



GREENCAP

Relasjoner åpner dører

SALGSPROSPEKT
SEPTEMBER 2026



MOSS SENTRUM · NÆRINGSSEKSJON

Th. Petersons gate 4

Hele 2. etasje — 273 m² på én flate

Etablert helsehus midt i Moss sentrum, utleid med netto yield 10,2 % på prisantydningen. Overtakelse etter avtale, leieforholdet løper ut i januar 2027. Heis og to parkeringsplasser.

PRISANTYDNING	KVADRATMETERPRIS	ÅRLIG LEIE (BRUTTO)	NETTO YIELD	OVERTAKELSE
5 500 000	20 100	577 812	10,2 %	Straks
NOK · eiendomsverdi	kr/m ² BRA	NOK · 2 117 kr/m ²	netto leie 558 877	leieforhold til 15.01.27

Dette prospektet

-
- 01 Muligheten
 - 02 Nøkkelinformasjon
 - 03 Beliggenhet
 - 04 Områdeutvikling og tidslinje
 - 05 Adkomst i byggeperioden
 - 06 Lokalene
 - 07 Egnethet — helse og kontor
 - 08 Mulig bruksendring til bolig
 - 09 Sameiet og planlagt oppgradering
 - 10 Økonomi og eierkostnader
 - 11 Teknisk og bygningsmessig
 - 12 Juridiske forhold
 - 13 Salgsobjekt og prosess
 - 14 Kontakt
-

01

SAMMENDRAG

Muligheten

En hel etasje på 273 m², klar for overtakelse, i et sentrum som bygges om fra grunnen.



Hel etasje, netto yield 10,2 %, midt i Moss

Th. Petersons gate 4 er et kombinert bolig- og næringsbygg fra 2002 i hjertet av Moss. Seksjon 2 utgjør hele byggets andre etasje — 273 m² på én flate, med heis fra felles inngangsparti og to egne parkeringsplasser i bakgården. Etasjen drives som helseklinikk, og seksjonen kan overtas umiddelbart. Leieforholdet med Nemus Moss AS løper ut 15. januar 2027; deretter disponerer kjøper etasjen selv.

20 100

KRONER PER KVADRATMETER

Prisantydning **NOK 5 500 000** for 273 m² BRA gir **20 100 kr/m²**. Leien er **577 812 kroner per år** (2 117 kr/m²). Etter eiendomsskatt og vedlikehold er netto leie 558 877 kroner, som gir **netto yield 10,2 %** på prisantydningen. Tidligere leieforhandlinger for etasjen har vært på 1 800 kr/m², tilsvarende 491 400 kroner i årlig leie.

Fem grunner til å se nærmere på denne

- **Hele etasjen, ingen naboer på flaten.** 273 m² disponeres alene, med egen heisankomst. Ingen deling av planet, ingen fremleiegrenser, full kontroll på egen drift.
- **Ferdig innarbeidet som helsehus.** Bygget rommer flere helserelaterte virksomheter, og etasjen har vært klinikk sammenhengende siden 2004. Skiltposisjon, publikumsstrøm og adkomst er innarbeidet.
- **Kjøper bestemmer selv.** Leieforholdet løper ut 15. januar 2027. Kjøperen kan deretter drive egen virksomhet her, leie ut eller undersøke alternativ bruk. Det passer også for en ny aktør som vil eie egne lokaler, for eksempel innen helse eller behandling.
- **Fjerde etasje er allerede bolig.** To etasjer over seksjonen ligger tre leiligheter i nøyaktig samme konstruksjonsgrid. Det gjør bruksendring til et spor en kjøper kan undersøke — se kapittel 08, med de forbeholdene som hører til.
- **Nabokvartalet bygges om for milliarder.** Dronningkvartalet — 220 boenheter og 6 400 m² næring — har fasade mot Th. Petersons gate. Salget startet i august 2026, innflytting er planlagt 2029.

Vær oppmerksom på

Leieforholdet løper ut 15. januar 2027; deretter bærer eier felleskostnadene alene inntil lokalet er leid ut, og inventar følger ikke med. Nabokvartalet er under riving og utbygging, med anleggsarbeid i gatene rundt. Se kapittel 05 og 10.

02

FAKTA

Nøkkelinformasjon

Adresse, matrikkel, areal, parkering og felleskostnader — samlet på ett oppslag.



Kort om eiendommen

ADRESSE Th. Petersons gate 4 1530 Moss	MATRIKSEL 2 / 2099 / 2 Gnr / bnr / snr, Moss kommune (3103)	BRUKSAREAL 273 m² BRA, hele 2. etasje
BYGGEÅR 2002 Ferdigattest 28.12.2005	PARKERING 2 plasser Carport i bakgård, eksklusiv bruksrett	FELLESKOSTNADER 11 028 kr per måned (132 336 kr/år)

Eiendommen og seksjonen

FORHOLD	OPPLYSNING
Eiendom	Th. Petersons gate 4, 1530 Moss. Gnr. 2, bnr. 2099, snr. 2 i Moss kommune (kommunenr. 3103)
Eierform	Eierseksjon i Sameiet Th. Petersonsgate 4 (org. 986 074 961). Seksjonert 02.09.2003, formål næring
Sameiebrøk	259 / 919
Bruksareal	273 m ² BRA, utgjør hele byggets 2. etasje
Tomt	484,9 m ² , felles tomt eiet av sameiet
Bygget	Kombinert bolig- og næringsbygg oppført 2002. Forretninger i 1. etasje, kontor og helse i 2. og 3. etasje, tre leiligheter i 4. etasje
Etasjer og areal	1. etg. 175 m ² næring · 2. etg. 273 m ² næring · 3. etg. 273 m ² næring · 4. etg. 233 m ² bolig. Sum 954 m ² BRA
Adkomst i bygget	Felles inngangsparti med trapp og heis. Seksjonen disponerer hele planet

Fasiliteter, planstatus og salg

FORHOLD	OPPLYSNING
Parkering	Eksklusiv bruksrett til 2 plasser i carport i byggets bakgård
Uteareal	Tilgang til felles takterrasse som deles med øvrige seksjonseiere og beboere
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegget skal skiftes ut i regi av sameiet
Oppvarming	Elektrisk
Planstatus	Sentrumsformål i kommunedelplan (Sentrumsplanen)
Leieforhold	Nemus Moss AS, helseklinikk. Gjeldende avtale fra 1. desember 2019, leie 577 812 kr/år (2 117 kr/m ²), netto yield 10,2 %, se kapittel 10
Overtakelse	Etter avtale, kan skje umiddelbart. Leieforholdet løper ut 15. januar 2027, og lokalet overleveres da tomt — inventar følger ikke med
Salgsobjekt	Samtlige aksjer i ADSO AS (org. 924 324 716)
Prisantydning	NOK 5 500 000 — eiendomsverdi, se kapittel 13

Kilder: matrikkelrapport og grunnboksutskrift fra Ambita 21.06.2026, sameiets årsregnskap 2025, faktura felleskostnader juni 2026.

