NORDVIK

Storgata 6

0 soverom | 21 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Storgata 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne selveier studioleilighet fra 2020 m/innglasset balkong
- Felles takterrasse og bod - Svært sentral beliggenhet!

Prisantydning	**2 100 000,-**
Omkostninger	**53 590,-**
Totalpris	**2 153 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 593,-**
BRA-i	**21 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

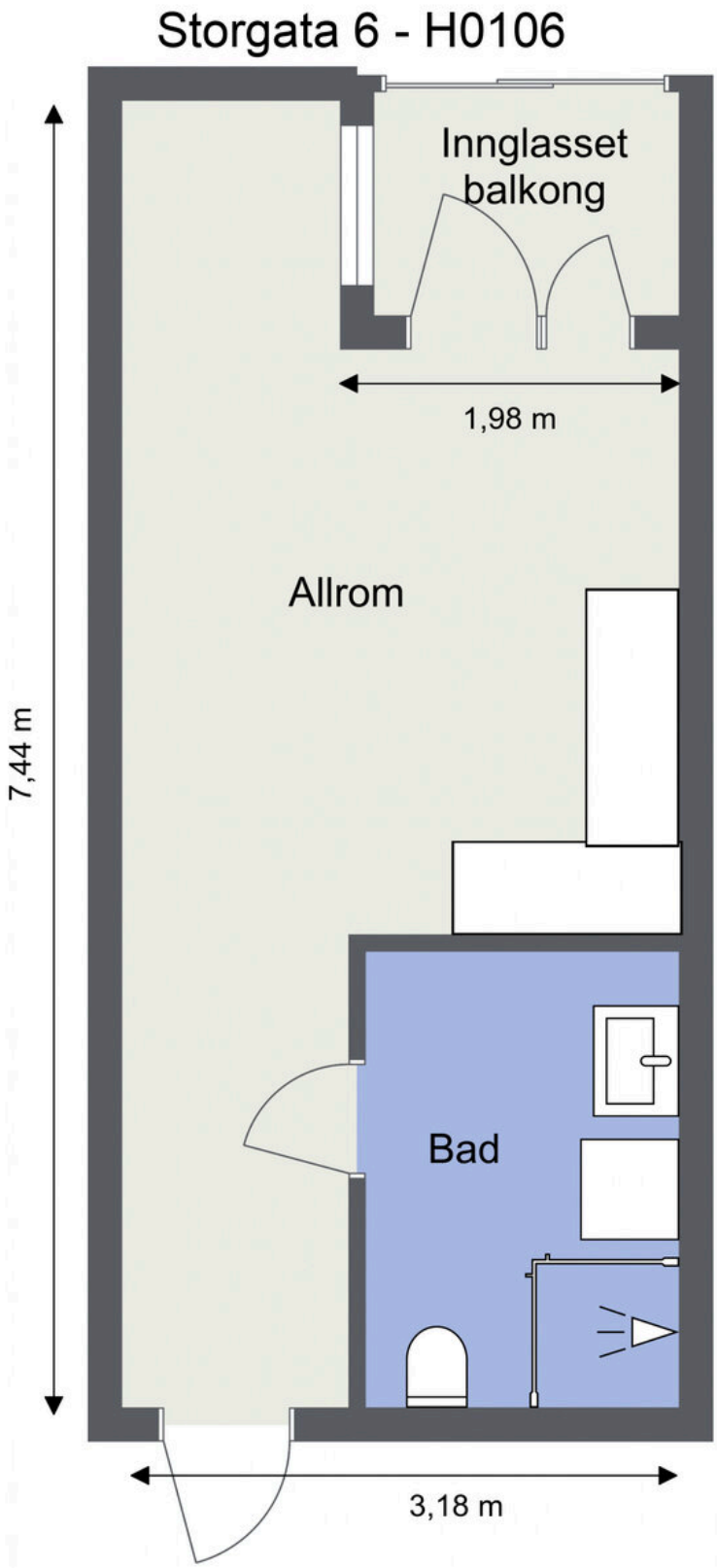
Velkommen til Storgata 6!

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Moss sentrum, med butikker, serveringssteder, kulturtilbud og flotte rekreasjonsområder innen kort gangavstand. Med kun ca. 4 minutters gange til Moss stasjon og busstopp rett utenfor døren, ligger alt til rette for en enkel hverdag!

- Nybygg i sentrum fra 2020 med kort vei til "alt"
- Tidligere utleid for kr. 9200 pr. mnd.
- Vannbåren varme inkl. i felleskostnader.
- Innglasset balkong og bod i fellesareal.
- Moderne standard med slettmalte overflater, eikeparkett og balansert ventilasjon.
- Stor felles takterrasse med ypperlige solforhold og utsikt!
- 4 min gange til Moss stasjon og busstopp rett utenfor døren!
- Perfekt førstegangskjøp eller for utleie!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 24 kvm



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Leiligheten er et fint førstegangskjøp, eller dersom man ønsker å investere i en utleiebolig. Leiligheten har tidligere vært utleid for kr 9 200 per måned.





Bildet er AI-redigert og kun ment som illustrasjon og inspirasjon. Avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Fra allrommet er det utgang til en innglasset balkong på 3 kvm.









Den innglassede balkongen er skjermet fra gatelivet og vender mot sameiets parkeringsområde, noe som gir mindre gjennomgangstrafikk og mer tilbaketrukket beliggenhet.





Badet har god størrelse og et tidløst uttrykk med flislagt gulv og baderomsplater på vegg. Rommet har gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Bildet er AI-redigert og kun ment som illustrasjon og inspirasjon. Avvik fra faktiske forhold kan forekomme.







Ved siden av takterrassen har sameiet også et hyggelig oppholdsrom som beboerne kan leie etter nærmere avtale med styret.





Eiendommen har enkel adkomst fra fortau, via overbygd inngangsparti med callinganlegg.

Med kun ca. 4 minutters gange til Moss stasjon og busstopp rett utenfor døren, ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag med gode kollektivforbindelser!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0219/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Storgata 6, 1531 MOSS
Gnr 2, bnr 2008, snr 8 i Moss kommune

Selger
Agathe Daae-Qvale

Kjøpesum og omkostninger
2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
52 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
53 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
66 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 153 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 166 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 3 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 24 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad.

Øvrige arealer:
- Innglasset balkong på 3 kvm.
- Bod i fellesareal på 2 kvm.
- Felles takterrasse.

Standard
Leiligheten er fra 2020 og holder en moderne standard, med slettmalte vegger og tak, 3-stavs eikeparkett og balansert ventilasjon. Boligen har vannbåren varme, som er inkludert i felleskostnadene og bidrar til enkel og effektiv oppvarming. Leiligheten ligger i første etasje og har enkel og trinnfri adkomst. Inngangspartiet er overbygd og utstyrt med callinganlegg, slik at man enkelt kan slippe inn gjester. Vel inne i leiligheten møtes man av en praktisk entré med plass til knagger og oppheng av yttertøy.

Leiligheten har et arealeffektivt allrom hvor stue, kjøkken og soveplass samles i en åpen løsning. De lyse overflatene gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk, mens vindusflater og balkongdør slipper inn naturlig lys. Fra allrommet er det direkte utgang til en innglasset

balkong, som blir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en praktisk L-formet innredning som glir naturlig inn i den åpne planløsningen. Innredningen har et stilrent uttrykk med over- og underskap med slette, hvite fronter, kombinert med en benkeplate i laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt frittstående kjøleskap. Det er montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Badet har god størrelse og et tidløst uttrykk med flislagt gulv og baderomsplater på vegg. Baderomsinnredningen består av nedsenket dusjnisje med mosaikkflis, toalett, nedfelt servant med skap og speil med lys. Rommet har gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

For ytterligere oppbevaring medfølger det en bod på ca. 2 kvm i fellesareal i kjeller.

