig dimensjonert og montert i henhold til dagens standarder for å holde tilbake snø og is, og forhindre at disse faller ned og skader personer eller eiendom.

I noen tilfeller kan det være at takstmannen velger å vurdere enkelte bygningsdeler opp mot dagens forskrifter, selv om de egentlig faller inn under eldre regler. Hvis dette skjer, vil takstmannen tydelig redegjøre for begrunnelsen i rapporten, slik at både kjøper og selger er klar over grunnlaget for vurderingen. Dette gir fleksibilitet og sikrer at vurderingene gjøres på en måte som ivaretar både sikkerhet og rettferdighet.

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten

Definisjon av en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en detaljert vurdering som dokumenterer boligens fysiske tilstand på inspeksjonstidspunktet. Den fokuserer på å avdekke potensielle svakheter og gir en objektiv gjennomgang som hjelper kjøpere med å ta informerte beslutninger.

Bygningssakkyndiges rolle

En bygningssakkyndig vurderer boligens tilstand basert på alder og opprinnelige byggestandarder. Spesielt viktige er våtrom og sikkerhetsaspekter som rømning og brannsikkerhet, som vurderes opp mot dagens regelverk, selv om de ble utført tidligere.

Omfang og innhold i tilstandsrapporten

Rapporten dekker sentrale områder som elektriske installasjoner og rørleggerarbeid, men fokuserer kun på visuelt synlige forhold. Den fremhever nødvendige reparasjoner eller forbedringer og gir kostnadsoverslag på enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke dekker mindre vedlikeholdsbehov eller estetiske spørsmål, og skjulte installasjoner vurderes kun om de påvirker boligens struktur eller sikkerhet.

Juridisk grunnlag

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med norsk lov og bygger på NS 3600, som sikrer en standardisert og grundig analyse av boligens tekniske tilstand. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 gir rammeverket som rapporten bygger på for å sikre nøyaktighet og trygghet i bolighandelen. Alle arealberegninger følger Norsk Standard NS 3940, og eventuelle avvik dokumenteres grundig.

Uavhengighetsgaranti

Pretakst-rapporter utarbeides av sertifiserte og uavhengige bygningssakkyndige, uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Objektive vurderinger er sikret gjennom strenge retningslinjer og krav til etterutdanning i form av oppfriskningskurs etc.

Omfang og objektivitet i vurderingene

Vurderingene dekker synlige og lett tilgjengelige deler av boligen, men dypere undersøkelser (nivå 2 og 3) krever spesifikke utvidet bestillinger. Rapporten tar forbehold om skjulte feil som ikke kan identifiseres uten spesialteknikker.

Forståelse av rapportens begrensninger

Rapporten baserer seg på visuell inspeksjon og informasjon fra hjemmelshaver. Bygningssakkyndige kan ta forbehold om skjulte feil, og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved behov.

Ansvar og roller i bolighandelen

Kjøper og selger har ansvar for å forstå sine roller. Pretaksts rapport gir et pålitelig grunnlag for beslutninger, men erstatter ikke kjøpers eget ansvar for videre undersøkelser.

Anbefalinger og tiltak

Rapporten bruker en tilstandsgradsskala fra TG0 til TG3 i tråd med NS 3600, med anbefalinger om videre undersøkelser eller tiltak. For elektriske anlegg og brannsikkerhet anbefales utvidet kontroll av fagpersoner.

Rapportens gyldighet

Denne tilstandsrapporten er gyldig i ett år fra dato for befaringen og kan ikke gjenbrukes ved senere salg av eiendommen uten fornyelse. For å fornye rapporten, må kjøper eller selger kontakte det utførende firmaet eller den bygningssakkyndige som utarbeidet rapporten. Videre er det selgerens ansvar å sikre at all informasjon gitt i rapporten er korrekt og oppdatert til den nyeste tilgjengelige informasjonen.

Om Pretakst

Pretakst

Pretakst er en innovativ programvareleverandør som kombinerer teknologi og fagkunnskap for å levere nøyaktige og pålitelige tilstandsrapporter. Vår teknologi støtter takstmenn i å utføre grundige vurderinger, noe som bidrar til økt nøyaktighet og effektivitet i bolighandelen.

- **Innovasjon og kvalitet:** Pretakst utvikler løsninger som sikrer at takstmenn utfører vurderinger basert på de nyeste og mest presise dataene.
- **Energieffektivitet:** Energieffektivitet: Dersom bygningssakkyndige har valgt å inkludere energi i rapporten, fremhever systemet tiltak for å forbedre energikarakteren til bygninger, basert på en detaljert analyse av boligens tilstand.

Teknologi for en tryggere bolighandel

Pretakst bruker avansert maskinlæring og AI for å optimalisere tilstandsrapporteringen, men det er viktig å understreke at hver rapport ferdigstilles og godkjennes av en sertifisert bygningssakkyndig. Selv om teknologien effektiviserer prosessen, har den bygningssakkyndige ansvar for å gjennomgå alle detaljer og sikre at rapporten oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene. Denne manuelle kontrollen sikrer at hver rapport er nøyaktig, pålitelig og gir et korrekt bilde av eiendommens tilstand, slik at du kan ta trygge beslutninger i bolighandelen.