03

STED

Beliggenhet

Ett kvartal fra Moss torg, med bussholdeplass ved inngangspartiet og stasjonen i gangavstand.



Midt i Moss sentrum

Eiendommen ligger i Th. Petersons gate, ett kvartal fra Moss torg og gågata i Dronningens gate. Alt av bysentrums funksjoner ligger i gangavstand: handel, spisesteder, kommuneadministrasjon, skoler og kollektivknutepunkt.

Bussholdeplass ligger ved inngangspartiet. Moss stasjon, med InterCity til Oslo, ligger få minutters gange unna, og fergeforbindelsen til Horten går fra byens havn. Med bil er adkomsten enkel: avkjøring via Mosseporten til Innfartsveien (rv. 19), videre gjennom Vogts gate og Kongens gate til Torggata og Th. Petersons gate.

For en publikumsrettet virksomhet er dette en av byens bedre adresser: synlig fasade i en etablert handelsgate, kort vei fra parkeringsanleggene i sentrum, og en gate som i årene fremover får flere hundre nye naboer.

I umiddelbar nærhet

- Moss torg og gågata i Dronningens gate — ett kvartal
- Thon Senter Moss (tidl. AMFI Moss) — nabokvartalet
- Bussholdeplass ved inngangspartiet
- Moss stasjon og fergeleiet — kort gange
- Kommuneadministrasjon, apotek, tannlege og øvrige helsetilbud



Gateløpet ved eiendommen. Bussholdeplass ligger ved inngangspartiet.



Fasaden mot Th. Petersons gate med etablert skiltposisjon for helsevirksomhet.

04

MARKED

Områdeutvikling og tidslinje

Dronningkvartalet og Thon Senter Moss løfter sentrum frem mot 2029. Her er hva som skjer, og når.



Nabokvartalet bygges om fra grunnen

Moss sentrum er inne i den største omformingen på flere tiår. Rett over gaten river og bygger Thon-gruppen Dronningkvartalet, og senteret i nabokvartalet er under full rehabilitering. For eiendommen betyr det noen år med anleggsarbeid — og deretter et sentrum med vesentlig flere mennesker som bor og arbeider innenfor et par hundre meter.

Dronningkvartalet

Detaljreguleringen for kvartalet Dronningens gate, Torggata og Th. Petersons gate ble vedtatt i Moss bystyre 26. september 2019. Planen erstatter det gamle kjøpesenteret med en åpen kvartalsstruktur i fire til sju etasjer, og omfatter også den ubebygde tomten i Th. Petersons gate 7 som i dag brukes til parkering.

Kvartalet får fasade mot Dronningens gate, Prinsens gate, Torggata og Th. Petersons gate. Utbyggingen skjer altså rett over gaten for nr. 4.

I det indre gårdsrommet reguleres en offentlig tilgjengelig park med kvartalslekeplass, som knytter seg til byromsdraget fra Kirketorget via gågata. Torggata mellom Vincent Buddes plass og Th. Petersons gate omreguleres med bredere fortau og beplantning der myke trafikanter prioriteres, mens bussen beholder framkommeligheten.

DRONNINGKVARTALET I TALL		OMFANG
Planområde		13 860 m²
Ny bebyggelse over terreng		22 600 m² BRA
Under terreng		13 300 m² BRA
Bruksareal bolig		17 400 m²
Bruksareal næring		6 400 m²
Antatt antall boenheter		220
Etasjer		4–7
Parkering under terreng		160–200 plasser
Sykkelparkering		420 plasser

Kilde: planbeskrivelse, detaljregulering vedtatt i bystyret 26.09.2019, utarbeidet av DARK prosjekt AS for Amfi Bygg Moss AS.

Dronningkvartalet i dag



Rivingen av det gamle senterbygget i Dronningkvartalet, fotografert september 2026.



Anleggsområdet er inngjerdet. Byggestart for Dronningkvartalet er anslått til 2027.



Arbeid i gatene rundt kvartalet pågår parallelt med rivingen.

Thon Senter Moss

Kjøpesenteret i nabokvartalet, tidligere AMFI Moss, har byttet navn til Thon Senter Moss og gjennomgår en omfattende rehabilitering og ombygging. Prosjektet omfatter tre kvartaler, hvorav det første er ferdigstilt, og kombinerer handel med bolig, kontor, helsefasiliteter og servering. Samlet gir dette Moss sentrum et betydelig løft i årene frem mot 2030.

Tidslinje



Om tidsangivelsene

Byggestart og ferdigstilling for Dronningkvartalet er utbyggers egne anslag og ikke bindende. Interessenter oppfordres til å innhente oppdatert status direkte fra Thon Eiendom og Moss kommune.

05

PRAKTISK

Adkomst i byggeperioden

Th. Petersons gate er framkommelig. Slik ser trafikkbildet ut mens nabokvartalet bygges.



Gaten er åpen — dette er lagt om

Det bygges mye i gatene rundt eiendommen, og trafikkmønsteret er lagt om. Under er trafikkplanen for anleggsfase 1, som løper fra juni til november 2026. Hovedpunktet er at Th. Petersons gate ikke er stengt — tiltakene skjer i veibanen, og adkomsten til eiendommen opprettholdes.



Trafikkplan «Dronningkvartalet fase 1 (juni–november 2026)», utarbeidet av Ramudden. Foto: skjermdump / Moss kommune.

Det som er åpent

- **Th. Petersons gate er framkommelig.** Tiltakene gjøres kun i veibanen, i forbindelse med flytting av bussplattform 2.
- **Torggata er toveiskjørt** på strekningen forbi kvartalet.
- **Bussen går som normalt**, men holdeplassene er midlertidig flyttet — busser i rute reguleres til Thons parkeringsplass, øvrige reguleringsplasser til kommunal parkeringsplass med to inn- og utkjøringer.
- **De to parkeringsplassene i bakgården** er ikke omfattet av tiltakene i fase 1-planen. Adkomsten bør likevel bekreftes på befaring.