I sameiet er det en stor felles takterrasse med ypperlige solforhold og fin utsikt over byen og Oslofjorden. I tilknytning til takterrassen er det kjøkken og toalett. Sameiet har i tillegg et hyggelig oppholdsrom som beboerne har mulighet til å leie etter nærmere avtale med styret.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater.
- Gulv med 3-stavs eikeparkett.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.
- Varmefordeling med vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.
- El-anlegg fra 2020, sikringsskap tilgjengelig i leiligheten.
- Sprinkleranlegg og røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Det medfølger ikke fast biloppstillingsplass til leiligheten.

Sameiet disponerer parkeringsplasser på baksiden av bygningen, hvor det er mulighet for gratis parkering etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: Vanlig vedlikehold ventilasjon av sameiet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Beskriv: Toglinje mellom leilighet og sjø vil legges ned og traseen gjøres om til grøntområde.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
SELVEIERLEILIGHET
- Utvendig:
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Inntrukket og innglasset balkong 3 kvm. Gulv med terrassebord, frontfasade med skyvbare aluminiumsfelt med ett-lags glass.

- Innvendig:
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendige dører. Beskrivelse: Terskel med manglende understøttelse. Konsekvens/tiltak: Terskelen bør understøttes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre fremtidige skader eller deformasjoner. Manglende understøttelse kan føre til økt slitasje, redusert funksjon og behov for reparasjon.

- Bad - Overflater, vegger og himling. Beskrivelse: Nedre del av baderomsplate i dusjnisjen beskadiget, medført åpen spalte pga. manglende avstivning bak plate med kubbing/spikerslag bak nedre del av plate. Konsekvens/tiltak: Avvikene har medført utetthet i vegg og bunn av platekant eksponert for fuktopptrekk, dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Dette kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk. Beskrivelse: Det

er påvist utetthet i baderomspanel i dusjsonen, åpning i plate med manglende bakenforliggende avstivning/spikerslag. I tillegg er silikonfuge mellom bunnprofil og plate avsluttet innenfor fremkant av plate.
Konsekvens/tiltak: Utettheten i baderomspanelet i dusjsonen bør utbedres snarest for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Silikonfuge bør utbedres for å hindre fuktopptrekk med påfølgende fuktsvelling i plate.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet. I kostnadsestimat er det medtatt demontering av baderomsplater i dusjnisjen, etablering av spikerslag/kubbing for å sikre nødvendig stivhet i platenes nedre del, montering av plater, silikonfuge. Eventuell følgeskade ikke medregnet.

Selger opplyser at påviste avvik ved baderomsplatene i dusjsonen vil bli utbedret for selgers regning. Selger har engasjert et firma til å utføre arbeidene, med planlagt oppstart 26.10.2026. Arbeidene er estimert å ta ca. 1-2 uker. Selger opplyser at utbedringene vil være ferdigstilt før kjøpers overtakelse av eiendommen.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. 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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Selger opplyser at leiligheten tidligere har vært utleid for kr 9 200 per måned. Leiligheten er annonsert til leie for kr 10 000 per måned, og selger opplyser at det har vært interesse fra potensielle leietakere. På grunn av de planlagte utbedringsarbeidene på badet er utleieprosessen foreløpig ikke videreført.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmefordeling med vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 593,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, forretningsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, styrehonorar, strøm i fellesarealer, vannbåren varme, renhold fellesarealer, bygningsforsikring og div. vedlikehold.

Felleskostnader fordeles slik:
Avsetting vedlikehold: kr 94,-
Felleskostnader: kr 1 449,-
Bod: kr 50,-

Totale felleskostnader pr. måned: 1 593,-.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter (ikke e-skatt) er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 1 829,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 514 400,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 057 599,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett fra NextGenTel er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Storgata 6 Moss Sameie, orgnr. 925137065

Om sameiet
Storgata 6 Moss Sameie består av 48 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen.

Kjekt å vite:
- Sameiet har tegnet Norgespris for fjernvarmen.
- Styret har innhentet informasjon fra leverandører om hvilke vedlikeholdsoppgaver som kommer og når de forventes. Dette er satt opp i en plan, med antatt kostnad. Videre er det utarbeidet en finansplan, som danner grunnlaget for årlig sparebehov.
- Sameiet har parkeringsplasser og sportsboder i kjeller som utgjør tilleggsdel til seksjonene. Parkeringsplasser er en egen parkeringsseksjon. Sameiere som disponerer parkeringsplass og sportsbod betaler p.t. kr. 200 i mnd. felleskostnader. Kun sportsbod utgjør p.t. 50,- i mnd felleskostnad. Se vedktekter pkt. 2-2 for mer informasjon.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong.
- Oppholdsrom kan leies av beboere i sameiet, der leien fastsettes av styret.
- Felles takterrasse med sol fra morgen til kveld og sjøutsikt. Det er kjøkken og toalett i tilknytning til takterrassen.
- Selger opplyser at sameiet har en velfungerende Facebook side der kommunikasjon og forespørsler legges ut.

Forretningsfører
Regnskapssentralen

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte/gf i sameiet 24.03.2026.

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. -118 245,-. Styrets kommentar til regnskapet for 2025: Regnskapet viser et minus-resultat. Likviditeten er god, og vil styrkes i årene fremover.

Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. 82 180,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2026: Det er budsjettert med et overskudd. Det er foretatt en økning av felleskostnadene. Budsjettet må justeres for ekstra økning i kommunale avgifter. Kostnader til forsikring er redusert.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter for sameiet.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med husdyrhold uten skriftlig godkjenning av styret. Se sameiets ordensregler §10 om dyrehold for nærmere informasjon.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3658069

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 228 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene

i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Bygg oppført ihht. forskrift om radonforebyggende tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra Storgata er alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innenfor få minutter til fots eller med sykkel - enten du vil møte venner, nyte et godt måltid eller oppleve kulturelle begivenheter. Utforsk den sjarmerende bydelen Møllebyen og den urbane nyere bydelen Verket, hvor historie møter moderne livsstil med kino, bibliotek, museum, spisesteder, kafeer, barer og mulighet for en spasertur langs vannet.

Med hele tre kjøpesentre, aktivitetssentre, treningssentre, populært handelsområde på Høyda og ellers et bredt spekter av tjenestetilbud ligger det meste for både hverdag og fritid innen kort rekkevidde. Kråka FUS kulturbarnehage ligger noen få meter unna og det er kort gangavstand til flere skoler, barnehager, lekeplasser og rekreasjonsområder for små og store.

Til tross for at du bor midt i byen er det kort vei til flotte friområder. Under 400 meter fra boligen ligger hyggelige Kirkeparken, en grønn park med paviljong som blir til skøytebane om vinteren, og rett bortenfor ligger Kirketorget med nyere lekeområde for de minste. Gågata starter også her og fører hele veien til bydelen Møllebyen. Det tar ca. 10 minutter å gå til den populære stranden Sjøbadet, og det er enda kortere til Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren. Rabben på Verket, der Mosseelva møter sjøen, ligger ca. 14 minutter gange unna, og er et flott nyere område i Moss med bypark og sandstrand. Videre er det kort gangavstand til idylliske Nesparken som byr på gressletter, turveier og sandstrender. Her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser og kyststi.