Trygg lagring og bruk av boliginformasjon

Pretakst sikrer konfidensiell behandling av all informasjon i tilstandsrapportene, og data lagres og kan brukes ansvarlig videre for å utvide og forbedre tjenestene våre for å fremme en tryggere bolighandel. Dersom du har spørsmål rundt dette eller ønsker en reservasjon, kontakt oss på post@pretakst.no.

Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

www.pretakst.no

 pretakst



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2291	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Værlegata 11, 1531 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<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	Delareal 429 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig
	Delareal 429 m ² BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	429 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	236 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

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

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf

Delarealer	Delareal	429 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_6

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	5 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	o_V
Delareal	407 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B26
Delareal	429 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_6
Delareal	18 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Områdenavn	K17

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Status	Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	155
Navn	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/361/155_Best.pdf
Delarealer	Delareal 429 m ² Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 65 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 364 m ² Formål Boliger



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2291	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Værlegata 11, 1531 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0120602989	5418	20.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	831

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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 24/122-485/CD

Dato: 15.10.2024

Informasjon til megler

Mossregionen interkommunale brann og redning har ikke registrert fyringsanlegg skorstein eller ildsted ved Værlegata 11, Moss

Med hilsen

Cathrine Danielsen
Administrativ koordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2291	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Værlegata 11, 1531 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	37 645,80 kr
Eiendomsskatt	6 459,00 kr
Feiing	1 375,00 kr
Renovasjon	27 487,68 kr
Vann	26 128,80 kr
Sum	99 096,28 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	2563400 prom	2.38	1/1	0 %	6 101,00 kr	2 541,65 kr
Restavfall 240 L	1 stk	8441.25	1/1	0 %	8 441,25 kr	3 517,19 kr
Restavfall 660 L	1 stk	23551.25	1/1	0 %	23 551,25 kr	9 813,00 kr
Papir 370 L	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Papir 660 L	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Glass/Metall 370 L M/innkast	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Plastemballasje sekk	4 stk	356.25	1/1	0 %	1 425,00 kr	593,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsynsavgift	3 stk	448.00	1/1	0 %	1 344,00 kr	560,00 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	687.50	1/1	0 %	687,50 kr	286,44 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	1031.25	1/1	0 %	1 031,25 kr	429,69 kr
Akonto Vann	735 m3	32.10	1/1	0 %	23 593,50 kr	9 830,63 kr
Akonto Avløp	735 m3	49.24	1/1	0 %	36 189,56 kr	15 079,00 kr
				Sum	103 433,06 kr	43 096,67 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

31:82

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR VÆRLEGATA
MED TILLIGGENDE EIENDOMMER MELLOM KRANSEN OG NYQUISTSGATE, MOSS KOMMUNE.

§ 1. Planens begrensning og formål.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 30. september 1982.

Hovedmålet med reguleringen er å søke å bevare eksisterende bebyggelse på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier.

§ 2. Arealbruk.

Området er regulert til spesialområde med verneverdig bebyggelse.

Innenfor dette området kan eksisterende bebyggelse som inngår i planen og evt. nybebyggelse utnyttas til boligformål.

§ 3. Bebyggelsen.

a. Bebyggelsen, som er angitt med skravur, skal bevares og bygningenes opprinnelige eksteriør skal ved fornyelse eller reparasjon (utskifting av vinduer, kledning etc.) i størst mulig grad opprettholdes eller eventuelt endres til dokumentert eldre tilstand.

b. Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og utførelser.

Utvendig panel skal males og fargevalg og taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Ved gjenoppbygging etter brann tillates oppført ny bygning som i utforming og detaljering skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bygning skal oppføres i gatelinje i inntil 2 etasjer og kan tillates oppført i nabogrense.

Takformen skal være saltak eller halv-valmet med takvinkel tilpasset tilliggende bebyggelse.

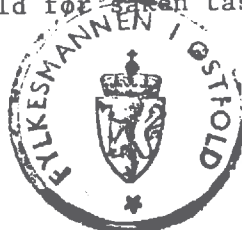
Fasadekledning skal være trepanel som males og fargevalg og taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Andre bestemmelser.

For arbeider som krever byggetillatelse, samt andre arbeider som er nevnt her og som skal behandles av bygningsrådet, skal rådet innhente uttalelse fra kulturvernkonsulenten i Østfold før saken tas opp til endelig behandling.