Det som er berørt

- **Anleggsområdet er inngjerdet** med anleggsgjerde, og det er satt opp gjerde med refleks langs fortauet.
- **Vakt benyttes ved inn- og utkjøring** til anleggsområdet ved behov.
- **Deler av gateløpene rundt kvartalet** har skiltet innkjøring forbudt for gjennomkjøring.
- **Heisen ved Mossetrappa er permanent stengt** som følge av riving og utbygging.

Forbehold om anleggsfasen

Trafikkplanen som er gjengitt gjelder **fase 1, juni–november 2026**. Løsningen for fase 2 er ikke fastsatt på tidspunktet for dette prospektet. Interessenter bør selv gjøre seg kjent med adkomstforholdene ved befaring, og innhente oppdatert status fra Moss kommune. Anleggsarbeid i nærområdet må påregnes å pågå frem mot 2029.

06

AREALET

Lokalene

273 kvadratmeter på én flate, med heis inn i midten av planet og vinduer på tre sider.



273 kvadratmeter på én flate

Seksjonen disponerer hele andre etasje. Heis og trapp kommer opp midt i planet, og arealet fordeler seg rundt kjernen med vinduer på tre sider. Planløsningen er tilpasset klinikkdrift, med en rekke likeverdige behandlingsrom langs fasaden og fellesfunksjoner mot kjernen.

Behandling og kontor

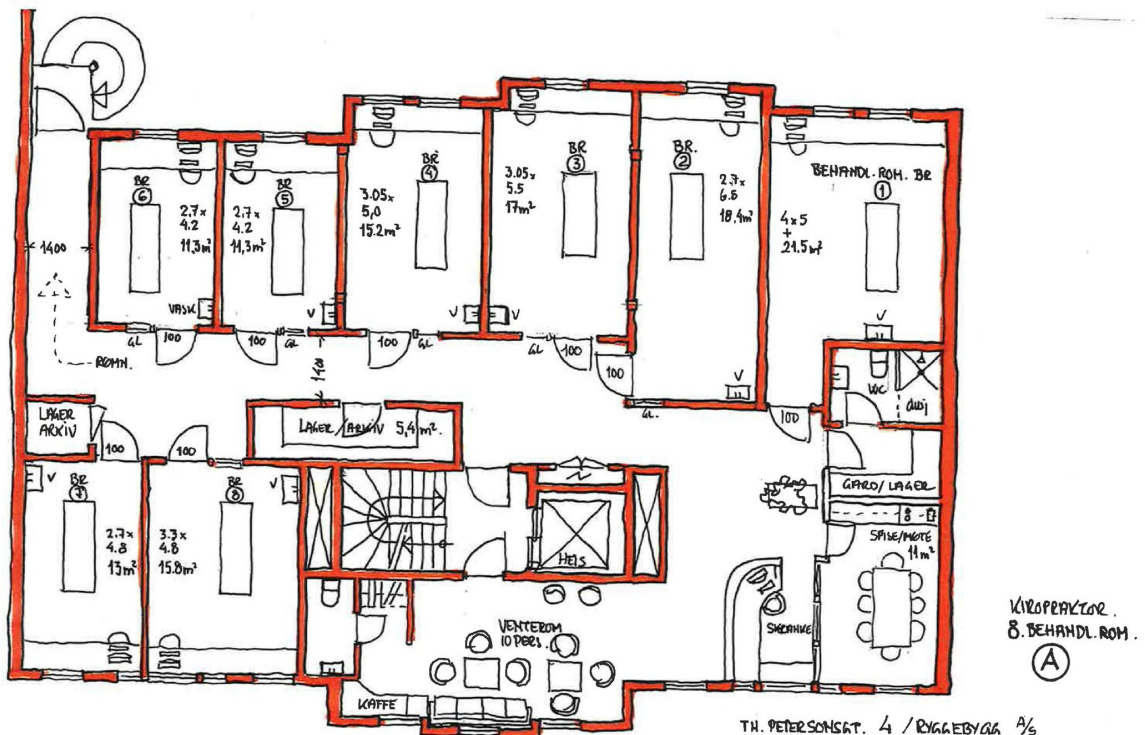
- **8 behandlingsrom / kontorer**
på 11,3 til 21,5 m²
- **Spiserom / møterom** på 11 m²,
med kaffestasjon

Publikumsareal

- **Venterom** dimensjonert for 10 personer
- **Resepsjon med skranke** ved heis og trappeankomst
- **Kundetoalett** med dusj

Drift og personal

- **Garderobe og lager,**
vaskerom og personaltoalett
- **Lager / arkiv** og eget rom for
renhold på 5,4 m²
- **Teknisk rom**



TH. PETERSONSKT. 4 / RIGGEBYGA 9/6
INNREDN. 2. ETAPPE FØRSLAG H.J.SØRENSEN
ALTERNATIV A
MÅL 1:100 DATO 07.02-2064
PROS. NR. 006.04 TEJN.NR 006.04 A/SK. 01
TEJN. S. 1.STEMPEL:
SUNDBY ARKITEKTER AS
Prints Chrt. Augustsbjærs 1-1500 Moss
Postboks 5112 - 1503 Moss
TH. 69 29 54 80 - Faks 68 25 76 32

Plantegning 2. etasje slik den er innredet i dag. Sundby Arkitekter AS, prosjekt 026.04, tegning 0204 A sk. 01, datert 07.02.2004, målestokk 1:100. Gjengitt som illustrasjon — mål må kontrolleres på stedet.

Slik ser lokalene ut i dag

Rominndelingen er bygningsmessig og blir stående. Inventar, utstyr og løsøre følger *ikke* med i salget.



Venterom med vinduer mot gaten



Resepsjon ved heisankomst



Korridor mellom behandlingsrommene



Behandlingsrom mot fasade



Rom med plass til både arbeidsplass og behandling



Lager, med servant i flere av rommene

07

BRUK

Egnethet — helse og kontor

Tegnet og drevet som klinikk i over tjue år. Åtte lukkede rom med dagslys gjør planen like anvendelig for kontor.



Åtte lukkede rom, én flate, én bruker

Etasjen er tegnet og drevet som klinikk i over tjue år. Det gir en kjøper innen helse et lokale som i praksis er ferdig disponert — og en kontorbruker en planløsning med uvanlig mange lukkede, like store rom.

Helseaktør

ETABLERT BRUK

Bygget er et innarbeidet helsehus med flere helserelaterte virksomheter, og etasjen har vært klinikk sammenhengende siden 2004.