Leilighetens sentrale beliggenhet er for øvrig ensbetydende med enkel tilgang til vakre Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder og turmuligheter. I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 15 minutters kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 1 minutt fra boligen. Med kun 4 minutter til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden er beliggenheten helt ypperlig for pendlere eller deg med frekvent kommunikasjon til byene rundt Moss. Fra kanalområdet, ca. 400 meter unna, er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene som er gratis for passasjerer uten kjøretøy.

Offentlig kommunikasjon
Storgata (busstopp): rett utenfor døren.
Moss stasjon: 4 min. gange - 400 meter.
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Kråka Fus kulturbarnehage: 1 min. gange
Glassverket barnehage: 7 min. gange
Skarmyra barnehage: 14 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 13 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 15 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 21 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.10.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger fra seksjonering som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger i sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger primært i område regulert til forretning/konto. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen er tilknyttet følgende:
Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 227 m2. Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende. Områdenavn: Sentrumsformål.
Delareal: 414 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 446 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 1 228 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avviksone, støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 1 228 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_3.

Kommunedelplaner:
Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 1 228 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_3.
Delareal: 50 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: o_V.
Delareal: 1 178 m2. KP Hensynsonenavn: H810_3. KP Gjennomføring: Krav om felles planlegging.
Delareal: 1 178 m2. Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende. Områdenavn: S29.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 463. Navn: Kommunedelplan for sentrum. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner
Id: 261. Navn: Sundbryggene. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 18.06.1998.
Delareal: 24 m2. Formål: Gatetun.
Delareal: 13 m2. Formål: Annet kombinert formål. Utdyp.: Jernbane, forretninger/kontor.
Delareal: 1 191 m2. Formål: Forretning/Kontor.

GUL HENSYNSSONE FOR STØY:
For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støy faglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

RØD HENSYNSSONE FOR STØY:
I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

BEVARING KULTURMILJØ:
Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_3 - Storgata/Tollboden/Kanalen nordre. Områdets historiske karakter og eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder blant annet skala, form, materialbruk og plassering.

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

3103/2/2008/8:
29.06.1915 - Dokumentnr: 906615 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument er innhentet, men vanskelig å tyde. Konferer megler ved spørsmål.

29.06.1915 - Dokumentnr: 906616 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument er innhentet, men vanskelig å tyde. Konferer megler ved spørsmål.

02.05.1933 - Dokumentnr: 904801 - Bestemmelse om bebyggelse vedr bod
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Bod i Storgata 6A forplikter seg til å når som helst å fjerne bod når bygningsrådet måtte forlange det, uten utgift for kommunen.

29.10.1935 - Dokumentnr: 905943 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:13
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Erklæring om at den gjenværende del av fraskilt eiendom (Storgata 4A) skal ha fri kjørbar adkomst over fraskilt eiendoms grunn fra "veien til Sundbryggene".

20.11.1939 - Dokumentnr: 2675 - Erklæring/avtale vedr betongmast
Rettighetshaver: NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Overenskomst mellom Storgata 4 og Norges Statsbaner (NSB) der de erverver retten til å anbringe betongmast for Østfoldbanens kontaktledning

med tilhørende. Skulle det senere bli besluttet å bygge på grunnen, har eier rett til å mure mastefundamentet inn i bygningen eller å forlange masten fjernet mot at jernbanen får adgang til å anbringe ledningsfestet på murvegg, samt vilkår for utgifter.

13.02.1940 - Dokumentnr: 197 - Bestemmelse om bebyggelse - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Skjøte for overdragelse mellom parter i 1940. Selger gir oppførendes bygg på eiendommen rett til en del småvinduer i nordre gavlvegg eller utmuring av deler av vegg med glasstein, samt krav til vinduer m.m. Selger godtar bebyggelse inn fra Storgatas regulerte gatelinje iht. vilkår. Rett til utkjørsel og vei over Storgata 4 overensstemmende med eiendommen Storgata 6's tinglyste rettigheter. Selgerens eiendom beholder sine rettigheter på gjenværende del av eiendom.

06.06.1957 - Dokumentnr: 1753 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr blomsterutsalg
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Blomsterutsalg i Storgata 6A forplikter seg til å rive midlertidig hus når som helst bygningsrådet måtte forlange det, uten utgift for kommunen.

17.10.1969 - Dokumentnr: 5824 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Inneholder avtale mellom eier av Storgaten 6A og eier av Storgaten 6 vedr. adgang til å benytte gårdsplass for nødvendig manøvrering ved utbygging, og bestemmelser mot trafikk til eiendommene rundt, parkering, vedlikehold av felles adkomst og kompensasjon for gitt bruksrett i form av felles kjellervegg.

29.10.1969 - Dokumentnr: 6121 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Når leiekontrakt datert 1969 bortfaller forplikter den ene part seg til å skaffe de nødvendige parkeringsplasser evnt. ved deltagelse i et felles parkerings-/garasjeprosjekt.

05.02.1970 - Dokumentnr: 712 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiere av Storgata 6 erklærer seg i overensstemmelse med avtale ifm. bygningsrådets godkjenning av ombygging, tilbygg og påbygg for omgjøring til forretnings- og kontorbygg med forsamlingssal, forpliktet til å delta i finansiering av parkeringsplass/parkeringshus for et antall av 6 bilplasser. Det forutsettes at de 6 plassene i et evnt. parkeringshus blir nevnte eieres, og fremtidige eieres, eiendom.

24.10.1991 - Dokumentnr: 7919 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2005 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2005 Snr:2
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Erklæring om fri adkomst for gnr. 2 bnr. 2005 snr. 1 og 2 over eiendommene gnr. 2 bnr. 2007 og 2008.

03.04.2018 - Dokumentnr: 601245 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Sun. G. Holding AS
Org.nr: 989 213 555
Gjelder bygging i høyden
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rettighetshaver har rett til å gjennomføre fortsatt utbygging, fortrinnsvis i høyden. Rett til å overdra utbyggingsretten, uten tidsbegrensning. De er selv ansvarlig for å innhente alle offentlige tillatelser i anledning utbygging. Utbyggingen skal inneholde boliger og reseksjoneres når utbyggingen er gjennomført. Inneholder videre avtaler om betaling for ulempe.

31.08.2018 - Dokumentnr: 1210598 - Bestemmelse om adkomstrett - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2007 Snr:13
Rett til å knytte seg til fremtidige renovasjonsløsning med nedgravde tanker
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2008
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtale om adkomst og renovasjon mellom gnr. 2 bnr. 2007 (Storgata 4) og gnr. 2 bnr. 2008 (Storgata 6). Avtalen omfatter adkomstrett for begge parter. Seksjonseiere i bnr. 2007 gis rett til å knytte seg til fremtidig renovasjonsløsning med nedgravde tanker i bnr 2008. Ved bruk vil kostnad bli fordelt.