Stadfestet:

Rens Horn
28. april 1983 60





Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2291/0/1
Adresse: Værlegata 11
Dato: 15.10.2024
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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



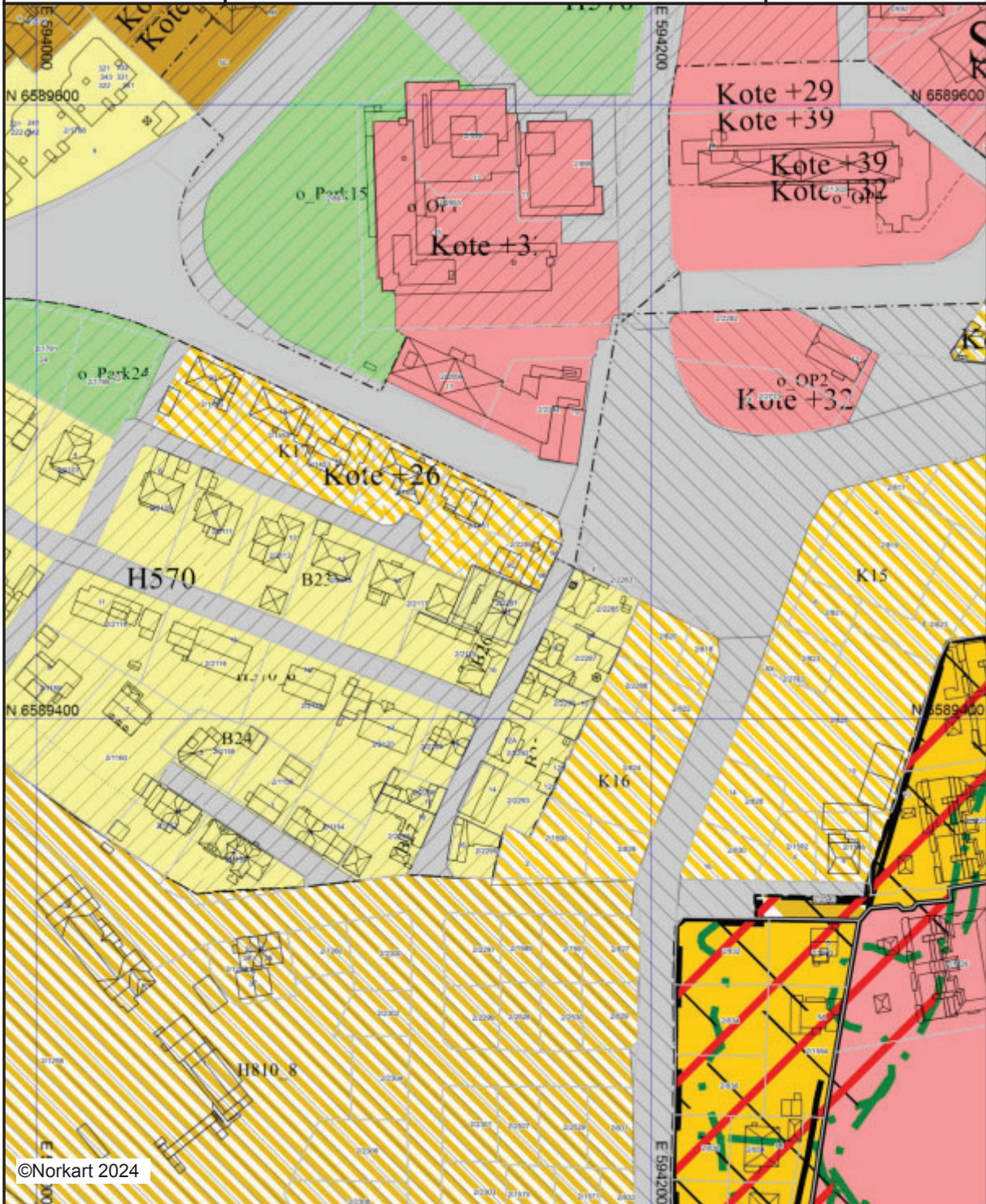
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2291/0/1
Adresse: Værlegata 11
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024

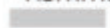
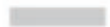



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

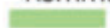

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2:

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Hovednett for sykkel - fremtidig








Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Ferdsel - nåværende










Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - fremtidig
-  PÅskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift
-  Kommune(del)plan - påskrift

Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/2291//



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: 2/2291/0/1
Adresse: Værlegata 11
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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.



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2291/0/1
Adresse: Værlegata 11
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivtransport
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift bredde
- Påskrift plantilbehør

BUDSKJEMA

Eiendommen: Værlegata 11, Andel 2, 1531 Moss

Matrikkel: Gnr. 2, Bnr. 2291, snr. 1, Andel (ideell andel 1/1) Moss kommune

Jeg gir bud på kr: _____

med akseptfrist til (dato/klokkeslett): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Eventuelle forbehold (valgfritt): _____

Kjøpet skal finansieres slik

Egenkapital: _____ Fra bank: _____

Lån: _____ Fra bank: _____

Navn og mobil/e-post til kontakt i banken:

Ved å gi legge inn dette budet bekrefter du at selger kan ringe din kontakt for å bekrefte at du/dere har finansiering til å kjøpe eiendommen.

Budgivere

Budgiver 1: _____ Budgiver 2: _____
(Navn med blokkbokstaver) (Navn med blokkbokstaver)

Personnummer: _____ Personnummer: _____

Mobil: _____ Mobil: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato/Sted: _____ Dato/Sted: _____

Signatur: _____ Signatur: _____

Husk: legg ved kopi/bilde av legitimasjon for hver budgiver.