- **Åtte behandlingsrom** ferdig avdelt, med servant i flere av rommene
- **Venterom og resepsjon** plassert rett ved heisen — logisk pasientflyt uten omveier
- **Heis fra gateplan** gir trinnfri adkomst for pasienter med nedsatt bevegelighet
- **Balansert ventilasjon** med varmegjenvinning, som skal skiftes ut i regi av sameiet
- **Personalfasiliteter** med garderobe, dusj, vaskerom og eget spise- og møterom
- **Samlokalisering** med øvrige helseaktører i bygget gir henvisningsflyt og felles publikumsprofil

Kontorbruker

CELLEKONTOR

For virksomheter som trenger lukkede rom framfor åpent landskap — advokater, regnskap, rådgivning, offentlig tjenesteyting — er planen usedvanlig anvendelig.

- **Åtte cellekontorer** med dagslys, i størrelser fra 11,3 til 21,5 m²
- **Møterom og spiserom** allerede etablert på 11 m²
- **Resepsjon og venteareal** for besøkende
- **Arkiv- og lagerrom** internt i planet
- **Hele etasjen alene** — egen identitet og skiltposisjon uten å dele planet
- **Fleksibilitet** til å åpne opp mot landskap, ettersom rominndelingen i hovedsak er lette vegger

Også for nye aktører som vil eie egne lokaler

Lokalet passer ikke bare for virksomheter som flytter en eksisterende drift. En ny aktør som vil kjøpe egne lokaler og drive virksomheten sin her — innen helse eller behandling, som fysioterapi, psykologpraksis eller klinikkdirift — får et lokale som er klart til bruk: rominndelingen står, venterom og resepsjon ligger ved heisen, og bygget er allerede kjent som helsehus. Kjøpet skjer ved overtakelse av aksjene i ADSO AS, se kapittel 13.

Om leienivå

Dagens leie er **2 117 kr/m²** (577 812 kroner per år, netto yield 10,2 % på prisantydningen, se kapittel 10). Nivået som sist ble forhandlet var **1 800 kr/m² per år**, tilsvarende 491 400 kroner for 273 m², på andre vilkår. Begge er historiske referanser, ikke garanti for oppnåelig leie etter 15. januar 2027.

08

ALTERNATIV BRUK

Referanseprosjektet ligger i eget bygg

Fjerde etasje har tre leiligheter i samme konstruksjonsgrid som seksjonen. En mulighet å undersøke — ikke en godkjenning.



Referanseprosjektet ligger i eget bygg

Fjerde etasje i samme bygg er innredet med tre leiligheter. Den ligger i nøyaktig samme konstruksjonsgrid som andre etasje, tegnet av samme arkitekt i samme byggesak. For en kjøper som ønsker å undersøke alternativ bruk, finnes det derfor et konkret og målsatt referanseprosjekt i eget bygg.

Dette er en mulighet — ikke en godkjenning

Bruksendring fra næring til bolig er **ikke omsøkt og ikke godkjent**. Verken selger eller selgers rådgiver tar stilling til om det lar seg gjennomføre. Eventuell bruksendring, ombygging og nødvendige offentlige godkjenninger må undersøkes og omsøkes av kjøper for kjøpers regning og risiko. Tegningene som gjengis under er historiske byggemeldingstegninger fra 2001–2002: planen for fjerde etasje, som viser hva som ble bygget der, og et foreløpig alternativ B som aldri ble lagt til grunn. Ingen av dem viser hva som kan bygges i andre etasje.

Referansen: fjerde etasje

Leilighetene ligger to etasjer over seksjonen og utgjør til sammen 233 m² BRA. Den opprinnelige byggemeldingstegningen, gjengitt etter tabellen, viser hvordan boliger faktisk ble løst i denne bygningskroppen.

ENHET	AREAL	INNHold
Leilighet I	ca. 78 m²	Stue/kjøkken ca. 35 m², soverom 7,1 m², bad 5 m², arbeidsrom 7,3 m², bod
Leilighet II	ca. 78 m²	Stue/kjøkken ca. 41 m², to soverom 10,8 og 12,1 m², bad 6,5 m², separat WC
Leilighet III	ca. 77 m²	Stue/kjøkken ca. 36 m², soverom 7,1 m², bad 5 m², arbeidsrom 7,3 m², bod
Sum	233 m²	Samsvarer med matrikkelens BRA bolig for 4. etasje

Byggemeldingstegningen for fjerde etasje



Samme bygningskropp

Bygningmessig grid er identisk med andre etasje: 7 200 + 6 600 + 7 200 mm i lengde, 7 700 + 5 200 mm i dybde. Trapp og heis ligger i samme kjerne.

Lydkrav for bolig er løst i fjerde etasje

Byggemeldingstegningen angir lydkiller mellom leiligheter i EI60 med R'w 55 og L'n,w 58, klasse C, og gulv R'w 60 klasse C — altså at bygget ble prosjektert for boliglydkrav i denne kjernen.