04.03.2020 - Dokumentnr: 2186022 - Erklæring/avtale
Avtale om opparbeidelse, bruk og disposisjon av arealer mellom bygningene
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Avtale om opparbeidelse, bruk og disposisjon av arealer mellom bygningene Storgata 4 og 6, og grense mot jernbanelinje. Avtalen er basert på forutsetninger fra intensjonsavtale om utvendig anlegg inngått 2018 og betraktes som en videreføring av avtalens intensjoner samt en ytterligere spesifikasjon av omfang, utførelse, ansvar og kostnadsfordeling.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser at påviste avvik ved baderomsplatene i dusjsonen vil bli utbedret for selgers regning. Selger har engasjert et firma til å utføre arbeidene, med planlagt oppstart 26.10.2026. Arbeidene er estimert å ta ca. 1-2 uker. Selger opplyser at utbedringene vil være ferdigstilt før kjøpers overtakelse av eiendommen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 400,-
Markedspakke kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke - alle visninger m/ påmeldte ink kr. 2 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sarah Vikesland Aaslie, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 45054483

Megler
Silje Wichstrøm, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40723696

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Storgata 6

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	13 min 1 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km

Offentlig transport

Storgata Totalt 14 ulike linjer	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

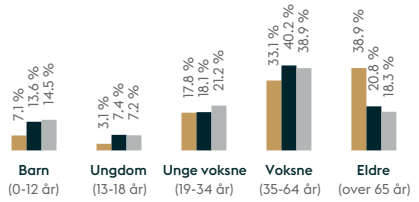
Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 66 barn	1 min 0.1 km
Glassverket barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog
- Gående
- Egen bil

Sport

Kirkeparken videregående	7 min
Sandløkka sportsbane	14 min
Ditt Treningssenter	5 min
MUDO Moss	6 min

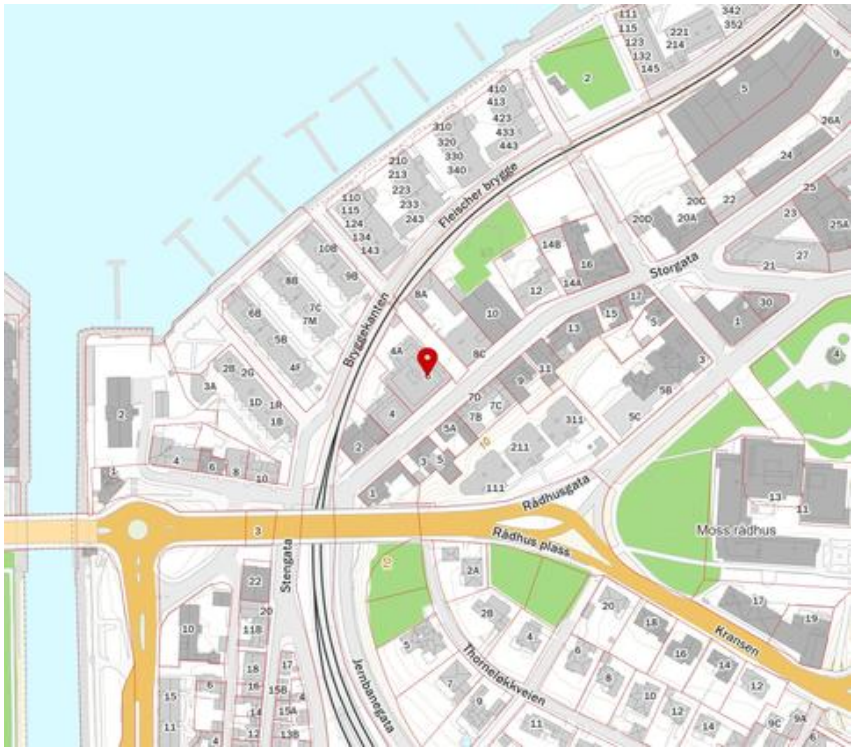
«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Seksjonert leilighet
Storgata 6 , 1531 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 2008, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1977 **Eiendomsverdi ref nr:** SX2600

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonerte leiligheter i lavblokkbebyggelse oppført i 2020.
Leilighet med enkel adkomst i 1. etasje.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Seksjonert leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Inntrukket og innglasset balkong 3 kvm. Gulv med terrassebord, frontfasade med skyvbare aluminiumsfelt med ett-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med 3-stavs eikeparkett.
Vegger og himling med slettmalte overflater med listfri fuget overgang.
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.
Bygg oppført ihht. forskrift om radonforebyggende tiltak.
Innerdør i utførelse hvitmalt glatt lettdør.
Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom oppført som del av søknadspliktig tiltak ifbm oppføring av boligen, ferdigattest foreligger.
Vegger med baderomsplater.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Enkelte fliser med hullyd (delvis løse fra underlag), men med ubeskadigede fuger. -Vær oppmerksom på eventuell utvikling.
Vegger med baderomsplater avsluttet med bunnlist mot sokkelflis.
Gulv med plastsluk med tilknyttet tettesjikt. Tettesjikt gulv med smøremembran tilsluttet plastsluk.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.
Varmefordeling med vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.
El-anlegg fra 2020, sikringsskap tilgjengelig i leiligheten.
Sprinkleranlegg og røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

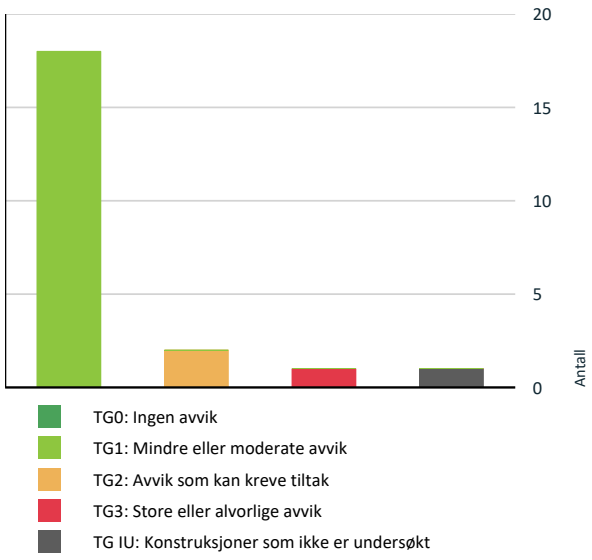
Seksjonert leilighet

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

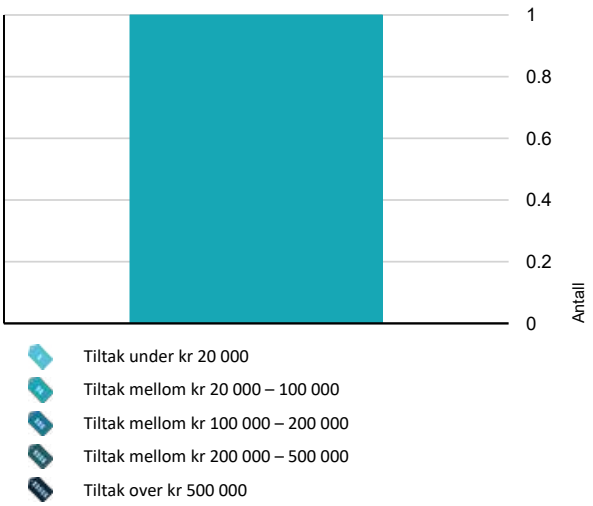
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjon i sameie, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.
Enkelte utvendige konstruksjoner er tilstandsvurdert selv om vedlikehold påhviler sameiet da eventuelle utbedringer vil ha innvirkning på beskrevet bolig.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leiligheten > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leiligheten > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > Leiligheten > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Inntrukket og innglasset balkong 3 kvm. Gulv med terrassebord, frontfasade med skyvbare aluminiumsfelt med ett-lags glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stavs eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling med slettmalte overflater med listfri fuget overgang.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

Radon

Beskrivelse

Bygg oppført ihht. forskrift om radonforebyggende tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør i utførelse hvitmalt glatt lettdør.

Vurdering av avvik:

• Terskel med manglende understøttelse.

Konsekvens/tiltak

• Terskelen bør understøttes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre fremtidige skader eller deformasjoner. Manglende understøttelse kan føre til økt slitasje, redusert funksjon og behov for reparasjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrom oppført som del av søknadspliktig tiltak ifbm oppføring av boligen, ferdigattest foreligger.

LEILIGHETEN > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

• Nedre del av baderomsplate i dusjnisjen beskadiget, medført åpen spalte pga. manglende avstivning bak plate med kubbing/spikerslag bak nedre del av plate.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene har medført utetthet i vegg og bunn av platekant eksponert for fuktopptrekk, dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Dette kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger.





LEILIGHETEN > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Enkelte fliser med hullyd (delvis løse fra underlag), men med ubeskadigede fuger. -Vær oppmerksom på eventuell utvikling.

LEILIGHETEN > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater avsluttet med bunnlist mot sokkelflis. Gulv med plastsluk med tilknyttet tettesjikt. Tettesjikt gulv med smøremembran tilsluttet plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet i baderomspanel i dusjsonen, åpning i plate med manglende bakenforliggende avstivning/spikerslag.
I tillegg er silikonfuge mellom bunnprofil og plate avsluttet innenfor fremkant av plate.

Konsekvens/tiltak
• Utettheten i baderomspanelet i dusjsonen bør utbedres snarest for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Silikonfuge bør utbedres for å hindre fuktopptrekk med påfølgende fuktsvelling i plate.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

I kostnadsestimat er det medtatt demontering av baderomsplater i dusjnisjen, etablering av spikerslag/kubbing for å sikre nødvendig stivhet i platenes nedre del, montering av plater, silikonfuge. Eventuell følgeskade ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Åpen/utett baderomsplate i dusjsonen





Overgang baderomsplate til sokkelflis

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

LEILIGHETEN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner installasjonsvegg, leilighetsskille og yttervegg mot fellesarealer. Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJØKKEN

LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.





LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling med vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra 2020, sikringsskap tilgjengelig i leiligheten.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg og røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten	21		3	24	
Bod i fellesarealer		2		2	
SUM	**21**	**2**	**3**		
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten	Entré, stue/kjøkken, bad		Innglasset balkong
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2008		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 6

Hjemmelshaver
Daae-Qvale Agathe Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Moss sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Agathe Victoria Daae-Qvale	9578-5995-4-565849	2026-10-05 21:30:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0219/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgata 6, 1531 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Agathe Daae-Qvale

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Vanlig vedlikehold ventilasjon av sameiet

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave da leiligheten var ny

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Toglinje mellom leilighet og sjø vil legges ned og traseen gjøres om til grøntområde.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0219/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Agathe Victoria Daae-Qvale	**2026-10-05**

Identifikasjon

Agathe Victoria Daae-Qvale

Signicat

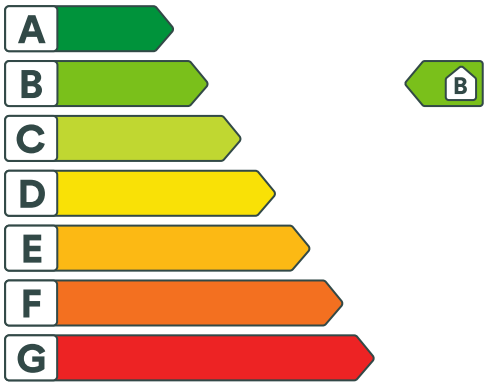
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Storgata 6, 1531 MOSS**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364538**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300706858**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **2008**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **81,12**

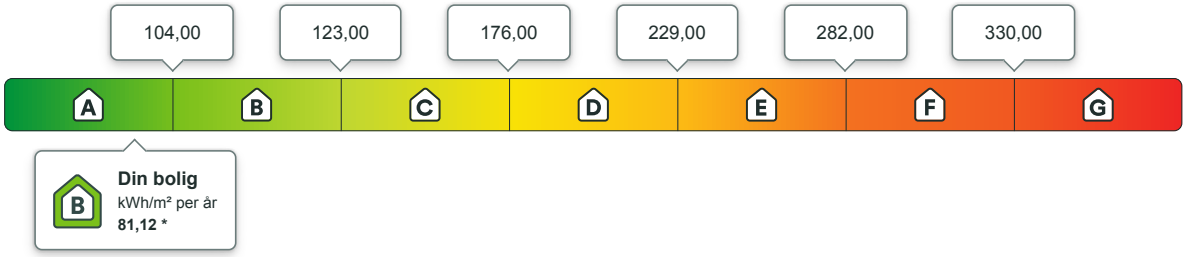
Storgata 6, 1531 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
2 056,19	**82,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Storgata 6, 1531 MOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Storgata 6, 1531 MOSS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Forslag på husordensregler

utarbeidet av styret i Sameiet Storgata 6, 9/8-2021

HUSORDENSREGLER

For

Storgata 6 Moss Sameie

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Man plikter å sikre at uvedkommende ikke får adgang til bygget når man går inn.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i inngangspartier.

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

§ 3. Orden i fellesområdene og boder i kjelleren

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

Samtlige postkasser skal merkes med beboers navn.

Heiser skal brukes med varsomhet. Barn skal ikke bruke heisene alene, og det skal ikke lekes i eller med heisene.

El anlegg i fellesområdene kan kun brukes etter avtale med styret.

I boder i kjelleren skal det ikke stables høyere enn 0,5 meter fra taket. Dette for å sikre at sprinkler anlegget virker ved brann. Merk at sprinkel dysene er følsomme. Dersom glasset i disse knuses vil det løse ut hele sprinkelanlegget. Dette vil medføre erstatningsplikt for den som gjør skaden.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer eller gassbeholdere med trykk i bodene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Nøkler til byggets fellesarealer må behandles med forsiktighet da dette er systemnøkler. Tap av slike nøkler kan medføre utskifting av en rekke sylindre og nøkler som kan kreves erstattet.

Området på sydsiden av bygget (mot Meglergaarden) er ikke godkjent som parkeringsområde av Moss kommune. Det er ikke ønskelig at det parkeres her. Parkering her skjer på eget ansvar.

Parkering på vestsiden av bygget (mot jernbanen) er kun tillatt med gyldig parkeringsoblat. Det skal ikke parkeres på oppmerket område for brannbil

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og

søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Søppel skal legges i de store dunkene på Vestsiden av bygget (mot jernbanen). Her skal kun normalt husholdningsavfall kastes.

Hageavfall, store gjenstander, bygg avfall og stor emballasje skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Dersom slike gjenstander kastes i søppeldunkene kan dette medføre erstatningsansvar.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes

avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Avfall som kan skape brann skal ikke kastes i søppeldunkene.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, inkludert røropplegg, må kun utføres

av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør

tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det må ikke henges opp ting utvendig på terrasse/fasade uten at dette på forhånd er

avklart med styret. Eier kan bli gjort ansvarlig for erstatning av evt. skader.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet - HMS

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett

brannslukningsapparat/brannslange i seksjonen(e) han eller hun rår over.

Det er ikke tillatt å koble ut røykvarslere/branndektorer som er koblet til felles brannalarmanlegg. Dersom dette gjøres er dette å anse som et vesentlig brudd på disse regler.

§ 7. Ytre innretninger

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

Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt.

§8. Bruk av grill

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

oppbevares forsvarlig utendørs.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Takterrassen

Bruk av åpen ild, inklusiv grilling med åpen ild, er ikke tillatt. Engangsgriller og kullgrill er forbudt.

Oppholdsrom kan leies av beboere. Leien per dag dag/kveld fastsettes av styret. Rommet skal leveres rengjort og ryddet etter leie. Dersom det ikke ryddes, vil leier bli belastet for kostnader ved å sette rommet i stand med kroner 2500.

Takterrassen er et felles uteområde og alle brukerne skal ta hensyn til hverandre. Hver seksjonseier/leietaker er ansvarlig for egen og gjesters oppførsel her.