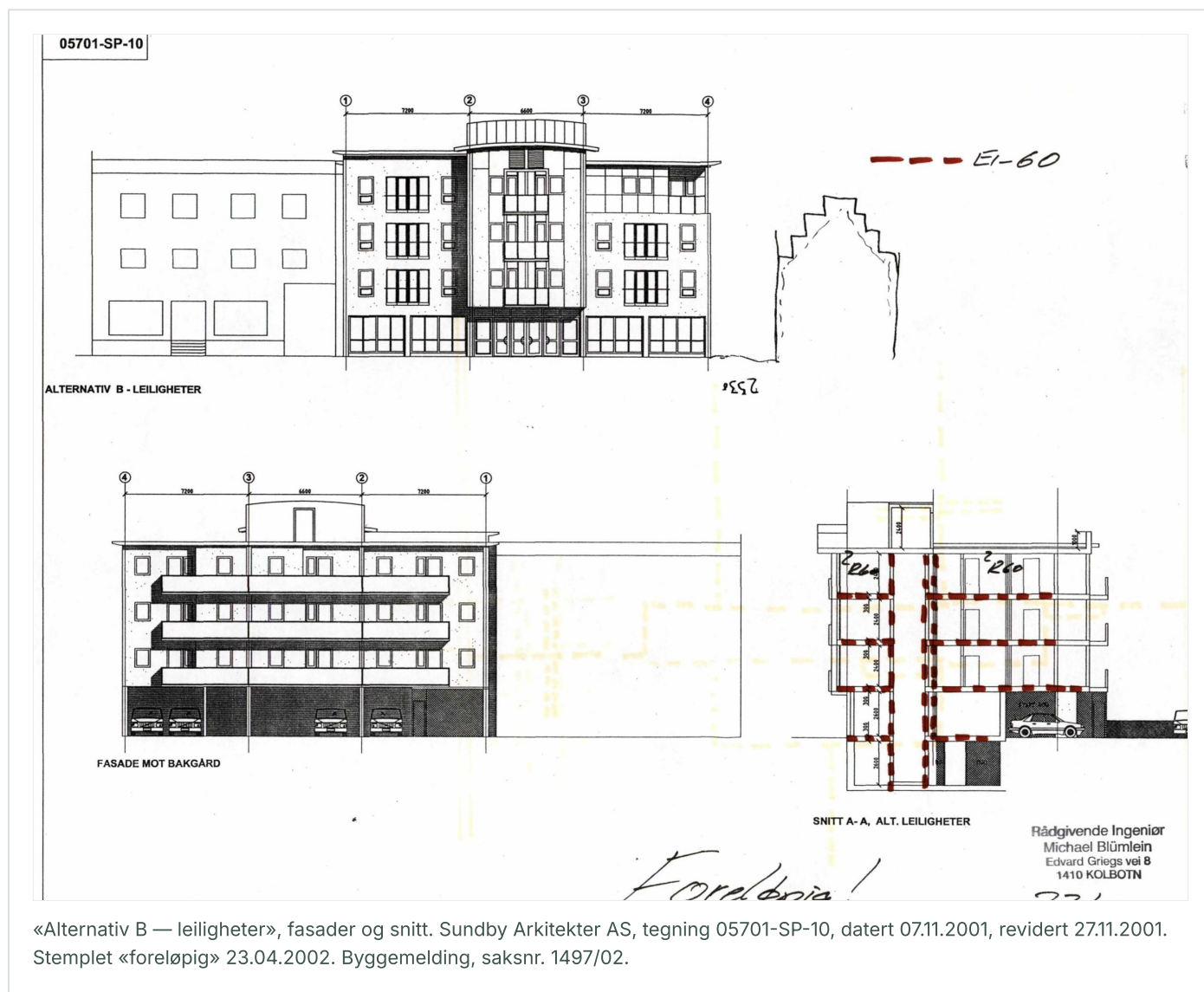
Andre etasje er større

273 m² mot 233 m² — 40 m² mer enn de tre leilighetene i fjerde etasje.

Et leilighetsalternativ ble faktisk tegnet

I den samme byggesaken fra 2002 finnes et alternativ B, der bygget er tegnet med leiligheter og balkonger mot bakgården også i etasjene under fjerde. Tegningen er stemplet «foreløpig» og ble ikke lagt til grunn for det som ble bygget — næring i andre og tredje etasje.

Alternativet har ingen rettsvirkning i dag og gir ingen rettigheter. Det er tatt med fordi det viser at bygningskroppen på et tidlig tidspunkt ble vurdert for boligbruk også i de etasjene som i dag er næring — en opplysning en kjøper som utreder bruksendring bør kjenne til.



«Alternativ B — leiligheter», fasader og snitt. Sundby Arkitekter AS, tegning 05701-SP-10, datert 07.11.2001, revidert 27.11.2001. Stemplet «foreløpig» 23.04.2002. Byggemelding, saksnr. 1497/02.

Hva en bruksendring krever

Å endre bruken fra næring til bolig er et søknadspliktig tiltak. Under er hovedpunktene en kjøper må avklare. Listen er en orientering, ikke en fullstendig gjennomgang, og erstatter ikke rådgivning fra ansvarlig søker.

1 Avklare planstatus

Eiendommen ligger i Sentrumsplanen med formål sentrumsformål, som normalt åpner for bolig i de øvre etasjene. Faktisk adgang for denne seksjonen må bekreftes mot gjeldende plan og bestemmelser hos Moss kommune.

2 Tekniske krav etter TEK17

Nye boenheter må tilfredsstille byggteknisk forskrift: dagslys (§ 13-7), utforming av rom og oppholdsareal med romhøyde (§ 12-7), rømningsveier med godkjent rømningsvindu fra hvert soverom, lydkrav etter NS 8175 klasse C, energikrav, radonsikring og ventilasjon. Bygget har heis, noe som er et gunstig utgangspunkt for kravene til tilgjengelig boenhet.

3 Lyd mot næring over og under

Første etasje er forretning og tredje etasje er næring. Lydskillet mot næring både over og under — luftlyd og trinnlyd — må dokumenteres og eventuelt utbedres. Tegningene for fjerde etasje viser hvordan skillet mot næring i etasjen under ble løst der.

4 Uteoppholdsareal og parkering

Kommunens norm for uteopphold og parkering må oppfylles. Til orientering opererer detaljreguleringen for nabokvartalet med minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet for treroms og større. Seksjonen har to plasser i bakgården, og bygget har felles takterrasse.

5 Reseksjonering

Seksjonen er i dag seksjonert med formål næring. Endring til boligformål krever reseksjonering og nødvendig behandling i sameiet etter eierseksjonsloven.

6 Søknad til Moss kommune

Bruksendring og ombygging er søknadspliktig med ansvarlige foretak. Behandlingstid og utfall avhenger av kommunens vurdering. Det gis ingen garanti for godkjenning.

Om kombinasjonen bolig og utleie

Etasjen kan også deles: deler av arealet brukes til næring, deler søkes omgjort til bolig. Det er en av grunnene til at hele planet i én seksjon er en fordel — kjøper står fritt til å disponere flaten uten å forholde seg til andre brukere på samme etasje. Enhver slik løsning forutsetter de samme offentlige godkjenningene som beskrevet over.

09

SAMEIET

Sameiet og planlagt oppgradering

Nytt ventilasjonsanlegg og ny fasade mot vest står for tur. Hva det betyr for felleskostnadene.



Seks seksjoner, sunn drift, to tiltak på trappene

Seksjonen inngår i Sameiet Th. Petersonsgate 4, som består av seks eierseksjoner. Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag og bygget er forsikret i Gjensidige. Sameiet har ingen langsiktig gjeld, og hadde ved utgangen av 2025 en egenkapital på 974 539 kroner.

To tiltak er planlagt

Styret har i 2025 og 2026 arbeidet med to konkrete oppgraderinger av bygget:

- **Nytt ventilasjonsanlegg.** Dagens anlegg skal skiftes ut. Styret hadde eget møte om saken i desember 2025.
- **Ny fasade mot vest.** Fasaden skal restaureres. Stubberud Eiendomsdrift har vært på befaring, og tilbud har vært under innhenting.

På årsmøtet 11. mars 2026 ba styret om fullmakt til å ta opp inntil én million kroner i felleslån, slik at begge arbeidene kan gjennomføres samtidig. Styrets begrunnelse var at et nytt ventilasjonsanlegg gir lavere strømkostnader, og at sameiet dermed slipper å spare opp midlene først.

SAMEIET I TALL (2025)		NOK
Innbetalte felleskostnader		453 732
Årsresultat		32 750
Egenkapital 31.12.		974 539
Langsiktig gjeld		0
Antall seksjoner		6

Kilde: årsregnskap 2025 med revisjonsberetning, vedlagt innkalling til årsmøte 11.03.2026.

Styrets ord om økonomien

«Driften er sunn. Snart spart opp målet om 1 mill i likviditet slik at man kan utføre vedlikehold som planlagt.»

— Styrets årsmelding for 2025

Hva betyr oppgraderingen for felleskostnadene?

Her spriker opplysningene, og begge sider hører hjemme i vurderingen:

- **Argumentet for lavere kostnad:** nytt ventilasjonsanlegg reduserer strømforbruket, og sameiet trenger ikke lenger spare opp til tiltakene.
- **Argumentet for høyere kostnad:** tas felleslånet opp, anslo styret selv at felleskostnadene per seksjon vil øke med **500 til 1 000 kroner per måned** som følge av fellesgjelden.

Netto effekt avhenger av endelig kostnad, låneopptak og oppnådd energibesparelse, og var ikke avklart da dette prospektet ble utarbeidet. Interessenter bør innhente oppdatert status fra sameiets styre og forretningsfører før bud inngis.

10

TALL

Økonomi og eierkostnader

Hva seksjonen koster, hva den leies ut for, og hva det koster å eie den. Netto yield 10,2 % på prisantydningen frem til leieforholdet løper ut i januar 2027.



Pris og løpende kostnader

Leieforholdet med Nemus Moss AS gir en netto yield på 10,2 % på prisantydningen frem til 15. januar 2027. Hva avkastningen blir etter det, avhenger av hva den enkelte kjøper gjør med arealet. Det som kan oppgis presist, er dagens leie, netto leie og hva det koster å eie seksjonen.

20 100

KRONER PER KVADRATMETER

Prisantydning **NOK 5 500 000** fordelt på **273 m² BRA**.
Netto leie 558 877 kroner gir **netto yield 10,2 %**. Prisen er oppgitt som eiendomsverdi. Salgsobjektet er aksjene i ADSO AS — se kapittel 13 om oppgjøret.

Felleskostnader

Felleskostnadene til sameiet utgjør **11 028 kroner per måned**, tilsvarende **132 336 kroner per år**. Beløpet faktureres månedlig fra forretningsfører Vansjø Boligbyggelag, er uten merverdiavgift, og avregnes ikke mot faktiske kostnader ved årets slutt — det er en fast månedlig betaling som fastsettes gjennom sameiets budsjett.

Fram til 15. januar 2027 betaler dagens leietaker **10 280 kroner per måned** i akonto til dekning av felleskostnadene. Sameiets krav mot eier er fast på 11 028 kroner per måned, slik at eier dekker differansen på 748 kroner i måneden. Fra 15. januar 2027 bærer eier felleskostnadene i sin helhet — også ved egen bruk — inntil lokalet eventuelt leies ut. Akontobeløpet gjelder dagens leieforhold og kan ikke sammenlignes direkte med kostnadsdelingen i en ny kontrakt: i avtalen som sist ble forhandlet dekket leietaker 67 prosent av eiendommens felleskostnader.

Dagens leieforhold

Etasjen leies i dag av **Nemus Moss AS**, som driver helseklinikk med kiropraktikk og fysioterapi, og som har drevet klinikk i etasjen siden 2004. Gjeldende leieavtale er en standard næringsleieavtale inngått med forrige eier i oktober 2019, med leiestart **1. desember 2019**. Avtalen fulgte med da ADSO AS overtok seksjonen i januar 2020. Leieforholdet utløper **15. januar 2027** og fornyes ikke; lokalet overleveres tomt.

FORHOLD	OPPLYSNING
Leietaker	Nemus Moss AS — helseklinikk, kiropraktikk og fysioterapi
Leiestart	1. desember 2019 (gjeldende avtale, inngått 16. oktober 2019)
Utløp	15. januar 2027 etter selgers opplysning — uten fornyelse, leietaker flytter ut
Årlig leie	577 812 kroner brutto, tilsvarende 48 151 kroner per måned
Leie per m ²	2 117 kr/m² BRA (273 m ²)
Opprinnelig leie	477 750 kroner per år ved leiestart, tilsvarende 1 750 kr/m ²
Regulering	Hvert 1. januar etter konsumprisindeksen, basis november 2019. Leien for 2026 er bekreftet av selger
Felleskostnader	Leietaker betaler 10 280 kroner per måned i akonto i tillegg til leien
Merverdiavgift	Leien faktureres uten mva — seksjonen er ikke frivillig registrert
Parkering	To plasser i carport inngår i leieforholdet

Kilder: leieavtale av 16.10.2019 (pkt. 4 og 8–10); selger 19.06.2026 (leie og utløpsdato), bekreftet 25.09.2026.

Vær oppmerksom på

En ny tiårsavtale ble forhandlet i 2026 til 1 800 kr/m², tilsvarende 491 400 kroner per år med 67 prosent av felleskostnadene dekket av leietaker, men ble ikke inngått. Leietaker flytter ut ved utløp. Ved overtakelse før 15. januar 2027 følger leieinntekten selskapet, se kapittel 13.

Hva det koster å eie seksjonen

POST	PER ÅR	PER MÅNED	MERKNAD
Felleskostnader til sameiet	132 336	11 028	Fast beløp, ingen mva, avregnes ikke
Eiendomsskatt	10 552	879	Moss kommune
Løpende vedlikehold, eiers andel	8 383	699	Erfaringstall
Sum eierkostnader ved ledig lokale	151 271	12 606	Fra 15. januar 2027 — eier bærer felleskostnadene alene
Revisjon og regnskap for selskapet	15 200	1 267	Kommer i tillegg ved eie gjennom AS

Tabellen viser eierkostnadene fra 15. januar 2027, når lokalet er ledig. Felleskostnader og eiendomsskatt er dokumenterte tall; løpende vedlikehold er et erfaringsbasert anslag og vil variere. Forsikring av bygget dekkes gjennom sameiet; innboforsikring må tegnes av eier. Kommunale avgifter for vann og avløp belastes etter forbruk gjennom egen vannmåler.

Netto leie og yield i leieperioden

POST	PER ÅR	MERKNAD
Brutto leie	577 812	Nemus Moss AS, frem til 15. januar 2027
Eiendomsskatt	-10 552	Moss kommune
Løpende vedlikehold, eiers andel	-8 383	Erfaringstall
Netto leie	558 877	Netto yield 10,2 % på prisantydning 5 500 000

Netto leie er brutto leie fratrasket eiendomsskatt og løpende vedlikehold. Leietaker dekker felleskostnadene med 10 280 kroner per måned i akonto; eiers differanse mot sameiets krav (748 kroner per måned) er ikke trukket fra. Yelden gjelder leieperioden frem til 15. januar 2027 og er ikke en prognose for tiden etter.

Fremførbart underskudd

ADSO AS har et fremførbart skattemessig underskudd på **63 245 kroner**. Ved kjøp av aksjene følger dette med selskapet og kan komme til fradrag mot fremtidig skattepliktig inntekt.

I markedet prises et slikt underskudd normalt til en andel av nominell verdi. Legges 15 prosent til grunn, tilsvarer det om lag **9 500 kroner** i verdi for kjøper. Beløpet er beskjedent i denne sammenhengen. Endelig størrelse bekreftes mot selskapets skattemelding for 2025 som del av due diligence, og den endelige behandlingen av underskuddet avklares i oppgjørsberegningen.

Skattemessig avskrivningsgrunnlag

Ved kjøp av aksjer overtar kjøper selskapets skattemessige verdier. Bygget står bokført med en saldoverdi på **4 994 973 kroner** per 31. desember 2025.

Ligger saldoverdien lavere enn eiendomsverdien, får kjøper et mindre avskrivningsgrunnlag enn ved et direkte kjøp av seksjonen. Dette kompenseres normalt gjennom en skatterabatt i oppgjøret. Til gjengjeld påløper ingen dokumentavgift ved aksjekjøp — ved et direkte kjøp av seksjonen ville 2,5 prosent utgjort om lag **137 500 kroner**.

Merverdiavgift

ADSO AS er **ikke** registrert i Merverdiavgiftsregisteret, og er ikke frivillig registrert for utleie av fast eiendom. En kjøper som skal drive avgiftspliktig virksomhet i lokalet, eller som ønsker å leie ut til avgiftspliktig leietaker, bør avklare de avgiftsmessige konsekvensene med egen skatte- og avgiftsrådgiver før bud inngis.

11

BYGNING

Teknisk og bygningmessig

Konstruksjon, ventilasjon, heis og tekniske anlegg — og hva som ikke er undersøkt.



Bygning og tekniske anlegg

FORHOLD	BESKRIVELSE
Byggeår	Oppført 2002. Moss kommune har utstedt ferdigattest datert 28.12.2005
Konstruksjon	Betongfundamenter på leirgrunn. Ytterveggskonstruksjoner i betong og reisverk, kledd med fasadeplater og pusset mur
Standard	Gjennomgående god standard fra byggeår med normal bruksslitasje. Lokalene fremstår godt vedlikeholdt
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sameiet planlegger å skifte ut anlegget
Oppvarming	Elektrisk oppvarming
Heis	Ja, felles heis fra inngangspartiet til alle etasjer. Serviceavtale gjennom sameiet
Vann og avløp	Tilknyttet offentlig nett med private stikkledninger. Seksjonen har installert egen vannmåler, og kommunale avgifter belastes etter forbruk
Brann og elektro	Sameiet har serviceavtaler for heis, ventilasjon, branntekniske anlegg og elektro. Ordinært vedlikehold er utført i 2025
Fasade	Fasade mot vest skal restaureres i regi av sameiet, se kapittel 09
Energiattest	Foreligger ikke på tidspunktet for prospektet. Selger vil søke å fremskaffe energiattest før kontraktsinngåelse

Om teknisk tilstand

Det er ikke innhentet teknisk tilstandsrapport for seksjonen. Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen, og — dersom man ikke anser seg tilstrekkelig bygningskyndig — å gjøre det sammen med egen bygningskyndig representant.

12

JUSS

Juridiske forhold

Hjemmel, seksjonering, tinglyste heftelser, pant og planstatus.



Matrikkel, heftelser og planstatus

Hjemmel og seksjonering

Hjemmelshaver til seksjonen er ADSO AS, org. 924 324 716, med hjemmel tinglyst 20.01.2020. Seksjoneringen ble tinglyst 02.09.2003 med formål næring og sameiebrøk 259/919. Eiendommen ble omnummerert ved kommunesammenslåingen 01.01.2020 (knr. 0104 til 3002) og ved fylkesdelingen 01.01.2024 (knr. 3002 til 3103).

Pant

Det er tinglyst pantedokument på NOK 6 000 000 med SpareBank 1 Østlandet som panthaver, tinglyst 20.01.2020. Håndteringen av pantet inngår i oppgjøret, se kapittel 13.

Planstatus

Eiendommen er regulert til sentrumsformål gjennom Sentrumsplanen i kommunedelplan. Interessenter bør selv innhente oppdatert planstatus og bestemmelser fra Moss kommunes planregister. For nabokvartalet gjelder detaljregulering vedtatt 26.09.2019, omtalt i kapittel 04.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Pliktig medlemskap

Med seksjonen følger pliktig medlemskap i Sameiet Th. Petersonsgate 4, med de rettigheter og forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Tinglyste heftelser og servitutter

DAGBOKNR. OG DATO	INNHold
1973/3192- 1/87 15.05.1973	Erklæring/avtale om rett til uttak av varme og varmt vann fra oljefyringsanlegg. Rettighetshaver gnr. 2 bnr. 1044
1978/9808- 1/87 11.12.1978	Bestemmelse om vannledning, med flere bestemmelser
1995/9402- 1/87 18.12.1995	Bestemmelse om vann- og kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Ingeniørvesenet
1995/9402- 2/87 18.12.1995	Bestemmelse om vann- og kloakkledning
2003/7194- 1/87 15.08.2003	Bestemmelse om garasje og parkering. Rettighetshaver gnr. 2 bnr. 2102
1983/410- 1/87 17.01.1983	Grunndata: sammenslåing med parsell av gnr. 2 bnr. 1045
2003/7760- 1/87 02.09.2003	Grunndata: seksjonering, snr. 2, formål næring, sameiebrøk 259/919

Kilde: grunnboksutskrift fra Ambita, data uthentet 21.06.2026. Fullstendig utskrift følger som vedlegg.

13

TRANSAKSJON

Salgsobjekt og prosess

Aksjene i ADSO AS, i et selskap som ryddes for alt annet enn eiendommen.



Salg av aksjene i ADSO AS

Eiendommen eies av ADSO AS, og transaksjonen gjennomføres som et salg av samtlige aksjer i selskapet. Det er den vanlige strukturen for næringseiendom i Norge, og den som er lagt til grunn for prisantydningen.

Selskapet ryddes før overtakelse

Selger har bekreftet at ADSO AS **ryddes for forhold som ikke gjelder seksjonen** før transaksjonen gjennomføres. Kjøper overtar dermed et selskap der næringsseksjonen i Th. Petersons gate 4 er den eneste vesentlige eiendelen, uten balanseposter, avtaler eller virksomhet som ikke knytter seg til eiendommen. Opprydningen sikres gjennom kjøpekontrakten og en avtalt overtakelsesbalanse.

Om selskapet

Foretaksnavn	ADSO AS
Organisasjonsnummer	924 324 716
Forretningsadresse	c/o Kenco Invest AS, Rostedsgate 12 C, 0178 Oslo
Virksomhet	Omsetning og drift av fast eiendom
Eiendom	Th. Petersons gate 4, snr. 2 — selskapets eneste vesentlige eiendel etter opprydning
Bokført verdi bygg 31.12.2025	4 994 973
Fremførbart underskudd	63 245
Mva-registrert	Nei

Slik er prisen bygget opp

- **Eiendomsverdi NOK 5 500 000** er utgangspunktet.
- **Ingen dokumentavgift.** Ved aksjekjøp påløper ikke dokumentavgift på 2,5 prosent, som ellers ville utgjort om lag 137 500 kroner.
- **Skatterabatt** for lavere skattemessig avskrivningsgrunnlag beregnes etter markedspraksis.
- **Fremførbart underskudd** hensyntas normalt som et tillegg. Den endelige behandlingen avklares i oppgjørsberegningen.
- **Arbeidskapital og gjeld** gjøres opp krone for krone mot en avtalt balanse per overtakelse, i et selskap som er ryddet for alt annet enn eiendommen.

Forbehold om oppgjørsstruktur

Prisantydningen er oppgitt som **eiendomsverdi**. Endelig aksjevederlag fastsettes i kjøpekontrakten på grunnlag av en avtalt overtakelsesbalanse, der selskapets gjeld og arbeidskapital gjøres opp krone for krone. Balansetallene som er gjengitt i dette prospektet er hentet fra årsregnskapet for 2025 og viser selskapet før opprydningen. Interessenter oppfordres til å kontakte egen revisor eller advokat om skattemessige og selskapsrettslige forhold før bud inngis.

Overtakelse

Etter nærmere avtale — aksjene kan overtas umiddelbart. Seksjonen er utleid frem til **15. januar 2027**, og deretter disponerer kjøper lokalet selv. Inventar, utstyr og løsøre følger ikke med. Ved overtakelse før 15. januar 2027 følger løpende leieinntekt og leietakers bidrag til felleskostnadene selskapet, og gjøres opp mot overtakelsesbalansen.

Due diligence

Interessenter gis tilgang til dokumentasjon om eiendommen og selskapet: grunnbok og matrikkel, sameiets vedtekter, regnskap og protokoller, årsregnskap for ADSO AS, byggesaksdokumentasjon og gjeldende leieavtale. Ta kontakt med selgers rådgiver for tilgang.

Bud og aksept

Bud inngis skriftlig og rettes til selger, ADSO AS. Det kan sendes til selgers rådgiver, se kapittel 14. Selger står fritt til når som helst å avslå eller akseptere ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Bud er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Salgsvilkår

Eiendommen selges som den er. Det forutsettes at interessenter gjennomgår all informasjon i prospektet grundig og foretar egne undersøkelser, herunder besiktigelse. Selger fremlegger fullstendige salgsvilkår og standard kjøpekontrakt før bud inngis.

Om prospektet og rådgivers rolle

Prospektet er utarbeidet av GreenCap Partners AS, som bistår selger som rådgiver ved salget. GreenCap er ikke part i kjøpekontrakten, som inngås direkte mellom ADSO AS og kjøper, og håndterer verken oppgjør eller klientmidler. GreenCap gir ikke juridisk, skattemessig eller teknisk rådgivning. Informasjonen er innhentet fra selger, offentlige registre og sameiets dokumentasjon. Enkelte forhold er uttrykkelig markert som uavklarte i teksten, og disse skal ikke leses som bekreftede opplysninger. Verken selger eller selgers rådgiver påtar seg ansvar for mulige feil eller mangler ved prospektet utover det som konkret er nevnt. Prospektet erstatter ikke kjøpers egne undersøkelser.

14

KONTAKT

Vi tar deg gjerne med på en runde

Selgers rådgiver svarer på spørsmål og gir tilgang til dokumentasjonen.



Vi tar deg gjerne med på en runde

Vi viser deg lokalene og går gjennom dagens planløsning. Vurderer du annen bruk, gir vi deg tilgang til byggesaksdokumentene — selve vurderingen gjør du med egne rådgivere.

Jo Espen Vindøy

Rådgiver for selger
Founder — GreenCap Partners AS

TELEFON [+47 920 63 543](tel:+4792063543)

E-POST jev@greencap.as

NETT greencap.as

BESØK Mesh — Tordenskiolds gate 2,
Oslo



GREENCAP

Relasjoner åpner dører

Th. Petersons gate 4, 1530 Moss — gnr. 2, bnr. 2099, snr. 2 i Moss kommune.

Salgsprospekt utarbeidet av GreenCap Partners AS som rådgiver for selger, september 2026. Versjon 7.

Kilder: Ambita matrikkel- og grunnboksutskrift 21.06.2026 · Moss kommunes byggesaksarkiv, sak 1497/02 · Sameiets årsregnskap 2025 · Moss kommune, detaljregulering vedtatt 26.09.2019 · Ramudden trafikkplan fase 1 2026.