For øvrig gjelder § 2 også for takterrassen.

§ 10. Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyrhold i sameiet uten skriftlig godkjenning av styret. Godkjent dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre

sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig

flertall av de avgitte stemmer.

V E D T E K T E R

for

STORGATA 6 MOSS SAMEIE

Sist endret 25.03.26

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål
Sameiets navn er Storgata 6 Moss sameie. Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser og administrasjon av den del av eiendommen som seksjonseierne benytter i fellesskap, og som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Utrykket seksjon og bruksenhet betyr det samme i disse vedtektene.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 48 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 2008 i Moss kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Bodene utgjør tilleggsdeler.

Sameiebrøken er fastsatt etter bruksenhetens bruksareal - areal eksklusive balkonger/terrasser og bod i kjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert som en næringsseksjon, se punkt 2-2. Kun seksjonseiere kan være hjemmelshaver til en ideell andel av den aktuelle næringsseksjonen. Hjemmelshavere til ideelle andeler av den aktuelle næringsseksjonen må selge sine andeler samtidig med salg av annen bolig- eller næringsseksjon. De ideelle andelene kan ellers fritt omsettes til andre seksjonseiere. Parkeringsplassene kan leies ut til andre seksjonseiere. Hjemmelshavere til den aktuelle næringsseksjonen har ikke forkjøpsrett ved salg av ideelle andeler.

2-2 Parkeringsseksjon og boder:
Sameiet har sportsboder i kjeller. Sportsbodene utgjør tilleggsdel til seksjonene.

Parkeringsplassene er organisert som en egen næringsseksjon, kalt parkeringsseksjonen. De sameierne som er hjemmelshaverne til parkeringsseksjonen skal besørge og bekoste alt av

innvendig drift, vedlikehold, oppgradering, oppvarming etc av parkeringsseksjonen. De skal i tillegg besørge og bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av garasjeporten og kjørerampe inn i parkeringsseksjonen. Parkeringsseksjonen skal før øvrig ikke belastes andel av felleskostnader. Kostnadene knyttet til parkeringsseksjonen skal fordeles mellom hjemmelshaverne etter størrelsen på eierbrøken de har i parkeringsseksjonen. Erverv av bruksrett til en parkeringsplass gir en eierbrøk på 1/11.

Mellom hjemmelshaverne til parkeringsseksjonen gjelder:
Har en hjemmelshaver, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen hjemmelshaver som disponerer en parkeringsplass for person med nedsatt funksjonsevne uten å ha behov for det, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i parkeringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameiere som disponerer parkeringsplass og sportsbod betaler kr. 200,- i månedlige felleskostnader for andel drift og vedlikehold av parkeringsseksjon og området for boder. Sameiere som kun disponerer sportsbod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader. Beløpet ligger inkludert seksjonenes totale månedlige felleskostnader.

Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.
Sameiere som disponerer flere enn en parkeringsplass i betaler kr.150,- ekstra pr. parkeringsplass pr.mnd.

2-3 Parkeringsplass utomhus.
Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret:
- Alle installasjoner på fellesarealer.
- Alle installasjoner som oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Leilighetseier er ansvarlig for- /dekker kostnadene for vedlikehold og reparasjoner for sine innvilgede oppsettinger/monteringer.

3-2 Ordensregler
Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen.

3-3 Kameraovervåking

(1) Årsmøtet har godkjent kameraovervåking på boligsameiets fellesområde.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

4. Vedlikehold

(1) Sameiet skal holde innvendige og utvendige fellesarealer og sameiets bygninger forsvarlig vedlike. Vedlikehold som er et felles ansvar forvaltes av sameiets styre.

(2) Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, Alt indre vedlikehold av seksjonen, samt vedlikehold av eventuelt utendørs areal som inngår som en del av seksjonen, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Det vises til punkt 2.2 for så vidt gjelder parkeringsseksjonen

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til sin seksjon, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder nødvendig ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(4) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(5) Sportsboder som er tilleggsdeler i felles kjeller, vedlikeholdes sammen med fellesarealet i parkeringskjelleren, og er et felles ansvar som forvaltes av sameiets styre.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon/bruksenhet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom alle seksjonseierne etter sameiebrøken fratrukket parkeringsseksjonens andel av sameiebrøken. Det er sameierbrøken i seksjonsbegjæringen, fratrukket parkeringsseksjonens andel av sameierbrøken i begjæringen, som utgjør sameierbrøken, når dette ordet brukes som grunnlag for fordeling av felleskostnader. («Alle seksjoner» betyr nedenfor alle unntatt parkeringsseksjonen)

Følgende kostnader fordeles likt mellom alle seksjoner i sameiet

- Forretningsførsel (alle seksjoner)
- Revisjon (alle seksjoner)
- Styrehonorar (alle seksjoner)

Dersom sameiet har et felles oppvarmingssystem (bergvarme eller fjernvarme), og det er installert elektronisk måler med fjernavlesing i hver enkelt seksjon, vil forbruket bli beregnet etter reelt forbruk i h.h. til målerstand. Dersom det ikke er installert elektronisk måler med fjernavlesing, vil forbruk bli fordelt etter sameierbrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske tjenester som benyttes kun av boligseksjonene, skal betales kun av boligseksjonene, og fordeles likt mellom boligseksjonene, slik som:

- Kabel-TV/bredbånd grunnpakke bolig
- Filterskifte ventilasjonsanlegg bolig

Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske tjenester som benyttes kun av boligseksjonene, skal betales kun av boligseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk bolig, slik som:

  - Trappevask
  - Alarmtelefon heis og drift/vedlikehold heis

Følgende kostnader skal fordeles og betales kun av næringsseksjonene:

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av næringsseksjonene, slik som f.eks.
  - Ventilasjonsanlegg i næringsseksjonene
  - Kabel-TV/bredbånd næring

For fordeling av garasjekostnader, henvises til vedtektenes punkt 2-2.

Følgende kostnader ligger ikke i felleskostnadene, og skal betales av den enkelte seksjonseier:
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV/bredbånd utover grunnpakke

5-5 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-6 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-7 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og eierseksjonslovens § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme. Dette punkt er fastsatt av seksjonseierne ved etableringstidspunktet.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
1)Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

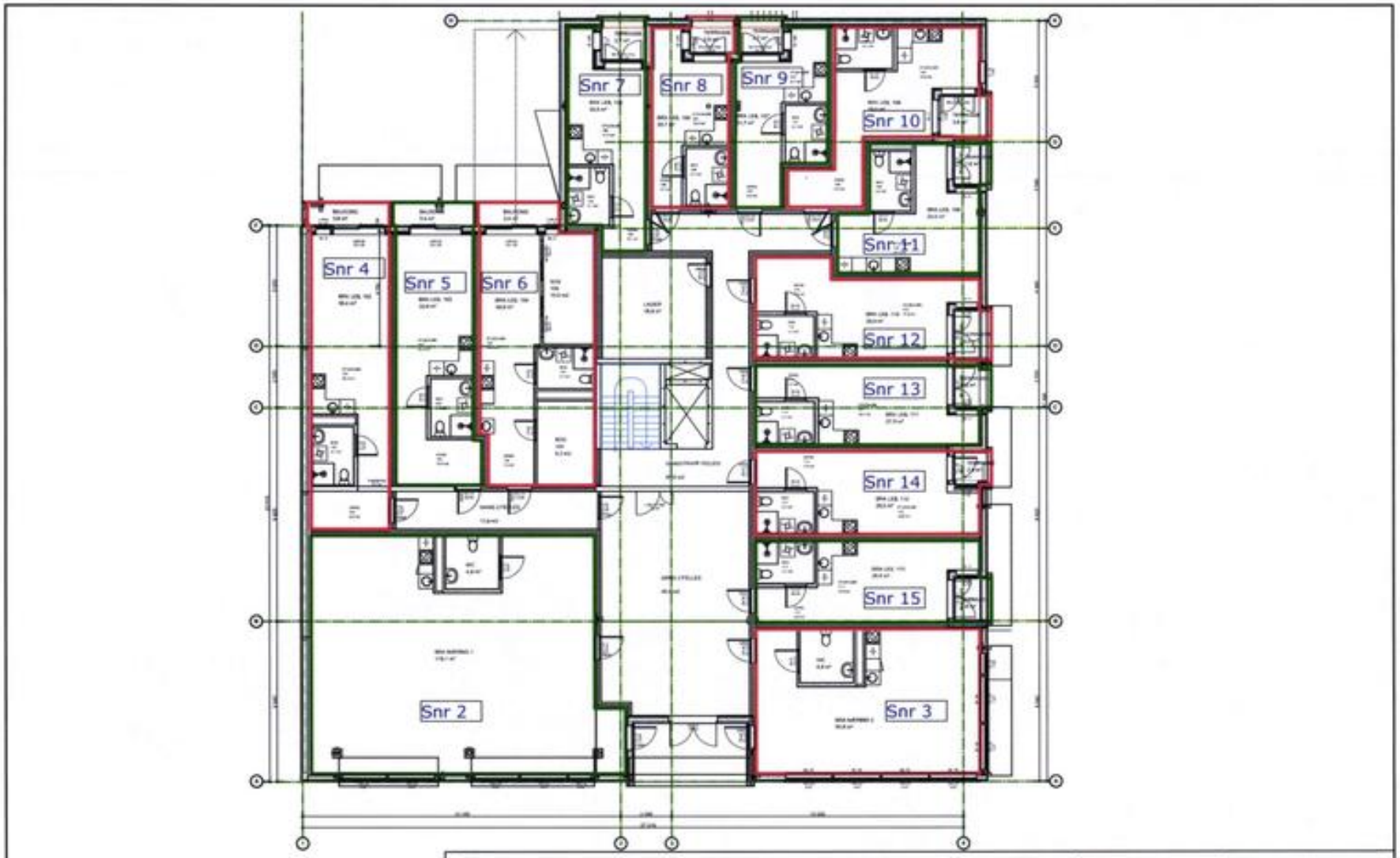
2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til

sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Fortsatt utbygging av sameiets eiendom:
Ekstraordinært årsmøte har fattet vedtak om fortsatt utbygging av sameiets eiendom. Utbyggingsretten tilligger Sun G. Holding AS eller det subjekt selskapet utpeker. Utbyggingsretten er tinglyst. Eiendommen skal resksjoneres etter slik utbygging slik at hver utbygd boenhet utgjør en boligseksjon med sameiebrøk som fastsatt etter samme prinsipp som gjelder for de eksisterende seksjonene. De nye boligseksjonene betaler sin andel av felleskostnadene etter den fordeling som følger av punkt 5.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.



Tegning:
Plan 1

EIENDOM m/48 LEILIGHER
Storgaten 6 og 6A
1531 MOSS

Korrigert dato:	Tegner: TB	Kontroll
Tegnet dato: 06.02.2020	Prosjektnr.: 12 031	

Moss kommune

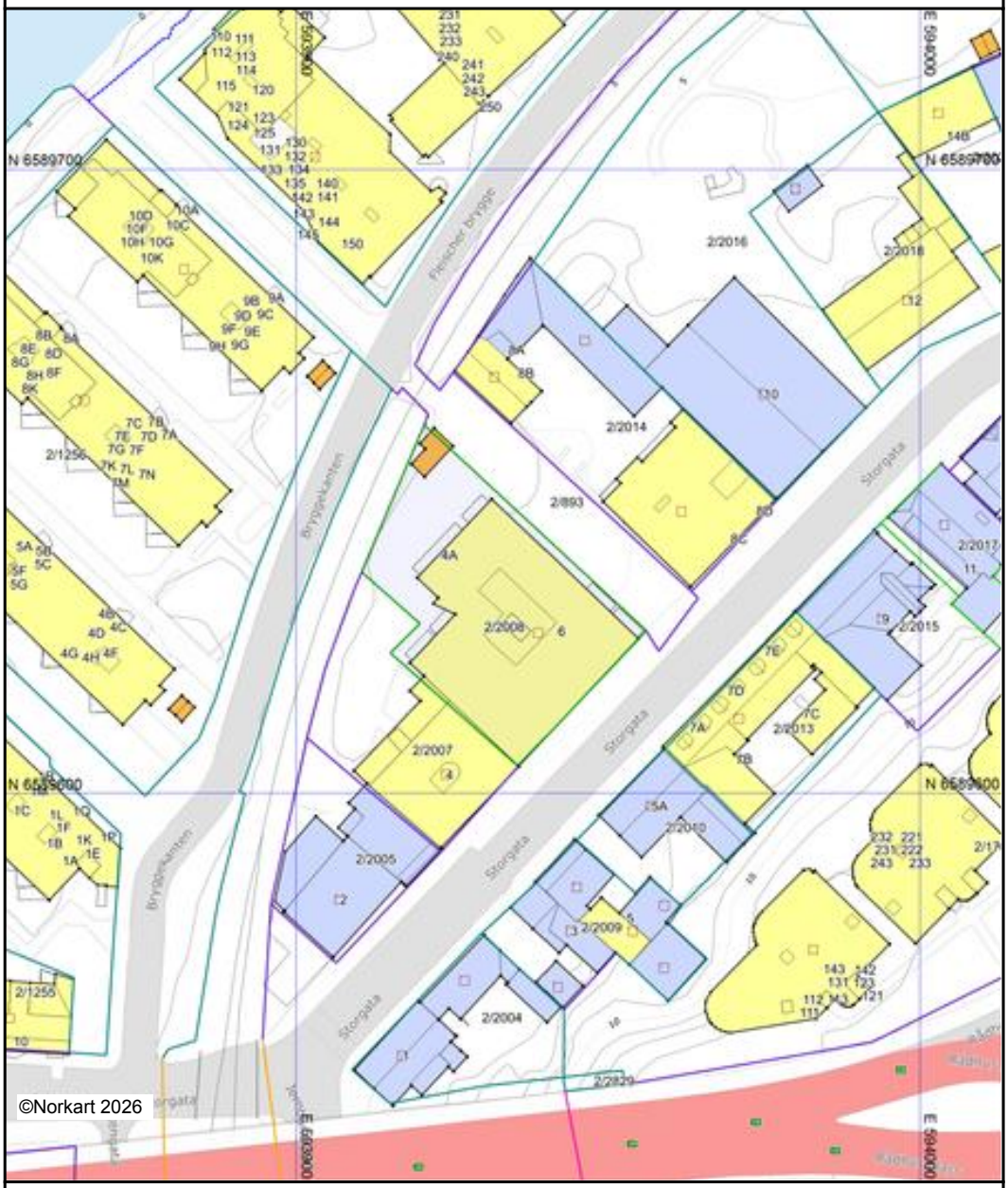
Grunnkart

Eiendom: 2/2008/0/8
Adresse: Storgata 6
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2008/0/8
Adresse: Storgata 6
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

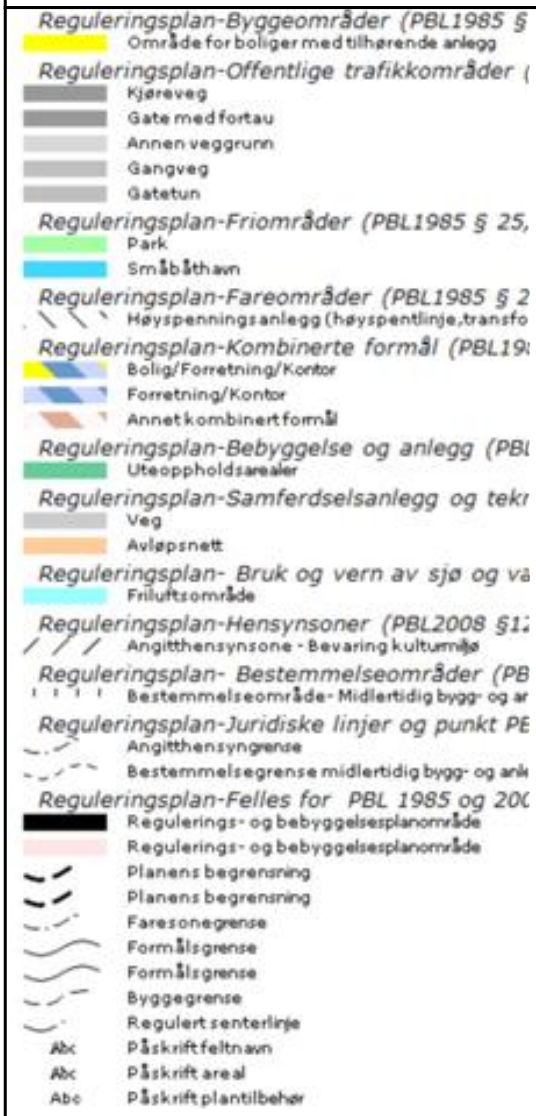
N

UTM-32



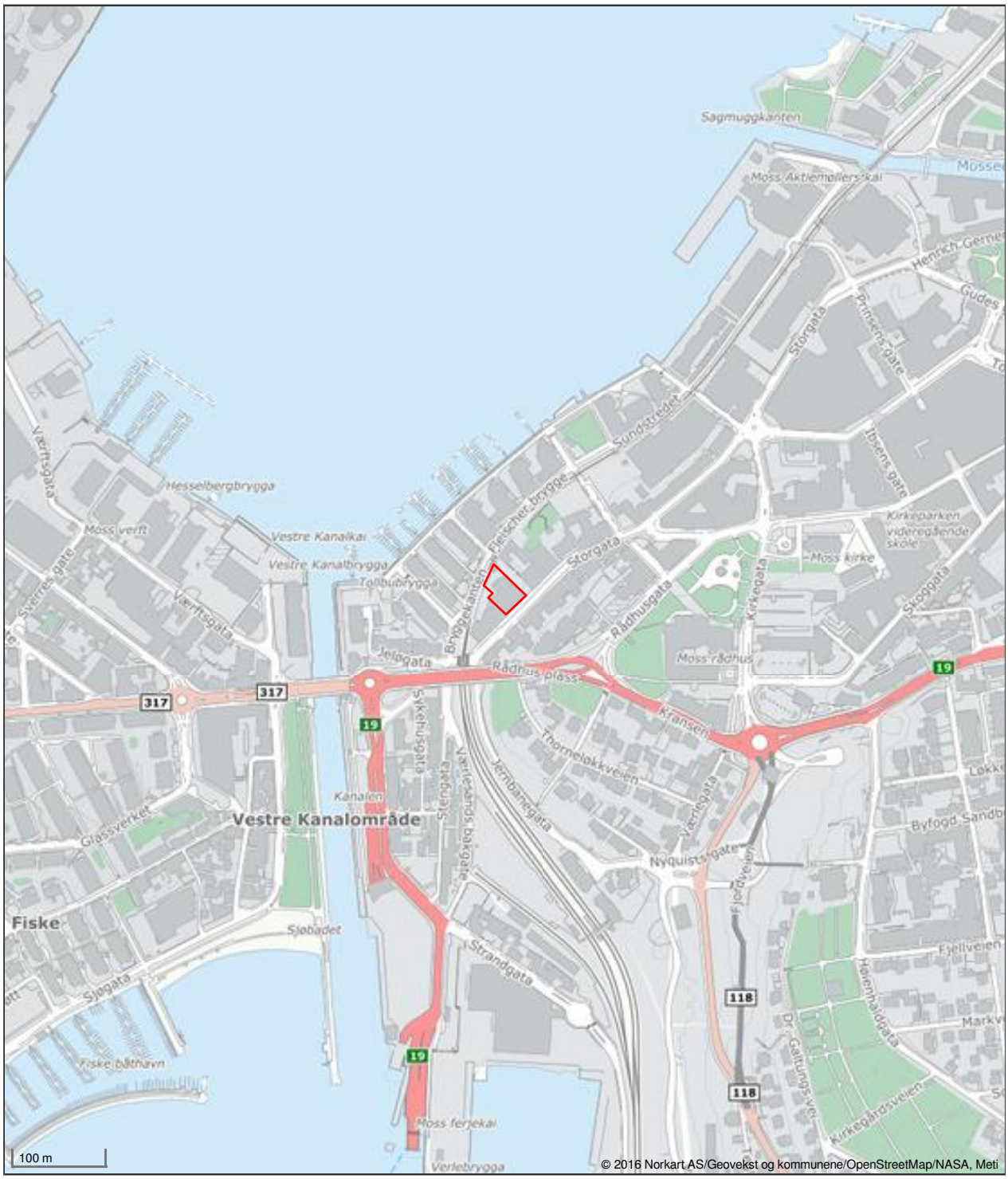
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/2008//



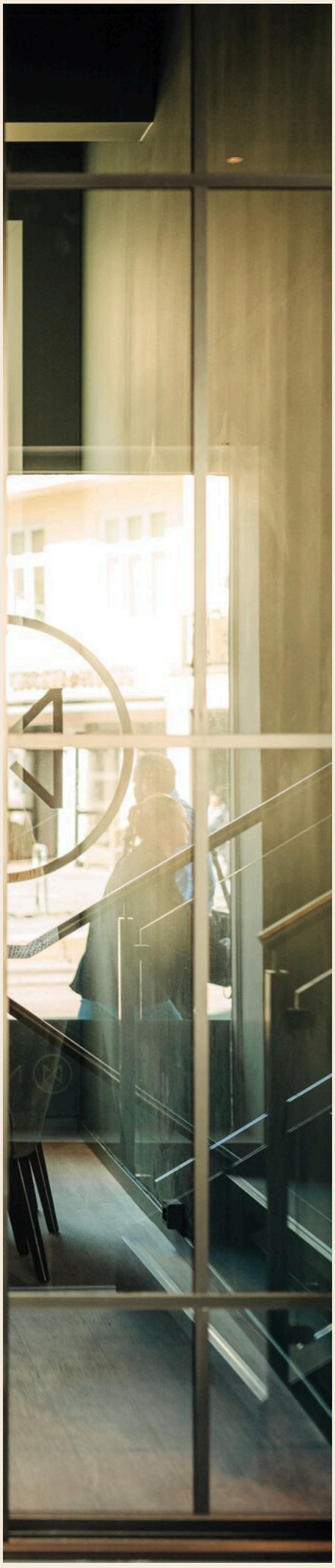
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0219/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storgata 6 1531 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 2008, snr 8 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

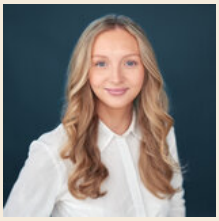
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Wichstrøm
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Moss
s.wichstrom@nordvikbolig.no
407 23 696



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: