



PRIVATMEGLEREN
MOSS

KULPEVEIEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling ordinære og ekstraordinære årsmøter med
årsregnskap/budsjett

Protokoll ordinære og ekstraordinære årsmøter

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest

Seksjonering

Oversiktskart og matrikkelrapport

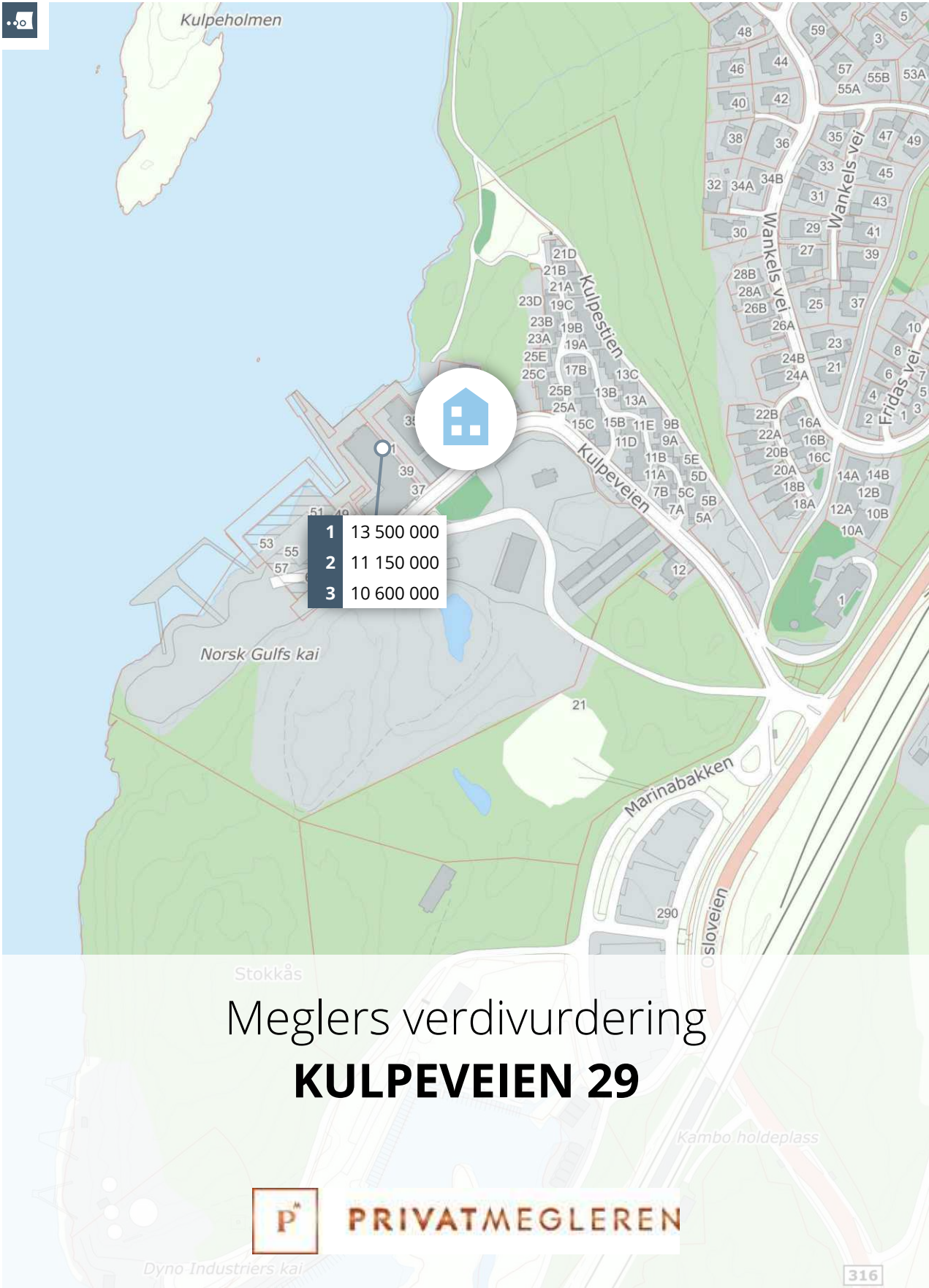
Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Stokkås

Meglerns verdivurdering

KULPEVEIEN 29

Kambo holdeplass



Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 03.03.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Eirik Reinneil.





Kulpeveien 29, 1538 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 3 BNR 4069 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

12 000 000

0 **12 000 000** **73 171**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	164 m ²	5 m ²	- m ²	26 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	8 454
Byggeår						2022	Formue	89 847
							Soverom	3
							Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kulpeveien 41 122 m ² 2023 4. etg 3 sov	18.06.2025	13 900 000	13 500 000	0	13 500 000	110 656
2 Kulpeveien 41 100 m ² 2023 4. etg 3 sov	29.01.2024	11 950 000	11 150 000	0	11 150 000	111 500
3 Kulpeveien 41 111 m ² 2023 3. etg 3 sov	14.11.2025	10 500 000	10 600 000	0	10 600 000	95 495

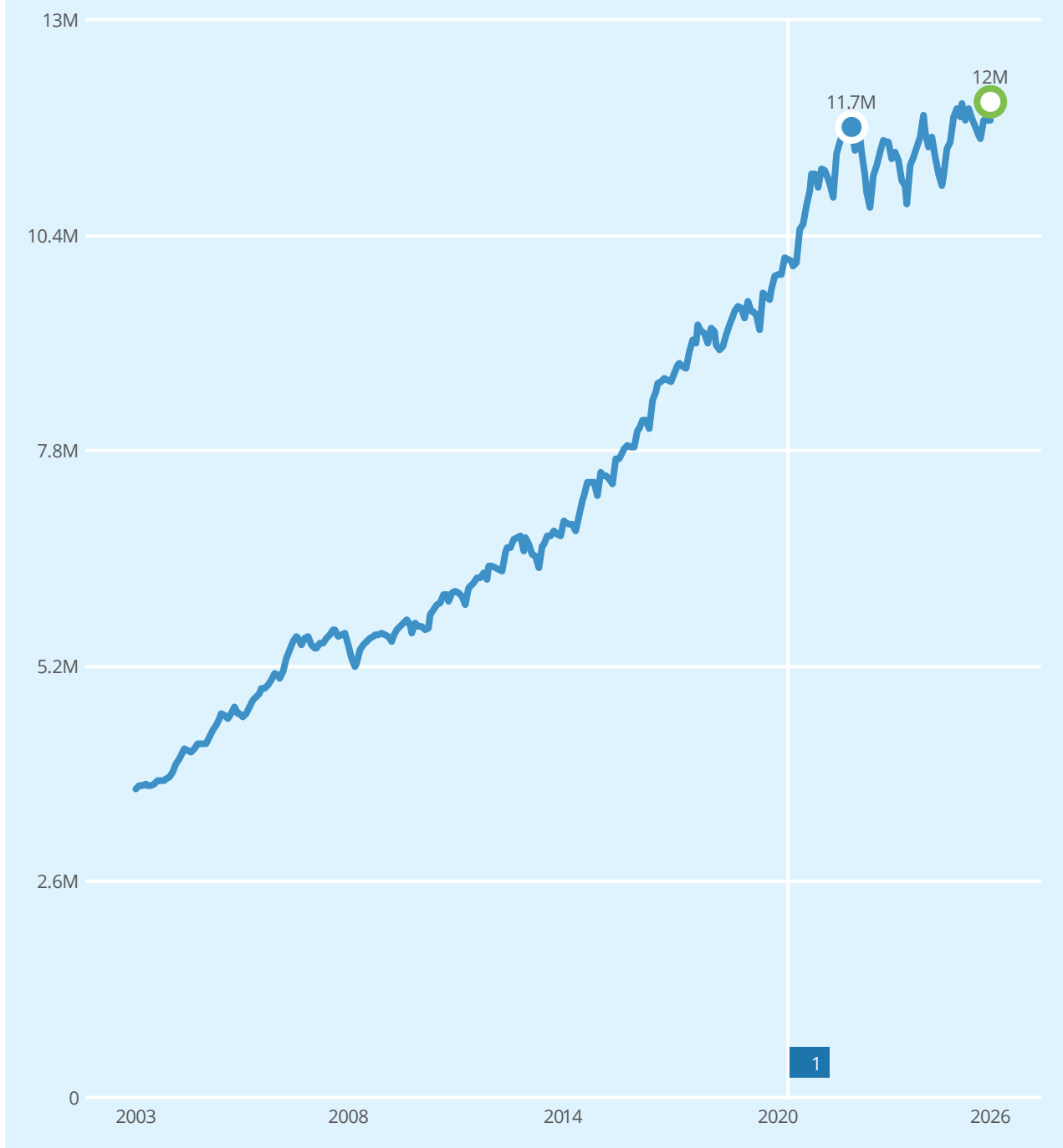
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
08.06.2022		08.06.2022	-	11 700 000	-	11 700 000



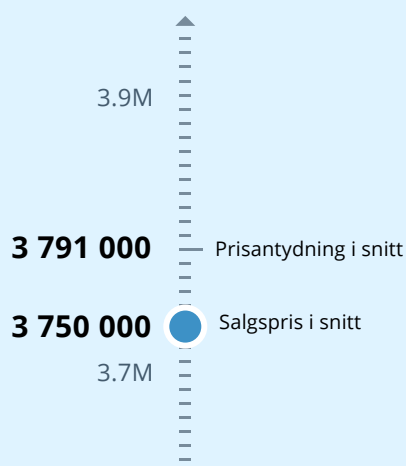
Leiligheter til salgs i Kambo 1 grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i Kambo 1 grunnkrets siste 6 mnd

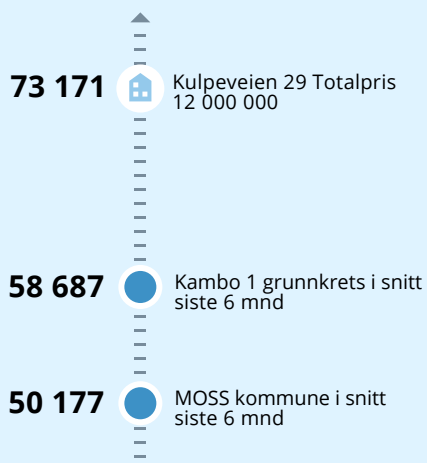


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kulpeveien 29 , 1538 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 4069, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 18520-2000

Referansenummer: CD5373

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka
Pettersen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.

Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.

Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

<https://pettersentaksering.no>



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 2022.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg og er en endeleilighet.
Leiligheten holder høy standard og fremstår som lys og delikat.
Flott utsikt til Mosse-sundet.
Fra ene soverommet er det utgang til terreng.
Store vindusflater.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele leiligheten med unntak av badene som har elektriske varmekabler.
Leiligheten har bod og biloppstillingsplass.

Utdrag av tilstand:

Stor sprekk i taket i stuen.
Noen rissdannelser i veggene over enkelte dører.

Dør i våtsonen til badene.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærekonstruksjon i betong og stål.
Innfelt isolert bindingsverk.
Utvendige fiberpussede overflater.
Vinduer med 3-pressglass.
Trekarmert og utvendig beslag.
Listefrie vinduer.
Utvendig el-styrt screen på kjøkkenvinduet.
Ytterdør av typen EI 30 og 40 db.
Stor skyvedør i stuen.
2-fløyet og enkel terrassedør på kjøkkenet.
2-fløyet terrassedør på ene soverommet med utgang til bakkenivå.
Terrassedørene er med 3-lags pressglass.
Utvendig el-styrt screen på ene terrassedøren til kjøkkenet.
Fra stue og kjøkken er det utgang til en stor balkong med flott utsikt til Mosse-sundet.
Impregnerte terrassebord.
Rekkverk i stål og glass.
Det er også en fransk-balkong på kjøkkenet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.
Vegger med sparklet og malt gips
Slettmalte gipshimlinger.
Listefrie himlinger.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Utstrakt bruk av skyvedører.

Skyvedørgarderobe i hallen og på ene soverommet.

Heis med kommunikasjon til alle etasjene.
Felles trappeoppgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ved soverommet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
2 sluk i rommet.
Badet er innredet med vegghengt wc, dusjhjørne, servantskap og speil med lys.
Det er blandebatteri til evt badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt pga nytt bad i 2022 med dokumentasjon.

Badet ved hallen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 50 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt pga nytt bad i 2022 med dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit kjøkkeninnredning fra Sigdal.
Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer som komfyr, stor induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinskap og stort kjøleskap og fryser.
Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra Systemair save.
Roterende varmegjenvinneren benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme på samtlige rom med unntak av badene som har elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Termostatstyrt.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.
Utstrakt bruk av downlights.
Porttelefon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Leiligheten har sprinkelanlegg.
Bygningen er utført med et ventilert grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
Slik som parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.
Bygget har derfor ikke vanligvis behov for radonsperre eller trykkreducerende tiltak.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

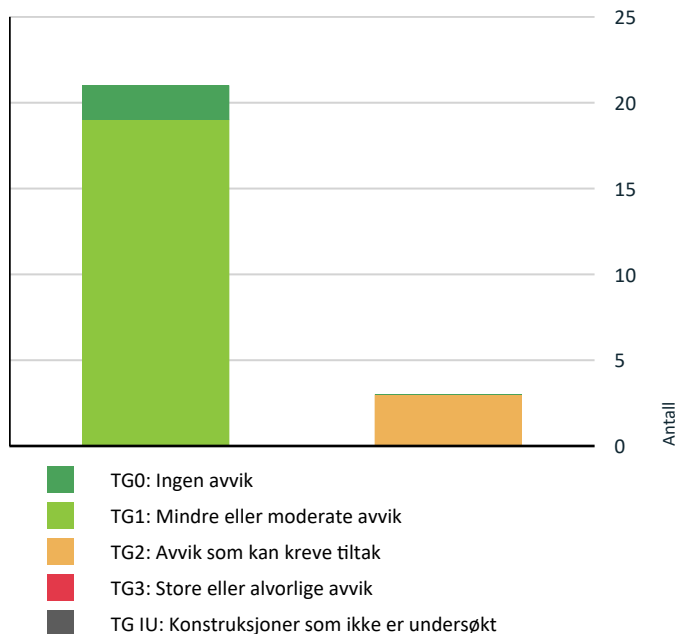
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-pressglass.
Trekarmert og utvendig beslag.
Listefrie vinduer.
Utvendig el-styrt screen på kjøkkenvinduet.



Store vindusflater som gir mye lys.

TG 1 Dører

Ytterdør av typen EI 30 og 40 db.
Stor skyvedør i stuen.
2-fløyet og enkel terrassedør på kjøkkenet.
2-fløyet terrassedør på ene soverommet med utgang til bakkenivå.
Terrassedørene er med 3-lags pressglass.
Utvendig el-styrt screen på ene terrassedøren til kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Ene terrassedøren på kjøkkenet.



Lyd og branndør inn til leiligheten

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue og kjøkken er det utgang til en stor balkong med flott utsikt til Mosse-sundet.

Impregnerte terrassebord.

Rekkverk i stål og glass.

Det er også en fransk-balkong på kjøkkenet.



Balkongen.



Glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.

Vegger med sparklet og malt gips

Slettmalte gipshimlinger.

Listefrie himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett stort riss i taket i stuen.

Enkelte riss over skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkle og male over rissene.

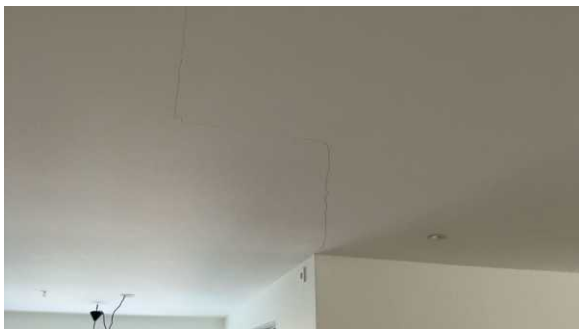
Tilstandsrapport



En-stavet parkett i hele leiligheten.



Riss i veggen ved døra mellom hallen og stuen



Større sprekkdannelser i taket i stuen

Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.
Utstrakt bruk av skyvedører.



Skyvedør med glass inn til stuen

Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i hallen og på ene soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Badet ved hallen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsonen til vasken.
Det er fuget inn mot dørlistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

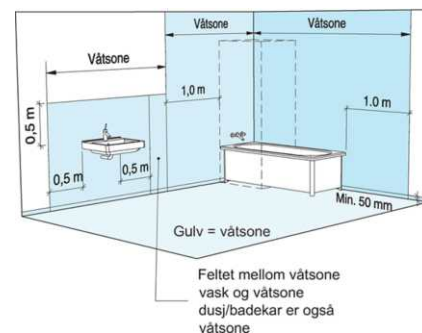
Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen til vasken

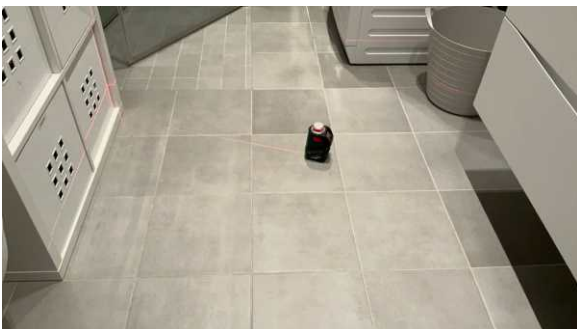


Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 50 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjen.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.



Badet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga nytt bad i 2022 med dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

Generell

Badet ved soverommet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsonen til dusjen og vasken.
Det er fuget inn mot dørlistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

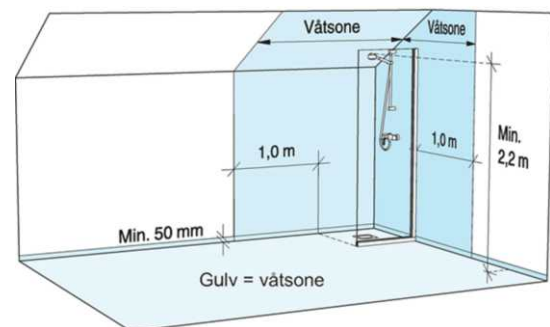
Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

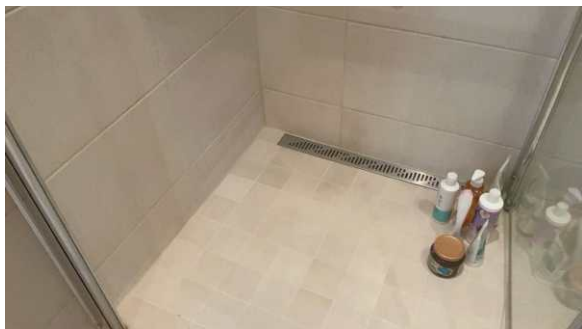
LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

2 sluk i rommet.



Sluk i dusjen.



Sluk til fremtidig badekar.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, dusjhjørne, servantskap og speil med lys.
Det er blande batteri til evt badekar.



Baderomsinnredningen.



Det er satt opp blande batteri til evt badekar.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga nytt bad i 2022 med dokumentasjon.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning fra Sigdal.
Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer som komfyr, stor induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinskap og stort kjøleskap og fryser.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.



Kjøkkeninnredning med god skap og benkeplass.



Benkeplate i stein og integrert vinskap

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



Rørskapet er plassert i taket på badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon fra Systemair save.
Roterende varmegjenvinneren benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.

Tilstandsrapport

TG1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på samtlige rom med unntak av badene som har elektriske varmekabler.
Termostatstyrt.



Termostatstyrt gulvvarme.



Fordelingsskap i hallen.

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 bygnings sakkyndig 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.

Automatsikringer.

Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.

Utstrakt bruk av downlights.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringskap med automatsikringer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten har sprinkelanlegg.

Bygningen er utført med et ventilert grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Slik som parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

Bygget har derfor ikke vanligvis behov for radonsperre eller trykkreduserende tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

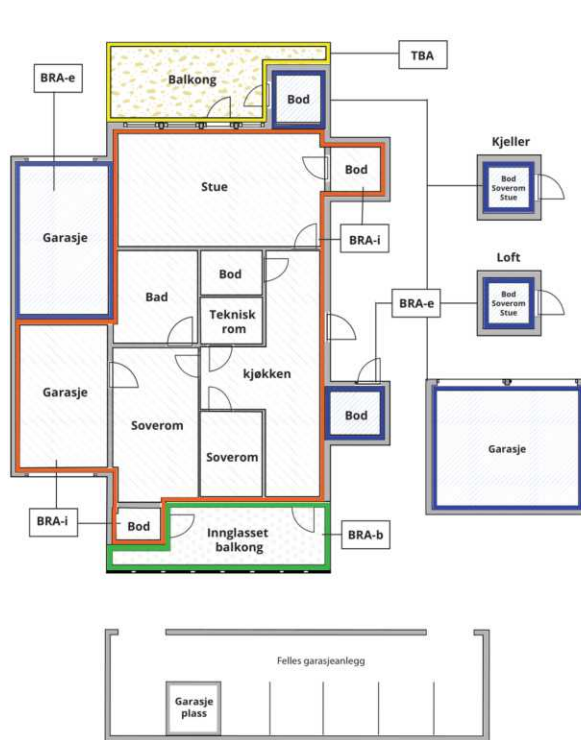
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten 2 etg	164			164	26
1 etg		5		5	
SUM	164	5			26
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten 2 etg	Hall, bod, bad, gang, soverom, bad 2, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
1 etg		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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	160	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4069		14	2998 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Kulpeveien 29

Hjemmelshaver

Pina-Munthe Vegard Armando

Boligselskap

Bryggepromenaden 1
Moss Boligsameie

Felles formue

Kr. 89 847 31.12.2025

Eierandel

164 / 4095

Forretningsfører

Usbl

Organisasjonsnr

928143686

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere selveierleilighet beliggende på Sjøhagen Brygge i Moss kommune.

Eiendommen ligger i ny etablert boområde.

Kun noen få km til idylliske Son sentrum.

I Son finner vi kafeèr og restauranter, butikker og post/banktjenester, rammet inn av båtliv, gamle skipperhus og trange gater.

Det er kort gangavstand til togstasjon og god kommunikasjon til E6.

Kulpe en trivelig sandstrand hvor også kyststien passerer ligger rett i nærheten til sameiet.

Langs kyststien finner du flere fine badeplasser, vakkert kulturlandskap og store friområder.

Leiligheten har flott utsikt til Mosse-sundet og Kulpe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 2998m².

Tomten er pent opparbeidet med blegningsstein, kantstein, plen, brygge og div beplantning.

Bebyggelsen

Boligblokk fra 2022.

Aktuelle leilighet ligger i 2 etg og er en endeleilighet.

Garasjeanlegg i kjeller.

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP6817022	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD5373>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116260031	
Selger 1 navn	
Vegard A Pina-Munthe	
Gateadresse	
Kulpeveien 29	
Poststed	Postnr
MOSS	1538
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet er i reklamasjonsprosess på noen deler av fellesarealer. Kjenner ikke detaljene.

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard PinaMunthe	928eff938b895bd5c8c49 eeb49e535adf23e9cff	02.03.2026 19:27:28 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.02.26 Side 1 av 2

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie	Vår ref.: 2397/14	Fødselsdato eier: 04.07.1975
Kulpeveien 29	Type: Boligsameie	
1538 MOSS	Eiere: Vegard Pina-Munthe	
Organisasjonsnr: 928 143 686	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	8 454	
Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordeling	520
	Felleskostnader etter brøk	7 659
Tilleggsytelser:	Andel drift fellesgarasje	275

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jon Erling Johansen
Adresse: Kulpeveien 31
Postnr/-sted: 1538 MOSS
Telefon: Mob.: 92470604
E-post: jonerlingjohansen@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	89 847	Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 657
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3/4069 - seksjon:14
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2997.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisen: SP 6817022
-------------------------------------	---------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 2	Første innflytting: 09.05.2022	SSBnr: H0204
Heis: Nei	Oppvarmingstype: Uspesifisert	
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()		
Systemlås: Nei	Antall rom: 4	
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 4	
Livsløp standard: Nei	Kategori: Blokk	
Fasiliteter:		

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører VBBL v/S andre Østerud, so@vbbl.no, 47814206

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.02.26 Side 2 av 2

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie	Vår ref.:	2397/14	Fødselsdato eier:	04.07.1975
Kulpeveien 29	Type:	Boligsameie		
1538 MOSS	Eiere:	Vegard Pina-Munthe		
Organisasjonsnr: 928 143 686				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie**

**Onsdag 15.05.2024
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø BBL - Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Alle sameiere i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 15.05.2024

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø BBL - Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Godtgjørelse til ekstern styreleder for 2024-2025

5.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.4 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

5.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

6 Innkomne saker fra styret

6.1 Utsettelse av saker til ekstraordinært årsmøte og beboermøte

6.2 Instruks til styret

6.3 Instruks til valgkomité

6.4 Opprettelse av utvalg for arbeid med nærområdet

6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner

6.6 Samarbeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.

6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering - Krever 2/3 flertall

6.8 Gjennomgang felleskostnader

7 Innkomne saker fra sameiere

7.1 Bruksrett forbys - Krever 2/3 flertall

7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)

7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel - Krever 2/3 flertall

7.4 Biloppstillingsplasser - Annen fordeling krever enighet fra berørte seksjonseiere.

7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas

7.6 Advokatutgifter på sameiets regning

7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning

7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas

7.9 Endring av fullmakt

7.10 Bruksrett - Krever 2/3 flertall

7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

7.12 Moped / MC parkering

7.13 SUP board og kajakk

7.14 Flytting av blomsterkasser

1. Konstituering

1.1 Fremmøtere registrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

Se vedlagt valgkomitéens innstilling på side 30 og 31, avtale om oppdrag som ekstern styreleder på side 32 og 33, samt CV til Jo Ragnar Finserås på side 34 og 35.

Valgkomitéen har bestått av Waltraud Amundsen, med hjelp fra Agnethe Sophie Buus Jensen

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Godtgjørelse til ekstern styreleder for 2024-2025

Styreleder godtgjøres iht. avtale som ligger vedlagt i innkallingen på side. 32 og 33.

Saken faller bort dersom ekstern styreleder ikke blir valgt.

Forslag til vedtak: Boligselskapet skal betale honorar for oppdragets utførelse til styreleder. Styreleder honoreres med 92 000 kroner pr år eksklusiv arbeidsgiveravgift, eller 23 000 kroner pr kvartal. Hvis oppdraget som styreleder medfører arbeidsinnsats utover 100 timer pr år, betales honorar på 1000 kr pr time for de overskytende timene. Ved fysisk oppmøte i Kambo dekkes kjøregodtgjørelse fra Drøbak etter statens satser.

5.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.4 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

5.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Utsettelse av saker til ekstraordinært årsmøte og beboermøte

Styret har valgt å inkludere så mange saker som mulig i innkallingen til årsmøtet. Dette er for å belyse de ulike sakene som sameiet er opptatt av og har meldt inn. Det er imidlertid ikke mulig å behandle alle disse sakene på det ordinære årsmøtet. Styret ønsker derfor å gi to alternativer som gjør årsmøtet mulig å avholde innen avsatt tid, og fortsatt ha med alle saker i innkallingen. Årsmøtet kan da enten behandle saker frem til og med sak 6.4, og utsette resten, eller at vi tar saker fortløpende frem til avsatt tid er brukt opp, og da vedtar at resten av sakene utsettes til et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Det foreligger to alternativer til vedtak:

Alternativ 1:

Følgende saker foreslås å utsettes til ekstraordinært årsmøte i uke 26 (24. - 28. juni) eller uke 32 (12. - 16. august):

- 6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner
- 6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.
- 6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering.
- 6.8 Gjennomgang felleskostnader
- 7.1 Bruksrett forbys
- 7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)
- 7.3 Kameraovervåkning av garasjeleggets nedkjørsel
- 7.4 Biloppstillingsplasser
- 7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas
- 7.6 Advokatutgifter på sameiets regning
- 7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning
- 7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas
- 7.9 Endring av fullmakt
- 7.10 Bruksrett
- 7.11 Garasjeport mellom garasjeleggene BP 1 og BP 2.
- 7.12 Moped / MC parkering
- 7.13 SUP board og kajakk
- 7.14 Flytting av blomsterkasser

Alternativ 2:

Årsmøtet går igjennom sakene i rekkefølge frem til avsatt tid er ute. Resterende saker vedtas å flyttes til ekstraordinært årsmøte i juni eller august.

Styrets innstilling: Det anses som viktig å la seksjonseiere se innmeldte saker til årsmøtet. Men det har kommet inn langt flere saker enn årsmøtet vil klare å behandle på avsatt tid. Styret har derfor foreslått å opprette 1 til 2 ekstraordinære årsmøter som tar de forestående sakene iløpet av året frem mot neste ordinære årsmøte. Se forslag til vedtak.

6.2 Instruks til styret

Årsmøtet kan gi instruks til styret for å tydeliggjøre ønsker til hvordan sameiet styres. Se vedlagt generell instruks. Her kan ønskede rammer for investeringer kommuniseres, samt forholdet mot evt. utvalg som naboutvalg. Dette vil gjøre det enklere for styret å vite mer konkrete rammer og forventinger til arbeidet sitt.

Vedlegg på side 36 og 37.

Forslag til vedtak: Styret skal så godt det lar seg gjøre følge vedlagte instruks. Videre ønsker årsmøtet at styret fokuserer arbeid på å forbedre avtaleforvaltning og rutinedokumentasjon over alle oppgaver som trengs for at sameiet skal fungere godt og som ivaretar eiendommens verdier. Dette gjelder særlig å ha god kontroll på avtaler og avtalevilkår, kontinuerlig reforhandle avtalevilkår mht. kvalitet og pris, samt sørge for at sameiet har de avtaler som trengs.

Hvis det oppnevnes utvalg for å ta deler av oppgavene, har styret ansvar for god koordinering mot utvalg. Årsmøtet ønsker også at styret gir forslag til kommunikasjonsløsning som bl.a. dekker behov for at seksjonseiere kan sende digitale meldinger til andre seksjonseiere, og at seksjonseiere kan se til et nettsted der de kan finne informasjon om sameiet. Ved opprettelse av utvalg, kan utvalget være administrasjon av løsningen sammen med styret.

Styrets innstilling: Styret ønsker at det sendes instruks om hvordan saker skal prioriteres og jobbes med. Vedlagte instruks gir noen retningslinjer. Se forslag til vedtak for hva styret tenker vil gi ytterligere retningslinjer til styret for kommende periode.

6.3 Instruks til valgkomitè

Styret forslår en enkel instruks fra årsmøtet til valgkomiteen.

Se vedlegg på side 38.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar instruks for valgkomiteen slik forslaget foreligger.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å velge en enkel instruks.

6.4 Opprettelse av utvalg for arbeid med nærområdet

Ut fra diskusjoner på beboermøte, foreslås det en prøveordning med oppnevning av et utvalg, "Naboutvalget", som skal søke å drive frem oppgaver knyttet til uteområder og naboskapet. Et naboutvalg kan ha ansvar for vedlikehold av uteområder, planlegge og koordinere dugnader, planlegge og koordinere trivselsaktiviteter, og v re kontaktledd mellom styret og beboerne.

Forslag til vedtak: Styret oppnevner et Naboutvalg for en prøveperiode fra det er oppnevnt frem til ordinært  rsm te 2025.

Dette utvalget kan invitere representanter fra nabosameiene, slik at det består av representanter fra tre sameier, BP1, BP2 og Strandtunet, og samtidig oppfordre nabosameiene å avsette budsjetter og overføre myndighet også i denne perioden.

Styret vil i prøveperioden gi utvalget rammebetingelser for økonomi og myndighetsutøvelse, med mål om at rammebetingelser fastsettes og vedtas på ordinære årsmøter fremover, ut fra forslag fra naboutvalget selv.

I saker som utelukkende gjelder BP1 uteområde har utvalget generell fullmakt fra BP1 til å ta initiativ og treffe beslutninger, så lenge dette ikke er i strid med lov, vedtekter eller regler og retningslinjer fastsatt av sameiets generalforsamling eller styre. Styret kan delegere oppgaver til utvalget i forståelse med disse.

Utvalget skal ha minimum 2 medlemmer fra BP1 som normalt velges av årsmøte for to år etter innstilling fra valgkomite oppnevnt av årsmøtet. I prøveperioden fra dette årsmøte frem til neste ordinære årsmøte i 2025, kan styret oppnevne utvalget, sammen med instruks til valgkomiteen i 2024/2025 å hjelpe utvalgsleder med å finne kandidater.

Utvalgets leder velges særskilt. Utvalget velger ellers selv hvordan organisere seg.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at et naboutvalg vil gjøre arbeid med fellesarealer og trivsel enklere, og ut fra tilbakemeldinger fra beboermøte støtter en utprøvning.

6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner

Styret har blitt orientert om ulovlig erhverv av en 3. seksjon. Styret har derfor innhentet råd fra jurist i Huseierene, og presenterer denne til årsmøtet. Styret ønsker instruks fra årsmøte på evt. oppfølging av denne.

Se vedlegg på side 39 og 40.

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak, da dette i utgangspunktet er en orienterings sak fra styret.

Styrets innstilling: Det er gitt råd fra juristene i Huseierne som er vedlagt. Styret ønsker å informere årsmøtet om dette.

Videre kan styret informere om sak rundt dette, der det ble oppdaget at en seksjonseier er oppført som eier av seksjonsnr 4, 43 og 44, og det er diskutert hva styret kan gjøre, og ikke hva styret skal gjøre. Det følger av loven at eierne av disse tre seksjonene representerer to stemmer og antallet stemmer totalt i sameiet blir dermed redusert tilsvarende, jf. Eierseksjonsloven § 52

Ellers er det redegjort for at stemmegivning er endre til kun to stemmer for seksjon 4, 43, og 44. etter lovens bestemmelser.

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

[...]

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

[...]

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. [...]

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[...]

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

[...]

6.6 Samarbeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.

Styrene i sameiene Bryggepromenaden 2 (BP2) og Strandtunet ønsker å stå sammen med oss i dialog med kommunen for å få tidsbegrensede p-plasser. Styret ber årsmøte gi retningslinjer for hva seksjonseiere ønsker i denne prosessen.

Her er utkast til brev som styret ønsker at Årsmøtet tar stilling til:

Kulpeveien har i dag parkeringsforbud i hele veiens lengde. Dette medfører store problemer for hjemmesykepleien, håndverkere og annet korttidsbesøk til leilighetene.

Vi ønsker derfor å søke om å åpne for noen tidsbegrensede gateparkeringsplasser langs Kulpeveien. Av hensyn til oversiktighet og småbarn bør disse ikke etableres i første del av veien, men utenfor Bryggepromenaden 1 og 2. Vi foreslår 2 plasser foran Bryggepromenaden 1 mellom garasjeport og gjennomgangen i bygget, samt 6-7 plass foran Bryggepromenaden 2. Se vedlagte skisse. Dette er gjort i samarbeid med styret i Bryggepromenaden 1 og Strandtunet boligsameie.

Se vedlegg på side 41.

Forslag til vedtak: Styret skal delta i prosessen som Strandtunet og BP2 har satt i gang for å sikre at det etableres et antall tidsbegrensede gateparkeringsplasser.

Styrets innstilling: Styret har ingen enhetlig innstilling til denne saken og ønsker derfor instruks fra årsmøtet.

6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering - Krever 2/3 flertall

Følgende tekst foreslås tilføyd i vedtektene om gjesteparkering (5-3 kulepunkt (4)), evt eget kulepunkt (5) (underliggende kulepunkt forskyves tilsvarende):

Gjesteparkeringen er tidsbegrenset, og kan benyttes i kun 72 timer om gangen. Deretter følger en karenstid på 72 timer.

Forslag til vedtak: Alternativ 1:
Det tilføyes i vedtektene om gjesteparkering (5-3 kulepunkt (4)), evt eget kulepunkt (5) (underliggende kulepunkt forskyves tilsvarende): "Gjesteparkeringen er tidsbegrenset, og kan benyttes i kun 72 timer om gangen. Deretter følger en karenstid på 72 timer."

Alternativ 2:
Styret bes utrede best mulige vedtekter for at gjesteparkeringen fungerer mot hennsikt og ikke misbrukes. Utredning med forslag til evt. endringer kan tas på neste ordinære årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Styret har som en oppgave å påse at vedtekter etterleves. Dette punkt er ønsket av flere, og er derfor tatt med fra styret. Det må derimot være mulig å kontrollere etterlevelse av vedtekter. Ved denne endring i vedtektene bør det samtidig vurderes hvordan dette kan kontrolleres. Styret ønsker instruks fra årsmøte.

6.8 Gjennomgang felleskostnader

Felleskostnadene (husleien) til de enkelte seksjonseierne er delt opp etter prinsippene lik fordeling og sameiebrøk. Følgende poster betales med lik fordeling:

Styrehonorar (Bryggepromenaden 1)
Revisjon (PricewaterhouseCoopers)
Forretningsførsel (Vansjø Boligbyggerlag)
Årsavgift TV (Viken Fiber)

Øvrige felleskostnader innkreves med utgangspunkt i sameiebrøk. Denne kan slå urettferdig ut i mange sammenhenger. Sameiebrøk-prinsippet er derfor i økende grad et tema for diskusjon.

Det foreslås derfor å ta en gjennomgang av hvordan fordele kostnader, og foreslå evt. endringer i fordeling, slik at den fordeles rettferdig.

Eksempler på kostnader som kan gjennomgås er kostnader forbundet med vannbåren varme, kostnader forbundet med garasjedrift, innendørs vedlikehold, utendørs vedlikehold, sosiale aktiviteter mm. Prinsippet for lik fordeling må være at der hvor alle har samme nytte og glede av den samme tjenesten/varen, skal utgiftene fordeles likt, mens der hvor nytte ikke går til alle, kan en annen metode for kostnadsfordeling innføres.

Forslag til vedtak: Styret skal gjennomgå dagens kostnadsfordeling og foreslå eventuelle endringer i dagens kostnadsfordeling på neste ordinære årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Dersom man skal få en annen fordeling av felleskostnader enn det som er fastsatt ved seksjoneringen og etter sameiebrøk, vil dette sannsynlig kreve tilslutning fra alle seksjonseiere, og man må også spesifisere hvordan dette slår ut for den enkelte. Oppsettet for hvordan dette slår ut for de forskjellige seksjonseiere må komme tydelig fram, og det trengs derfor en utredning. Man er også nødt til å spesifisere kostnadene som skal fordeles likt, slik som for eksempel «styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og årsavgift TV» er spesifisert i vedtektene i dag.

7. Innkomne saker fra sameiere

7.1 Bruksrett forbys - Krever 2/3 flertall

Det bør ligge i vedtektene til Bryggepromenaden 1, en bestemmelse om at det ikke skal deles ut bruksrett, eller eksklusiv bruksrett til noen seksjonseiere, hvor det forespørres om at fellesareal skal overføres til enkelte seksjonseiere. Fellesarealet tilhører oss alle. Det er allerede et minimum fellesareal beregnet i vårt sameie. MUA (minsteuteoppholdsareal) er bestemt og krevd av Moss kommune overfor utbygger for Bryggepromenaden 1. Moss kommune har dermed allerede lagt føringer for utearealet.

Forslag til vedtak: Det vedtektsfestes at det for Bryggepromenaden 1 ikke skal deles ut bruksrett/eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjonseier, uansett grunn.

Styrets innstilling: Styret har forstått ønsket, og er samtidig oppmerksomme på at eierseksjonsloven paragraf 25 femte ledd sier at boligsameier kan fastsette i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Å ha andre bestemmelser i vedtektene vil altså ha stor sannsynlighet for å være i strid med eierseksjonsloven. Saken er tillatt fremmet på årsmøtet for å vise seksjonssameiet noen av de ulike ønsker som finnes for å fremme diskusjon og tilslutt forståelse og samhold.

7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)

Henvendelse sendt Styret 1. mars 2024:

Det har tidvis vært utfordringer med at biler står parkert på gjesteplassen merket som HC-plass uten at det er muligheter for å nå bilens eier på en enkel måte. Med det mener jeg at telefonnummer til sjåfør ikke ligger lett synlig i frontruten.

Jeg har forsøkt å varsle at vi venter besøk med HC-behov via Facebook/Sjødyll, men har likevel møtt utfordringer. Som eksempler kan nevnes de to siste gangene vi har hatt behov for HC-plassen:

10. februar

Det sto to biler der:

Den ene bilen manglet HC-lapp/telefonnummer og gjesteoblat. Eieren kom samtidig som at jeg søkte på nett etter eier via vegvesenets database. Jeg orienterte eieren på en høflig måte om bestemmelsene våre.

Den andre hadde gjesteoblat, men ikke HC-lapp/telefonnummer. Telefonnummer ble sporet opp via bilnr/gulesider. Bilen tilhørte en beboer som ikke var hjemme. Hun var i Oslo, men regnet med å være hjemme før mitt besøk skulle komme. Dette var 50 minutter før besøket skulle komme.

24. februar

Det stod én bil der uten HC-lapp/telefonnummer, men med gjesteoblat. Jeg fant ikke nummer til bileier på 1881.no, men forsøkte å kontakte leilighetseier uten hell. Siden leiligheten er utleid, forsøkte jeg også leietaker. Leietaker responderte med en sms der hun spurte om hun kunne ringe meg opp. Jeg ble oppringt etter ca én time, og fikk forståelse av at dette var bilen til kjæresten til sønnen, og at den nok ville bli flyttet før vårt besøk kom.

Som beboer som venter HC-besøk, har jeg altså vært nødt til å benytte vegvesenets sider, 1881.no samt søke i sameiets portal. Sistnevnte har jeg tilgang på all den tid jeg sitter i Styret. Hadde jeg ikke gjort det, hadde jeg vært nødt til å kontakte Styret, slik at de kunne gjort arbeidet for meg.

På bakgrunn av mine opplevelser, og utfordringene knyttet til å tilby gjester med HC-behov en lett tilgjengelig HC-plass, foreslår jeg at sameiet ordensregler § 7,

kulepunkt 5 og 6 endres fra:

- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
 - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
 - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.

til:

- To av gjesteplassene er omgjort til én HC-plass. Denne plassen skal kun benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dette skal ligge synlig i frontruta sammen med sameiets gjesteoblat.
- KULEPUNKTET STRYKES

Forslag til vedtak: Sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 endres fra:

- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
 - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
 - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.

til:

- To av gjesteplassene er omgjort til én HC-plass. Denne plassen skal kun benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dette skal ligge synlig i frontruta sammen med sameiets gjesteoblat.
- KULEPUNKTET STRYKES

Vedtaket krever simpelt flertall.

7.3 Kameraovervåkning av garasjeleggets nedkjørsel - Krever 2/3 flertall

Det foreslås montering av kamera som ser porten fra innsiden. Det er nedkjørselen som foreslås overvåket, ikke de respektive biloppstillingsplassene. Det kan virke preventivt ift tyverier med utendørs skilting om kameraovervåkning. Hvis evt skade på porten inntreffer, så vil det være mulighet for identifisering. Evt skader kan være uaktsom kjøring, kjøretøy med for stor høyde, last på tak mm. Interne retningslinjer for kameraovervåkning må utarbeides, og tiltaket må gjøres i samarbeid med Bryggepromenaden 2. Forslaget bortfaller hvis det viser seg å være lovstridig.

Forslag til vedtak: Det monteres kamera på innsiden av garasjeporten. Tiltak/drift finansieres av garasjeleggets driftsmidler. Det vil si etter prinsippet om lik fordeling mellom seksjonene. Bryggepromenaden 2 dekker sin del av kostnadene/drift etter forholdsmessighet.

Styrets innstilling: Styret har sammenfallende syn med forslagsstiller.

7.4 Biloppstillingsplasser - Annen fordeling krever enighet fra berørte seksjonseiere.

Vi foreslår at de som har 2 biloppstillingsplasser på sin parkeringsplass betaler andel for 2 biler.

Forslag til vedtak: Forslag til tillegg til vedtektenes 5-4 pkt 2 første setning:

Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass **med en andel pr. biloppstillingsplass.**

Styrets innstilling: Det er ingen i sameiet som har kjøpt rett til mer enn en biloppstillingsplass. Da størrelsen på noen av plassene er markert bredere enn hva som reguleres av forskrift, er det noen plasser som brukes av to biler. Denne saken gjelder om de seksjoner som bruker plassen sin til to biler skal ta kostnadsfordelingen lik to oppstillingsplasser.

7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas

Mine kostnader i forbindelse med henting av juletre til Strandtunet og Bryggepromenaden 1, er ikke blitt betalt og godkjent av styret. Strandtunet har innbetalt sitt tre til Bryggepromenaden 1 sin konto. Totalbeløpet på kr.6.420,- er ikke betalt til meg. Dokumenter i saken ligger hos VBBL som utlegg.

Innhentet priser på 1 stk. 6 mtr + 1 stk. 3 mtr. er kr. 9000,- + frakt. Jeg har gjort det jeg kan for at sameiet skulle få juletre til en rimelig penge.

Se vedlegg på side 42.

Forslag til vedtak: Innbetaling til Niels H Garnaas innbetales snarest.

Styrets innstilling: Styret kan orientere om styrets avgjørelse.

7.6 Advokatutgifter på sameiets regning

Utgifter til privat advokatbruk bør ikke være sameiets ansvar. For regnskapsåret 2023 er det blitt benyttet advokat for til sammen kr 13.282. Ettersom det ikke foreligger noen formell dokumentasjon som viser at styret har godkjent bruk av privat advokat, bes det om at faktura 263066 og 263140 (se vedlagt) blir betalt av de det angår.

Se vedlegg side 43 og 44

Forslag til vedtak: Styret anmodes å gjøre krav om at faktura 263066 og 263140 blir etterbetalt av de som har benyttet seg av tjenesten.

7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning

Det er innmeldt sak fra tld. styreleder Nils Garnaas rundt privat bruk av advokat.

Innsendt sakstekst er:

Styremedlem Knut Roen har fått utført privat advokatbistand ved advokat Helge Karlbom 10.10.23. Dette ble fakturert til Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som betalte dette. Styreleder oppdaget senere at dette var en privat sak og avtroppet styreleder har derfor forlangt at Knut Roen skal betale sin del. Jeg ber styret legge fram dokumentasjon som viser at Knut Roen har betalt sin del, og dato for betaling.

Dokumentasjon fra advokat Helge Karlbom som viser at saken gjelder telefonsamtaler med fru Roen kan fremlegges om nødvendig.

Denne saken er koblet opp mot sak 7.6

Knut Roens tilsvaer ligger vedlagt side 45, 46 og 47

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak i saken.

Styrets innstilling: Saken representerer bruk av tjenester på sameiets bekostning, og årsmøtet bør ta dette i betraktning ved evt. vedtak som føres, eller instruksjer gitt til styret. Styret kan orientere mer på møtet rundt denne saken.

7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas

Det ble lagt fram liste over kjøregodtgjørelse på kr. 987,00 ved første styremøte i januar hvor det ble nedstemt.

Jeg ber årsmøtet avgjøre.

Se vedlegg side 48.

Forslag til vedtak: Kjøregodtgjørelse innbetales snarest.

Styrets innstilling: Styret kan orientere om styrets avgjørelse, som endte med at kjøregodtgjørelse ikke ble godkjent.

7.9 Endring av fullmakt

Vi foreslår at siste setning i ordensreglenes § 10 fjernes.

(Styret er gitt fullmakt til å endre § 5)

Dette fordi vi mener at kun årsmøtet skal kunne endre våre ordensregler.

Forslag til vedtak: Siste setning i ordensreglenes § 10 fjernes.

Styrets innstilling: Det er fastsatt i vedtektene 4.1 Rett til bruk "5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Det er ikke ellers nevnt i vedtektene hvordan ordensreglene settes. Det ønskes tydeligere retningslinjer på hvordan ordensreglene kan endres. Eksempelvis kan ordensregler reguleres av utvalg, hvis det oppnevnes utvalg som passer, slik som Naboutvalg nevnt i 6.4 .

7.10 Bruksrett - Krever 2/3 flertall

Vi ønsker å søke tinglyst bruksrett til den del av fellesarealet som er merket forhage rett utenfor vår leilighet (D13). Vi ønsker dette for å kunne holde området i god orden og stand. Vi tar da ansvar for beplantning og plen, også i de tilgrensende plantekassene. Beplantning i disse skal være i henhold til sameiets ønsker.

Se vedlagte salgstegning fra prospekt ved salg.

Vedlegg på side 49.

Forslag til vedtak: Forslag til avsluttende setning i avsnitt 4 i ordensreglenes § 5:

"Dette gjelder ikke der hvor det foreligger en vedtektsfestet enerett til bruk."

Evt. forslag til vedtektsendring kan presenteres på møtet.

Styrets innstilling: Med bruksrett her menes "enerett til bruk".

Om enerett fra eierseksjonsloven §25 5. ledd heter det:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Kommentarutgaven til eierseksjonsloven sier følgende:

«Det er tvilsomt om vedtektsfestede eneretter kan tinglyses. Å la de berettigede tinglyse vedtekten på de seksjoner som har særretter, har ingen formål, tinglysningen må skje på de andre seksjoner, for det er på disse vedtekten representerer en heftelse som det er behov for å beskytte mot bortfall.

Spørsmålet ble ikke berørt i forarbeidene til 97-loven, da tinglysingsloven §13 ble endret slik at styret fikk rett til å tinglyse dokumenter som gjelder «seksjonseiernes felles rettigheter og plikter». Vedtekter om enerett til å bruke fellesareal faller ikke inn under dette begrepet, slik at vedtekten ikke kan tinglyses på de enkelte seksjoner, jf. RT-1994-55. Vedtekten må i stedet skaffes rettsvern ved registrering i Foretaksregisteret.»

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, og endringer i vedtekter vil få rettsvern der slik beskrevet i kommentaren klippet inn over.

Det er styrets innstilling at hvis årsmøtet har flertall for å gi enerett til bruk, må det vedtas endring i vedtektene som belyser hvilken seksjon og hvilket område som har enerett til bruk.

7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Vi foreslår at det monteres en garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for å få montert en garasjeport mellom garasjeanleggene.

Styrets innstilling: Hvis en slik dør er ønsket av sameiet i stort, ønsker styret å forstå formålet til garasjeporten før det innhenter tilbud, og utreder kostnader til evt. brannsikringstiltak mht rømningsveier mm. Styret ønsker derfor at årsmøtet gir instruks på hva formålet med en slik dør er.

7.12 Moped / MC parkering

Det er flere som kjører moped/mc i sameiet. Det finnes også ubenyttede områder i garasjen som kan benyttes til parkering av disse.

Vi foreslår av det merkes opp et areal på ca 6,5 meter langt x ca 1,7 meter bredt på venstre side før innkjøringen til garasjen til BP 2. Det vil fortsatt være igjen en bredde på ca 4,8 meter for passering av biler inn til BP 2. Dette vil gi 4 – 5 plasser.

Videre foreslås å merke 1 moped/mc plass til venstre for inngangen til oppgang nr 31 i garasjen.

Inntil utvidelse av sykkelparkering er på plass, bør det kunne parkeres moped/mc også på det området ved behov.

Se vedlagte plantegning merket med X til foreslått oppmerking av plasser.

Se vedlegg side 50.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i ordensreglenes § 7 punkt 2 under: «For parkeringsplassene gjelder følgende:»

Moped/MC kan parkeres på oppmerkede plasser, og på egen p-plass sammen med

Styrets innstilling: Styrets innstilling er en videreføring av gjeldende ordensregel § 7, med følgende ordlyd: MC kan parkeres på egen p-plass sammen med bil under forutsetning av at kjøretøyene står innenfor oppmerket område.

7.13 SUP board og kajakk

Vi synes at det er fint og naturlig når vi bor som vi gjør, her ved sjøen, at de som bruker egne SUP board og kajaker, i sesongen, kan oppbevare dette utstyret på merkede plasser.

Vi foreslår at det merkes egnede plasser – f.eks. langs husvegg mot sjøen, eller på veggene i oppganger på kjellerplan, samt langs garasjevegg. Se et eksempel til plassering i vedlagte plantegning, merket med X.

Se vedlegg side 51, 52 og 53.

Forslag til vedtak: Forslag til tilleggstekst etter setning 3 i § 4 i ordensreglene:

I sommersesong tillates plassering av SUP board og lignende på merkede plasser.

Styrets innstilling: Hvis det er omforent ønske om område for plassering av SUP board og kajaker, kan årsmøtet gi styret handlingsrom for plassering, samt instruks om å løse dette på best mulig måte ut fra behovene styret kartlegger i sameiet.

7.14 Flytting av blomsterkasser

Vi ønsker å søke om å få lov til å flytte våre blomsterkasser til i forkant av vår veranda. (Leilighet D13)

Dette fordi vi ikke har rekkverk, og at vann fra ovenforliggende verandaer renner konsentrert i store mengder direkte ned i kassene våre og ødelegger beplantningen.

Se vedlegg side 54.

Forslag til vedtak: Forslag til tilleggstekst som en siste setning i 3. avsnitt i ordensreglene § 3:

Derimot kan leiligheter med veranda /terrasse på bakkenivå uten rekkverk, sette blomsterkasser i forkant av leilighetens veranda/terrasse.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er med utgangspunkt i gjeldende ordensregel § 3, at blomsterkasser og annet skal være plassert innenfor området som er tinglyst på seksjonen.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 07.05.2024

Med hilsen
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Niels-Henrik Garnaas
Styremedlem, Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem, Jon Erling Johansen
Styremedlem, Ole Christian Borgen
Styremedlem, Knut Roen

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2023

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 04.05.2023. Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Niels-Henrik Garnaas - Trakk seg i 2024, erstattet Vegard Pina-Munthe

Camilla Baugh - Trakk seg i 2023, erstattet av Ole Borgen 6.09

Vara Morten Torp - Trakk seg når Camilla trakk.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem, Ole Christian Borgen
Styremedlem, Knut Roen

Andre komiteer:

Valgkomite:

Waltraud Wagner Amundsen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 8

Antall behandlede saker i perioden: 80

Andre møter som er avholdt

Oppfølging av utbygger.

Oppfølging av kraftselskap om strømstøtte.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 52 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 928143686, og ligger i Moss kommune.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2023:

0

Antall andre personer i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som har mottatt lønn i 2023:

2 sommervikarer for utomhusarbeid i grøntarealer.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023:

Siden årsmøtet torsdag 04.05.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Det er forhandlet frem en gunstigere forsikringspremie med Gjensidige.

Det er forhandlet frem en ny avtale med Assemblin.

Inngått ny avtale med Hagtorn for vedlikehold av gressplener. De skal klippes fra mai 2024 en gang pr. uke frem til 1. oktober 2024.

Alle leverandører er kontaktet for justering av priser.

Styret er i dialog med utbygger vedrørende de resterende arbeider for BP1 's fellesarealer.

Juletre ble anskaffet og montert.

Siden årsmøtet torsdag 04.05.2023 har Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie utført

følgende vedlikehold:

Det er lagt varmekabler i nedkjøringen til garasjen.

Lysregulering er montert i ned- og oppkjøringen i garasjen.

2 stk vidvinkel speil er montert.

Alle garasjeplassene er sparklet opp med fall slik at vannet renner ut i kjørebanelen.

I hele garasjeanlegget er det lagt epoxy belegg og alle parkeringsplassene er merket opp. Kostnadene på 1,2 mil., har styret fakturert utbygger og fått betalt for.

Det er forhandlet fram en gjennomkjøringsavtale med BP2 hvor service på garasjeport og rengjøring av kjørevei blir kostnadsfordelt på begge sameiene, i avtalen ligger det 2 ekstra gjesteplasser i BP2 som eies av BP1.

Det er montert hjertestarter fra Blostrupmoen hvor kostnadene er fordelt på Strandtunet og BP1 og BP2.

Det er anskaffet gulvvaskemaskin for rengjøring av garasjeanlegget samt en sugepumpe for å kunne suge rent sluket i energisentralen og suge opp store mengder vann i garasjen.

Det er laget/montert rensesystem for vannet fra garasjen slik at sluket ikke tettes.

Det er beplantet og lagt bark i skråningen mot stranden.

Bedet mot BP2 er belagt med duk og bark for et enklere vedlikehold.

Det er anskaffet vannslanger på trommel. Disse er plassert ved 3 innganger og festet med kodelås.

Det ble ansatt to skolejenter som sørget for vanning og lusing i sommerferien.

3 snøskuffer er plassert i tre innganger for å være lett tilgjengelige.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2024:

- Fasadevedlikehold og vedlikehold av plattinger og fellesområde.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2024:

- Det bør vurderes å anskaffe løsning(er) for kontroll av garasjeanlegg og/eller adgangskontroll fra garasjeanlegg.

HMS arbeid i året som har gått

I sameiet ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som boligselskap må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til boligselskapet ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. Derfor har vi i

boligselskapet, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekklister som du gjennomgår for din leilighet. Dette utføres en gang i året.

Boligselskapets ansvar:

- Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll).
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder.
- Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
- Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Beboers ansvar (egen boenhet):

- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.
- Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
- Kontrollere at brannverntiltak er i orden og eventuelt melde fra til boligselskapet ved mangler.
- Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer.
- Melde fra til styret dersom en har fått skadedyr i egen boenhet.
- Melde fra til styret ved andre feil og mangler som kan gå ut over naboer eller som skal følges opp av boligselskapet. Inkludert feil på det elektriske anlegget i fellesarealer.

Les mer om HMS på www.sikkerhverdag.no

Økonomi:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Utbygger har dekket 1.2MNOK av utgifter til oppgradering av garasjedekke. Dette er ført sammen med utgiftspostene i "Vedlikehold bygg" i regnskapet.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Det er i 2024 mottatt faktura på 246 250,- fra entreprenør for arbeid på garasjedekke i 2023. Det er uklart for styret hvordan denne henger sammen med bestillingen, men det må gjøres en avsetning i budsjetter for å sikre betaling hvis denne utgiften er reell.

Styret i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		2 542 692	1 228 821	2 542 692	2 542 692
Andre driftsinntekter	2	231 957	667 467	124 800	168 900
SUM INNETEKTER		2 774 649	1 896 288	2 667 492	2 711 592
KOSTNADER					
Lønn	1	18 662	0	0	20 000
Styrehonorar		93 600	0	60 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		15 829	0	8 460	15 510
Strøm		438 240	301 095	362 000	415 200
Renhold		122 510	91 439	130 000	124 000
Vedlikehold bygg		218 836	10 592	150 000	60 000
Vedlikehold VVS		10 641	9 747	25 000	40 000
Vedlikehold elektro		117 075	48 557	65 000	145 000
Vedlikehold utvendig anlegg		173 159	34 823	150 000	80 000
Vedlikehold garasje		0	0	124 800	85 000
Revisjonshonorar	0	13 000	0	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		110 502	73 667	110 500	116 050
Andre konsulenttjenester		13 282	0	0	0
Årsavgift TV		61 776	11 845	61 776	65 000
Forsikringer		121 037	116 624	163 000	148 000
Kommunale avgifter		396 742	180 672	387 300	497 000
Andre driftskostnader		63 001	7 362	66 000	70 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		5 419	0	0	0
Kostnader oppvarming/serviceavtale		589 919	372 466	787 000	550 000
SUM KOSTNADER		2 583 229	1 258 887	2 665 836	2 535 760
DRIFTSRESULTAT		191 419	637 401	1 656	175 832
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		33 241	3 103	0	30 000
Rentekostnader		0	2	0	0
Utbytte Gjensidige		10 313	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		43 554	3 101	0	30 000
ÅRSRESULTAT		234 973	640 503	1 656	205 832
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	640 503	0	0
SUM OVERFØRINGER		234 973	640 503	1 656	205 832

BALANSE 2023 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	2023	2022
<hr/>		
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	16 265	13 331
Andre restanser	245	0
Andre fordringer	66 052	2 582
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	505 659	723 252
Høyrentekonto	740 893	0
SUM OMLØPSMIDLER	1 329 113	739 166
<hr/>		
SUM EIENDELER	1 329 113	739 166
<hr/>		

BALANSE 2023 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	640 503	640 503
Årets resultat	234 973	0
SUM EGENKAPITAL	875 475	640 503
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	6 229	17 441
Leverandørgjeld	445 128	80 953
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	2 000	0
Annen kortsiktig gjeld	0	269
Offentlige avgifter	282	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	453 638	98 663
SUM GJELD	453 638	98 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 329 113	739 166

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Niels-Henrik Garnaas
Styreleder

Knut Roen
Styremedlem

Jon Erling Johansen
Styremedlem

Ole Christian Borgen
Styremedlem

Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	640 503	0
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	234 973	640 503
B. Årets endring disponible midler	234 973	640 503
C. Disponible midler UB	875 475	640 503

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 2 personer i perioden

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	102 157	81 310
3299 ANDRE DRIFTSINNEKTER	10 000	520 000
3601 LEIEINNEKTER GARASJER	119 800	66 157
Sum	-231 957	-667 467

Resultat og balanse med noter for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Styreleder	Vegard Pina-Munthe (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Ole Christian Borgen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Knut Roen (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Sharon Mari Sandberg Olsen (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Jon Erling Johansen (sign.)	25.04.2024



Til årsmøtet i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 2. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-02 10:55



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Innstilling fra valgkomiteen

I oppstartsfasen står et sameie ofte overfor diverse utfordringer. Vårt styre har håndtert disse på en imponerende måte, noe som vitner om stor innsats og engasjement. Det har imidlertid også vært en periode preget av interne konflikter og hyppige endringer i styresammensetningen, noe som har vekket bekymring blant sameiets medlemmer.

Med bakgrunn i dette mener valgkomiteen at det vil være klokt å innføre en ekstern og profesjonell styreleder som kan bidra med upartiskhet og stabilitet. Videre anser vi det som essensielt å sikre en balansert kjønnsammensetning og en representasjon av de forskjellige leilighetstypene i sameiet, for å ivareta alle medlemmers interesser og perspektiver.

I tillegg er en betydelig utskifting av styremedlemmer nødvendig for å sikre en ny start og et mer harmonisk arbeidsklima. Dette vil styrke styrets kapasitet til å takle fremtidige utfordringer på en effektiv og inkluderende måte.

Som ekstern styreleder innstiller vi på Jo Ragnar Finserås, se også vedlagte CV og avtale-forslag. Kort oppsummert har han hatt styreleder verv i 16 sammenhengende år, samt lederroller i arbeidslivet. Han har også en solid relevant utdanning.

Kostnad til ekstern styreleder vil være ca. 125.000,- for et år. Til sammenligning innvilget sameiet styregodtgjørelse på kr. 93.300,- for 11 uker i 2022.

Jon Erling Johansen har ellers også bedt om mulighet å trekke seg fra styret pga. jobbsituasjon. Valgkomiteen har derfor foreslått hvem som kan ta over, slik at han har mulighet å trekke seg.

Sharon og Vegard ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Verv	Sittende	Varighet	Innstilling
Styreleder	Vegard Pina-Munthe	På valg 1 år	Jo Ragnar Finserås
Nestleder	Sharon Mari Sandberg Olsen	På valg 2 år	Morten Torp
Styremedlem	Jon Erling Johansen	Gjenstående 1 år	Agnethe Sophie Buus Jensen
Styremedlem	Ole Christian Borgen	På valg 2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Knut Roen	På valg 2 år	Monika Nore
Varamedlem		1 år	Heidi Zahl
Valgkomite	Waltraud Amundsen	1 år	Gjenvalg

Verv	Sittende	Varighet	Innstilling
Valgkomite	Ole Christian Borgen	1 år	Else-Britt Tufte

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie med organisasjonsnummer 928 143 686 og Jo Ragnar Finserås personnummer 060361 [REDACTED] er det inngått slik avtale:

1 Oppdragets varighet

Jo Ragnar Finserås velges som ekstern styreleder for perioden 15. mai 2024 og fram til ordinært årsmøte våren 2025. Avtalen opphører automatisk ved/etter ordinært årsmøte i 2025. Boligselskapet er et eierseksjonssameie med 52 enheter.

Styreleder kan bli avsatt av årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) ved mislighold av kontrakten eller styrevervet. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel dersom dette blir aktuelt.

Hvis årsmøte velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, opphører honoraret fra årsmøtets vedtaksdato.

Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av valgperioden. Det skal være en dialog med styreleder og valgkomiteen/styret om videre engasjement. Styreleder skal varsles minimum 14 dager før årsmøte om valgkomiteens innstilling til styre.

2 Oppdragets innhold, art

Styreleders skal sørge for at gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for sameiet følges. Dette inkluderer blant annet at styreleder:

- Skal lede styret og samarbeide med resten av styret om å drifte boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste.
- Har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- Har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet (herunder HMS).
- Skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter, samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Skal sørge for god løpende informasjon til andelseierne, digitale plattformer prioriteres.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om enkelte konflikter og utfordringer i boligselskapet.

Boligselskapet skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskapet. Forretningsfører bistår også i tilretteleggelse av generalforsamling etc. Styreleder skal sammen med ett annet styremedlem attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører. Styreleder skal motta boligselskapets korrespondanse enten direkte eller ved kopi.

3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med de øvrige i styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

4 Forutsetninger for oppdraget

- Det forutsettes at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.
- Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine skriftlige og muntlige henvendelser.
- Det er anbefalt at styret benytter hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.
- Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.
- Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

5 Honorar

Boligselskapet skal betale honorar for oppdragets utførelse til styreleder. Honoraret ble vedtatt på årsmøte den 15. mai 2024. Styreleder honoreres med 92 000 kroner pr år eksklusiv arbeidsgiveravgift, eller 23 000 kroner pr kvartal. Hvis oppdraget som styreleder medfører arbeidsinnsats utover 100 timer pr år, betales honorar på 1000 kr pr time for de overskytende timene. Ved fysisk oppmøte i Kambo dekkes kjøregodtgjørelse fra Drøbak etter statens satser.

Honoraret betales ut som ordinært honorar. Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales hver 3. måned etterskuddsvis til konto 8317 45 49462. Siste utbetaling skjer etter ordinært årsmøte i 2025.

6 Taushetsplikt

Jo Ragnar Finserås forplikter seg til å ikke bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende angående sameiets drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som Finserås skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Kambo 15. mai 2024

Jo Ragnar Finserås

For sameiet

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

OVERSIKT OVER UTDANNING OG PRAKSIS

Jo Ragnar Finserås. Fødselsdato 06.03.61.

Mobil: 415 31 305 E-post: jo-rag@online.no

Egenskaper

- Analytisk/systematisk
- Utholdende
- Selvstendig
- Omgjengelig/samarbeidsevner
- Lojal

Interesser

- Sport/mosjon
- Folkemusikk
- Dans
- Hage
- Friluftsliv

Utdanning

Periode	Institusjon	Studium	Vedlegg
1982	Universitetet i Trondheim	Grunnfag psykologi	
1984	Universitetet i Trondheim	Mellomfag sosialøkonomi	
1987	Universitetet i Oslo	Embetsstudiet i sosialøkonomi	
1990	NKSH	5 vektall kommunaløkonomisk analyse	
2008	BI-Oslo	10 studiepoeng Coaching	

Styreerfaring borettslag, aktuelle egenskaper

Jeg har vært styreleder i Haukåsen borettslag i Drøbak siden 2008 og fram til i dag og er fortsatt styreleder. Borettslaget har 22 andeler og ble bygget i 1999. Med min lange erfaring har jeg god oversikt over helheten i borettslaget, for eks.:

- Vedtekter
- Brannvern
- HMS
- Driftsavtaler
- Vedlikehold
- Økonomi

Borettslaget har i hele denne perioden vært drevet med god økonomi, godt vedlikehold, fornøyde beboere og et styre som har vært komfortabel og fornøyd med meg som styreleder.

Gjennom min arbeidserfaring er jeg vant med å jobbe med komplekse problemstillinger, forholde meg til mange ulike problemstillinger, forholde meg til arbeidstakere, ledere og politikere. Videre er jeg meget god på struktur, økonomi og kan forholde meg til mellommenneskelige relasjoner uten at det oppstår unødige konflikter.

Referanser fra styrearbeid:

Magne Alstadsæter: Har vært styremedlem i flere perioder sammen med meg.

Telefon: 920 47 475

Anne-Cathrine Stadheim: Har vært styremedlem og sekretær flere perioder i «mitt styre»:

Telefon: 400 27 371

Praksis fra arbeidslivet

Periode	Arbeidsgiver/stilling	Arbeidsoppgaver	Vedlegg
Ungdoms- og studietid	Steinkjer kommune Nord-Trøndelag vegkontor Universitetet i Oslo / studentassistent Universitetet i Trondheim / studentassistent. Finansdepartementet /sekretær	<ul style="list-style-type: none"> • Park- og idrettsanlegg • Asfaltkontroll • Elevundervisning • Elevundervisning • Avdelingens løpende oppgaver 	
01.88 - 10.90	Kommunaldepartementet, kommunalavdelingen som - konsulent - førstekonsulent	<ul style="list-style-type: none"> • Behandling av saker fra kommunene • Drift/utvikling av inntektssystemet • Fordeling av skjønnsmidler • Fordelingsanalyser • Budsjett- og regnskapsforskrifter 	
11.90 - 10.93	Fet kommune som - økonomikonsulent - økonomisjef (2 år)	<ul style="list-style-type: none"> • Alle tradisjonelle oppgaver som tilligger økonomiavdelingen. Min arbeidsinnsats var konsentrert om budsjett- og regnskapssiden. Store utfordringer og stor omstilling. 	
10.93 - 10.95	Kommunaldepartementet, kommunalavdelingen som - førstekonsulent - prosjektleder	<ul style="list-style-type: none"> • Økonomibestemmelsene i kommuneloven med tilhørende forskrifter herunder bl.a. budsjett- og regnskapsforskrifter. • Behandling av saker fra kommunene • Div. prosjekter bl.a. resultatrapportering (finansielle nøkkeltall, nøkkeltall for tjenesteyting og KOSTRA-prosjektet). • Sekretær for teknisk beregningsutvalg for kommunal og fylkeskommunal økonomi. 	
10.95 - 02.02	Vestby kommune som - økonomi-rådgiver/sjef - prosjektleder - stedfortreder for rådmann	<ul style="list-style-type: none"> • Plan, budsjett og rapportering (drift og utvikling) • Regnskap, lønn, kommunal fakturering • Effektivisering • Kommuneplan • Innkjøp og forsikring • IKT- drift og utvikling 	
02.02 - dd	Frogn kommune som - økonomisjef - kommunalsjef (vikar) - enhetsleder økonomi, digitalisering og IKT - stabssjef økonomi - controller	<ul style="list-style-type: none"> • Alle tradisjonelle oppgaver som tilligger økonomiavdelingen. • Sentral rolle i omstillingsarbeid • Utvikling av interkommunalt samarbeid • Som kommunalsjef ansvar for 10 enhetsledere, herunder sykehjemmene. • Fra 1.9.17 – 1.1.20 ble ansvaret utvidet med digitalisering, velferdsteknologi og IKT. • Fra 7.8.23 Controller 	

En styreinstruks skal blant annet inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles. Instruksen skal også inneholde regler for innkalling og møtebehandling.

Utover minstekravene kan det være naturlig å fastsette regler om taushetsplikt, styrets konstituering, gjennomføring av møter og føring av protokoll.

Styreinstruksen skal inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles.

Når det gjelder styreinstruksens betydning, har denne en opplysningsfunksjon. Styremedlemmene kan søke veiledning i styreinstruksen og påberope seg den ved utøvelse av styrevervet. Dette gjelder blant annet ved innkalling og avholdelse av styremøter. **Instruksens betydning må imidlertid ikke overvurderes da dette i stor grad også reguleres direkte i vedtektene.**

Styrets flertall kan enten endre eller fravike en styreinstruks, så fremt dette ikke er i strid sameiets vedtekter. Et styremedlem som påberoper seg styreinstruksen, kan derfor oppleve at styrets flertall velger å se bort fra styreinstruksen i den aktuelle saken. Om styret skulle overse styreinstruksen, får dette trolig ingen juridiske følger, forutsatt at styret har fulgt loven og sameiets vedtekter.

At det har skjedd brudd på styreinstruksen kan normalt heller ikke påberopes overfor tredjemann som grunnlag for at en avtale ikke er gyldig inngått.

Styrets oppgaver:

1. Styret skal sørge for at sameiet til enhver tid er forsvarlig organisert. Dette innebærer blant annet at styret skal sørge for tilfredsstillende rutiner for dokumentasjon av kommunikasjon til 3.part samt til sameiets medlemmer.
2. Styret skal føre kontroll med de til en hver tid fungerende naboutvalg og at disse ikke iverksetter aktiviteter eller investeringer utover de budsjetter som fastsettes av sameiets generalforsamling.
3. Styret skal holde seg orientert om sameiets økonomiske stilling, plikter og utvikling, og påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er under kontroll.
4. Styret skal sørge for at alle saker som er av uvanlig art eller av stor betydning for sameiet blir behandlet av styret. Investeringer av betydelig omfang, vesentlig gjeldsoptak eller større omlegging av sameiets, som for eksempel sammenslåing av flere sameier ved Sjøhagen brygge, skal forberedes av styret og fremlegges som sak i til sameiets Generalforsamling.
5. Styret kan foreta investeringer for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets generalforsamling. (200 000,- NOK?)
6. Styret skal innkalle til ordinær generalforsamling hvert år i henhold til sameiets vedtekter. Ved innkalling til ordinær generalforsamling skal denne inneholde årsregnskapet og styrets og naboutvalgets årsberetning samt revisjons beretning. I tillegg skal også saker som etter vedtektene hører under generalforsamlingen behandles.
7. Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av generalforsamlingen blir gjennomført.
8. Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeidet mål og budsjett for sameiet.
9. Styreleder er møteleder i styremøtene og er ansvarlig for innkalling til Styremøter. Dersom styreleder er forhindret fra å delta på et styremøte, skal styret velge et annet styremedlem som møteleder.
10. Styrets varamedlemmer har møterett men ikke møteplikt til styremøter. Styrets varamedlemmer skal motta all forberedende dokumentasjon til styremøtene samt møtereferater.
11. Alle styremedlemmer kan initiere behov for styremøter når de mener det er påkrevd utover det som normalt er satt opp som møteintervall for styret.
12. Styret kan treffe beslutning når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede i møte. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.
13. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del, eller for noen nærstående, at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

14. Styret skal ikke ha kontantkasse og skal ikke legge ut for utgifter.
15. Styret kan iverksette tiltak for å sikre normal drift av sameiet. Disse kostnadene regnskapsføres med bilag som tilfredsstillende gjeldene lover.
16. Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de styremedlemmer som deltar i behandlingen av saken. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring av en etablert tilstand i sameiet, må likevel alltid utgjøre mer enn 1/3 av samtlige styremedlemmer.
17. Styremedlemmer er pliktige å sørge for at sensitive opplysninger som de blir kjent med ved utøvelsen av sitt styreverv, ikke blir spredd til uvedkommende. Diskusjoner som skjer i styremøter skal alltid behandles konfidensielt såfremt styret ikke har bestemt noe annet.
18. Vedtak i styret skal kommuniseres videre til sameiet med mindre styret har bestemt noe annet i den konkrete saken. Dette kan være saker som Styret mener krever særlig konfidensialitet. Styret skal til enhver tid etterfølge gjeldene personvernlovgivning(GDPR) og helse, miljø og sikkerhetsforskrifter(HMS).

Instruks for valg og arbeid av valgkomité

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

1. Sameiet oppnevner valgkomiteens medlemmer på årsmøtet, og valgkomiteen sitter frem til påfølgende årsmøte.
2. Komiteen bør bestå av minimum to sameiere fra forskjellige seksjoner. Disse skal ikke være representert i styret. Hvis det velges mindre enn to til valgkomiteen, skal det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge valgkomite, helt til det finnes minst to sameiere fra forskjellige seksjoner i valgkomiteen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og fastsetter selv sin arbeidsform.
4. Valgkomiteen holder styret løpende orientert om status i sitt arbeid.
5. Innstilling skjer på følgende måte:
 - Sameierne foreslår kandidater til ledige verv i styret. En seksjon kan være representert med maksimalt et styreverv.
 - Valgkomiteen innstiller til de valgene som skal foretas på årsmøtet.
 - Valgkomiteen innstiller på et samlet sammensatt styre på bakgrunn av innkomne forslag.
6. Valgkomiteens leder er komiteens talsperson under årsmøtet.
7. Hvis medlemmer i valgkomiteen fratrer før påfølgende årsmøte, skal valgkomiteen og den som fratrer, søke å erstatte denne med et nytt passende medlem. Det kreves ikke ekstraordinært årsmøte for å velge erstattere, men valgkomiteen selv kan ikke velge inn flere medlemmer enn som var originalt valgt av årsmøtet for perioden.



Huseierne

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
v/ Vegard Tina-Munthe Kulpeveien 35
1538 MOSS

Oslo, 27.03.2024

Vår ref.: 2024/378394

Takk for sameiets henvendelse.

Jeg er enig i deres vurderinger av adgangen til å erverve mer enn to seksjoner, slik den er beskrevet i sameiets henvendelse. Ut over dette sier ikke loven noen, og vi har ikke, så vidt jeg kjenner til, noe rettspraksis på styrets rolle i en slik sak.

Jeg forutsetter i den videre vurderingen at seksjonseier ikke tilfredsstillende noen av unntakene i eierseksjonsloven § 23, som gir ham rett til å eie flere enn to seksjoner.

Begrunnelsen for at man har restriksjoner, er at det ikke skal overføres for stor makt til en seksjon. Jo mindre sameiet er, jo viktigere er det for de øvrige seksjonseierne. Formålet med ervervsbegrensningen er altså å hindre at én seksjonseier får en dominerende rolle i et boligsameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når de skal ta beslutninger. Hver boligseksjon har én stemme på sameiermøtet. Dersom en stor eierandel samles på én hånd, og denne eieren ikke ser seg tjent med å pådra seg utgifter til felles vedlikeholdstiltak, kan denne eieren hindre viktige beslutninger som gjelder drift og vedlikehold av eiendommen.

Det er et forhold som styret må ta i betraktning, samtidig som presedensen det skaper om styret ikke foretar seg noe. Hva når flere ønsker å kjøpe mer enn to seksjoner i sameiet. Skal styret kunne nekte det når det allerede er tillatt tidligere.

I norsk lovkommentar står det følgende:

Det er Kartverket som håndhever bestemmelsen og som må nekte å tinglyse skjøtet hvis ervervet er i strid med forbudet. I de skjøteformularer som brukes, er det en egenerklæring om dette. I rettspraksis er det lagt til grunn at et erverv i strid med forbudet, ikke medfører avtalerettslig ugyldighet, men bare at ervervet ikke vil kunne tinglyses og at erververen vil kunne pålegges å selge de overtallige seksjoner, jf. RG 1995 s. 170 Gulating og LB-2011-138229.

Det er altså den som ber om tinglysning som ved egenerklæring skal bekrefte at vedkommende ikke eier flere seksjoner. Hvis man ikke svarer korrekt i skjemaet vil man kunne få det tinglyst på uriktig grunnlag.

Loven gir et forbud mot å erverve mer enn to seksjoner. Loven kan ikke fravikes på dette punkt. Det betyr også at et flertall på årsmøtet ikke kan beslutte at det er greit å få lov til erverve mer enn to.

Min anbefaling er derfor at styret informerer seksjonseier om regelen, og ber vedkommende å selge en av seksjonene.

Med vennlig hilsen

Annita H. Magnussen

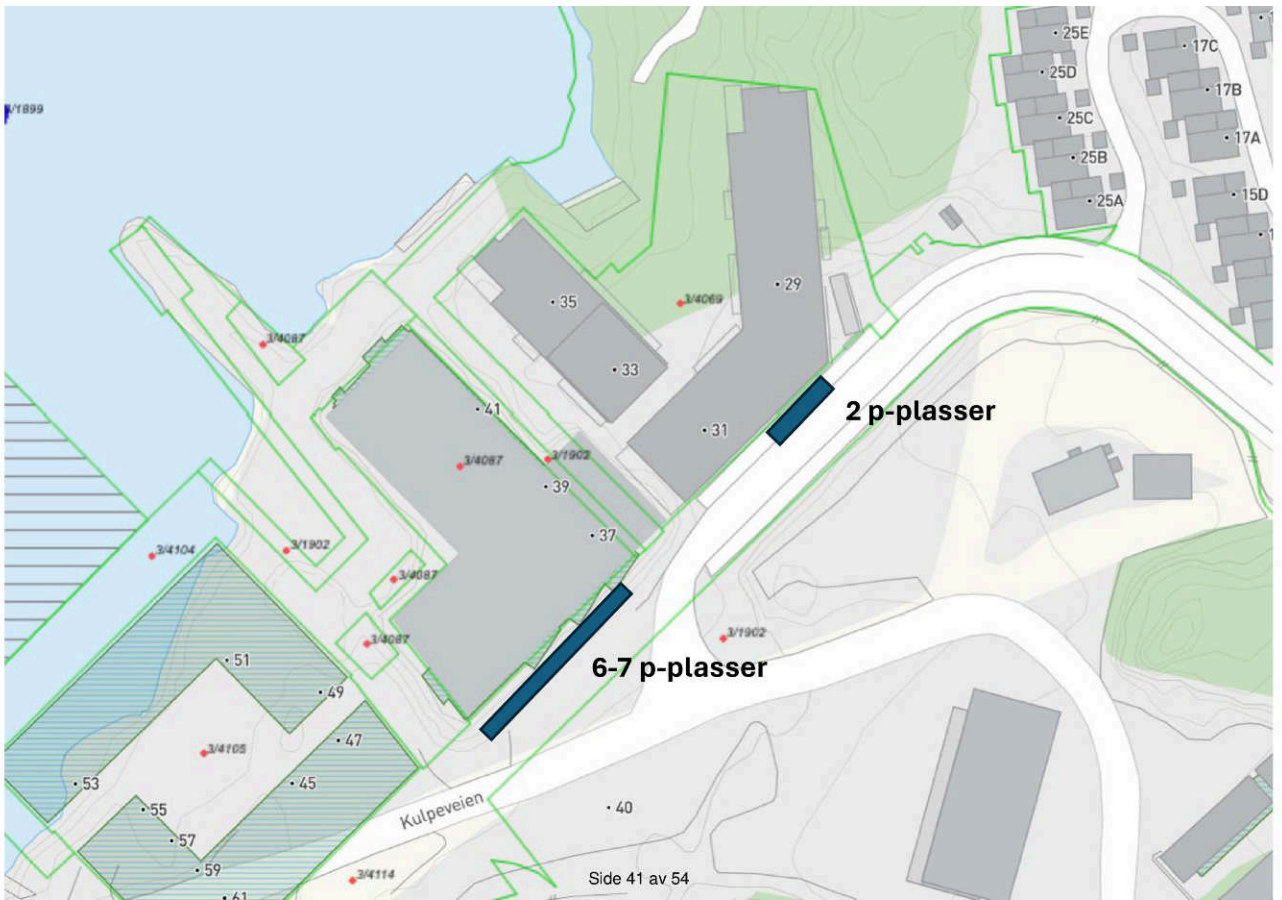
Advokat MNA

Huseierne

Postboks 9066 Grønland

0133 Oslo

Huseierne.no



Nils H Garnaas

Kulpeveien 35

1538 Moss

INKASSOVARSEL

BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE

Moss16.02.2024

2 stk. Grantre hentet i Ørje.	Kr. 3.500,-
320 km a kr. 3,50	kr. 1.120,-
6 timer a kr. 300,-	kr, 1.800,-
	<hr/>
Totalt	Kr. 6.420,0

Vedlagt bank kvittering

Kjøregodtgjørelse i følge statens regulativ

Medgått arbeidstid

Vedlegg: Julehilsen fra sameiet

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adellersgate 8
1515 MOSS

Faktura

Foretaksregisteret NO 971510684MVA
Telefon: 69 27 85 00
Telefax: 69 27 85 10

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Faktura nr	Klient	Dato	Forfallsdato
263140	95160	04.12.2023	18.12.2023

Merknad: 12364 Generell bistand

Sak	Lnr	Tekst	Mva%	Beløp
12364	11	Avgiftspliktig juridisk bistand	25,00	3.750,00

Avg.fritt	Avg.pliktig	Mva	Øresavr.	Total
0,00	3.750,00	937,50	00,50	4.688,00

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

6118 06 52654
02631406

4 688 00

18.12.2023

Faktura nr 263140 av 04.12.2023

95160
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS
v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adellersgate 8
1515 MOSS

02631406

4688 00 8 6118 06 52654

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adellersgate 8
1515 MOSS

Faktura

Foretaksregisteret NO 971510684MVA
Telefon: 69 27 85 00
Telefax: 69 27 85 10

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Faktura nr	Klient	Dato	Forfallsdato
263066	95160	05.09.2023	19.09.2023

Merknad: 12364 Generell bistand

Sak	Lnr	Tekst	Mva%	Beløp
12364	11	Avgiftspliktig juridisk bistand	25,00	6.875,00

Avg.fritt	Avg.pliktig	Mva	Øresavr.	Total
0,00	6.875,00	1.718,75	00,25	8.594,00

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

6118 06 52654
02630663

8 594 00

19.09.2023

Faktura nr 263066 av 05.09.2023

95160
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS
v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adellersgate 8
1515 MOSS

02630663

8594 00 4 6118 06 52654

TILSVAR

Saken anses ikke egnet for årsmøtet, da innklager på et tidligere tidspunkt faktisk har godkjent fakturakravet han i ettertid retter til undertegnede. Se nærmere begrunnelse under.

Sak 6.11 - Innmeldt av Niels-Henrik Garnaas

Styremedlem Knut Roen har fått utført privat advokatbistand ved advokat Helge Karlbom 10.10.23. Dette ble fakturert til Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som betalte dette. Styreleder oppdaget senere at dette var en privat sak og avtroppende styreleder har derfor forlangt at Knut Roen skal betale sin del. Jeg ber styret legge fram dokumentasjon som viser at Knut Roen har betalt sin del, og dato for betaling.

Dokumentasjon fra advokat Helge Karlbom som viser at saken gjelder telefonsamtaler med fru Roen kan fremlegges om nødvendig.

Knut Roen kan ikke benytte fellesskapets midler for sine private saker og må derfor betale sin advokatkostnad til sameiet.

Faktura 263140 av 04.12.23, som det her er snakk om, ble faktisk godkjent av Niels-Henrik Garnaas den 05.12.23. Fakturaen var understøttet med spesifikasjoner som viste faktureringsgrunnlaget. Dermed faller Niels` anklage på sin egen urimelighet. Niels visste hva fakturen gjaldt. Han insisterte til og med på at den skulle betales, selv om jeg stilte kritiske spørsmål ved den (se utfyllende tekst under). «Den skal betales, ferdig med det», var den klare beskjeden fra Niels. Når han i ettertid ber om at saken skal opp i årsmøtet, med krav om tilbakebetaling, strider jo dette mot hans egne handlinger i saken. Dette oppleves kun som et hevnmotivert personangrep fra Niels-Henrik Garnaas sin side.

SAMMENDRAG

I oktober 2023 ble Niels, som en av få, underrettet om en grov sjikanerings sak mot min kone. Det var en av sameiets beboere som stod bak sjikaneringen. I den påfølgende tid tok Niels flere ganger kontakt med meg, og insisterte at min kone måtte henvende seg til en advokat for rådgivning. Han oppfordret meg til å be min kone ringe adv. Helge Karlbom, samme advokaten han selv brukte i Monicasaken. Niels fortalte at han hadde benyttet adv. Helge Karlbom ved tidligere anledninger, og la til: «*Dette skal ikke koste deg noe*». Niels var veldig opptatt av at saken skulle anmeldes.

Selv om sjikanerings saken hadde en alvorlighetsgrad som gjorde at den ikke ville blitt henlagt uten etterforskning (ref advokat), ønsket min kone en lav

profil. Hun var midt inne i en rehabiliteringsfase etter en alvorlig hodeskade, og ville i utg pkt ikke utsette seg for belastningen en slik sak ville kunne medfølge. Dette var en svært vanskelig sak for henne.

Etter ytterligere «påtrykk» fra Niels, valgte hun å følge hans oppfordring om å ta kontakt med advokaten, for rådføring i saken. En kort telefonsamtale fant derfor sted den 10.10.23, hvor det ble avtalt et møte. Møtet fant aldri sted, da dette ble kansellert av min kone. Samtalen ble på et senere tidspunkt fakturert for 30 minutter, jf. faktura 263140 av 04.12.23. Fakturaens pålydende på kr 4.688 var i hovedsak begrunnet med bistand til Niels-Henrik Garnaas. Advokat Karlbom informerte aldri om at telefonsamtalen var avgiftspliktig. Dette anses som dårlig advokatskikk. En praksis om at innledende samtaler er kostnadsfrie, er vanlig praksis hos mange advokater. Hvis ikke, skal det informeres om at samtalen faktisk blir fakturert. Advokatforskriften redegjør hvilke regler som gjelder for god advokatskikk.

OPPRINGT AV NIELS 10.10.23

Sent på kvelden kl 23:31 ble jeg oppringt av Niels, hvor han fortalte at Ella vil være med på møtet hos advokaten.

Jeg svarte da at min kone må avgjøre dette, og at jeg skulle ringe ham tilbake. Kl 23:46 ringte jeg tilbake og fortalte Niels at Ella kunne være med.

Ella og min kone snakket deretter sammen i telefonen, hvor Ella blant annet kunne fortelle at hun visste hvor advokaten holdt til, fordi hun selv hadde jobbet i bygget. Ella hadde en egen pågående sak mot en av sameierne. Hennes motiv for å være med på nevnte møte, var rådføring vedr mulig anmeldelse i den saken.

OPPRINGT AV NIELS 05.12.23

Kl 10:38 ble jeg oppringt av Niels. Han hadde mye «på hjertet», men ville også orientere om en regning som hadde kommet. En faktura fra adv. Helge Karlbom, pålydende kr 4.688.

Jeg svarte Niels at jeg hadde sett fakturaen inne på Portalen, og kommenterte samtidig at vi ikke kunne godta en slik regning uten videre.

Da sa Niels bestemt: *«Vi glemmer saken, vi betaler den og ferdig med det, og så snakker vi ikke noe mer om det».*

Jeg reagerte på dette og spurte hvorfor?

Da svarte han på nytt at saken var ute verden, og ferdig med det.

Igjen påpekte jeg overfor Niels at dette må undersøkes.

«Det er ikke nødvendig», svarte Niels, «Jeg kjenner saken godt, og fakturaen SKAL betales». Niels fortalte videre at han hadde informert Jon, og at Jon var helt enig med ham. «Jon signerer alltid betalinger med meg, så dette er ferdig diskutert», svarte Niels aggressivt, og påpekte nok en gang at saken skulle glemmes, og at Jon var helt enig i det.

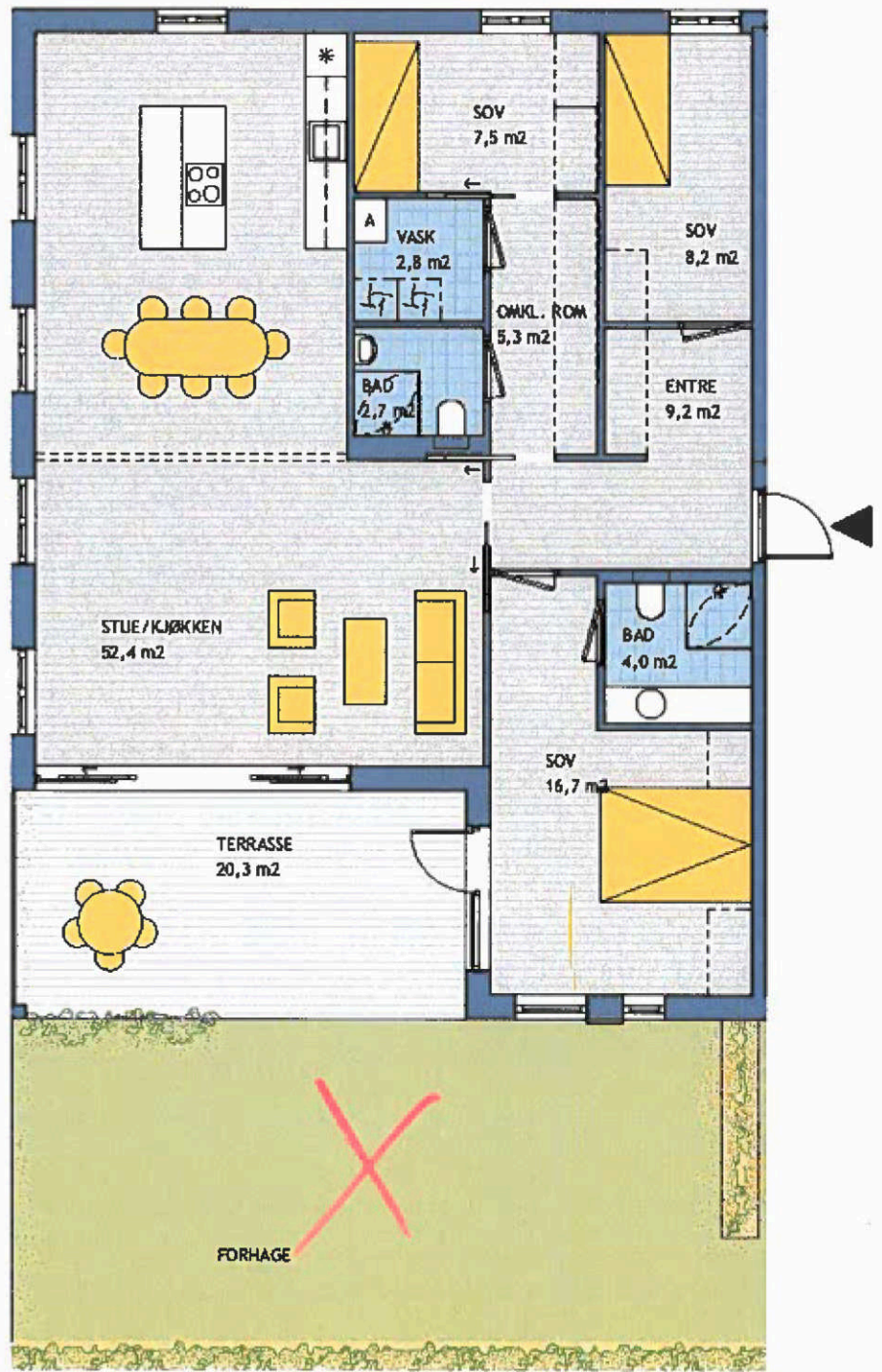
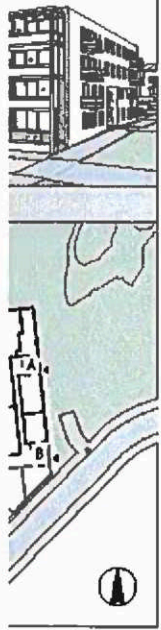
KJØREGODTGJØRESLE

Boligselskap:	Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
Dato:	30.jan.24
Navn:	Niels Henrik Garnaas
Adresse:	Kulpeveien 35, 1538 Moss
Konto nr. :	6118 14 09702
E-post:	nils.garnaas@outlook.com
Personnr. :	04.06.45591.

Avreise		Ankomst		Reiserute		Formål med reisen	Ant. Km.	Passasjer ant. Km.
Dato	KL.	Dato	KL.	Fra	Til			
20.01.2024	11.00	20.01.2024	14.30	Bryggepromenaden 1	Felleskjøpet Rygge	Hentet salt	24	
22.01.2024	09.00	22.01.2024		Bryggepromenaden 1	Østfold Elektro Sarpsborg.	Kontrakt møte	71	
23.01.2024	16.40	23.01.2024	17.00	Bryggepromenaden 1	Møte med NSO og ØMF, +Inkl.	Henet print sverte hos Lyreco	39	
24.01.2024		24.01.2024	11.00	Bryggepromenaden 1	Eiksenter Sarpsborg	Hentet feiemaskin	103	
24.01.2024	15.00	24.01.2024	15.20	Bryggepromenaden 1	Movar	Sand fra energisentralen til Movar	18	
26.01.2024	12.00	24.01.2024		Bryggepromenaden 1	VBBL / Felleskjøpet	Møte med Sondre/ hentet salt ved Felleskjøpet Rygge	27	
						Sum antall km.	282	0
						Fylles ut av VBBL		
						Fylles ut av VBBL	Beløp til utbetaling	987

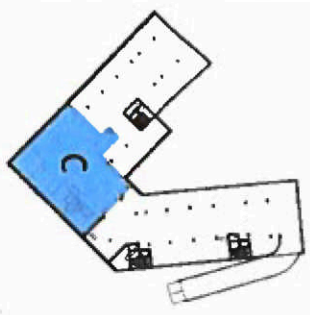
Dato	Underskrift	Attestert av
30.01.2024		

3,7 m²
3,7 m²

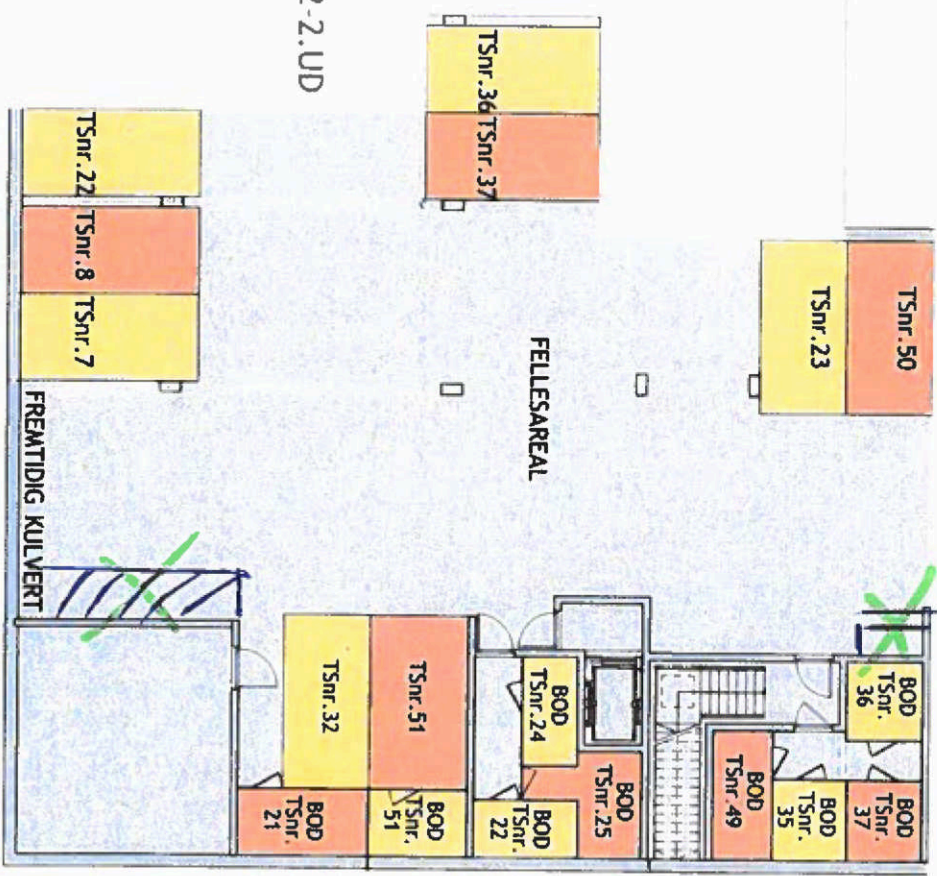


UC P-KJELLER

PROJEKT	SJØHAGEN BRYGGE B1b
TITTEL	SEKSJONERING
TSnr. nr.	A22-2.UC



FELLESAREAL



A22-2. UB

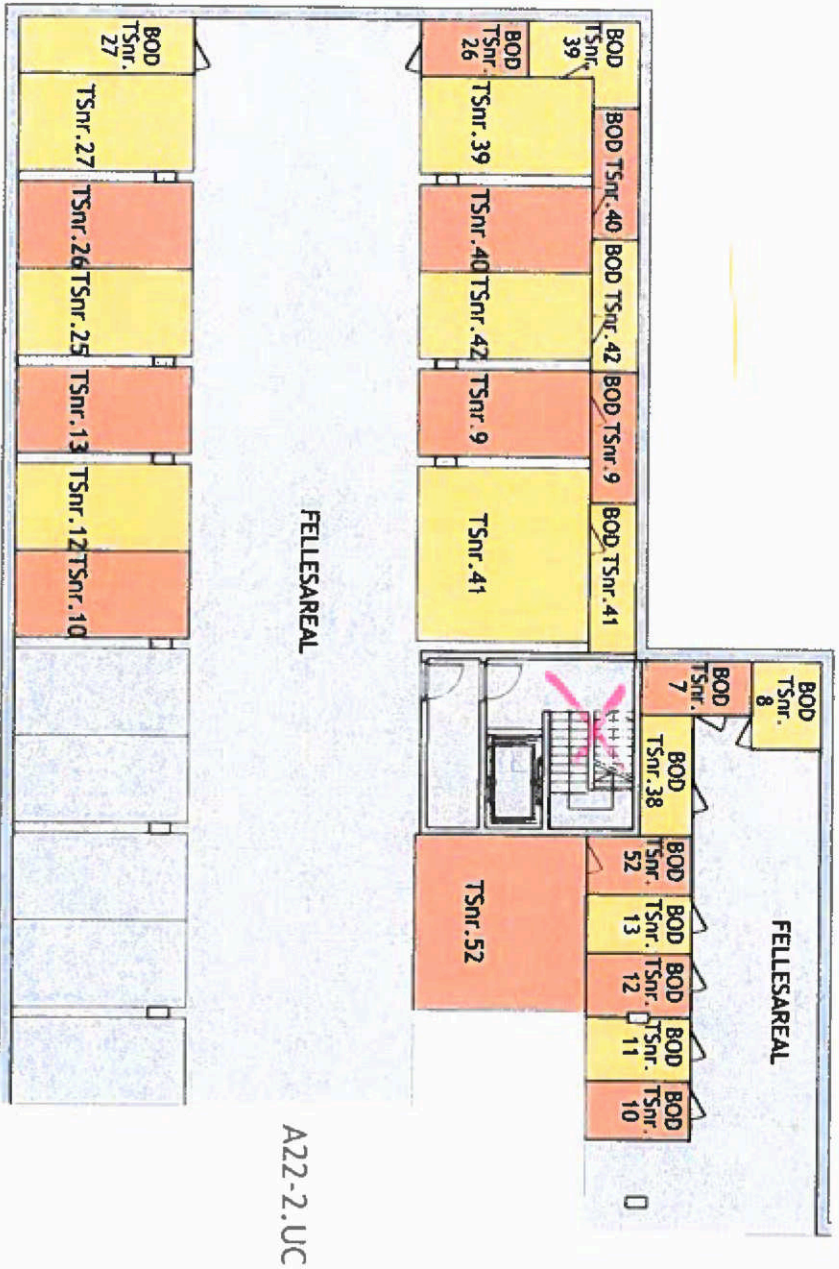
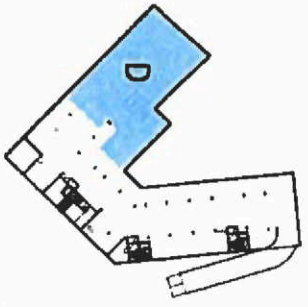
A22-2. UD



UD P-KJELLER



PROJEKT: Sjøhagen Brygge B1b
FASE: SEKSJONERING
TEK. NR.: A22-2.UD



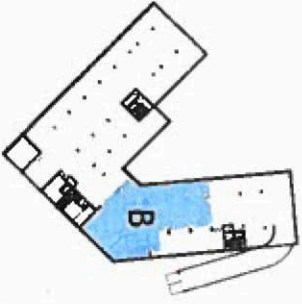
FELLESAREAL

FELLESAREAL

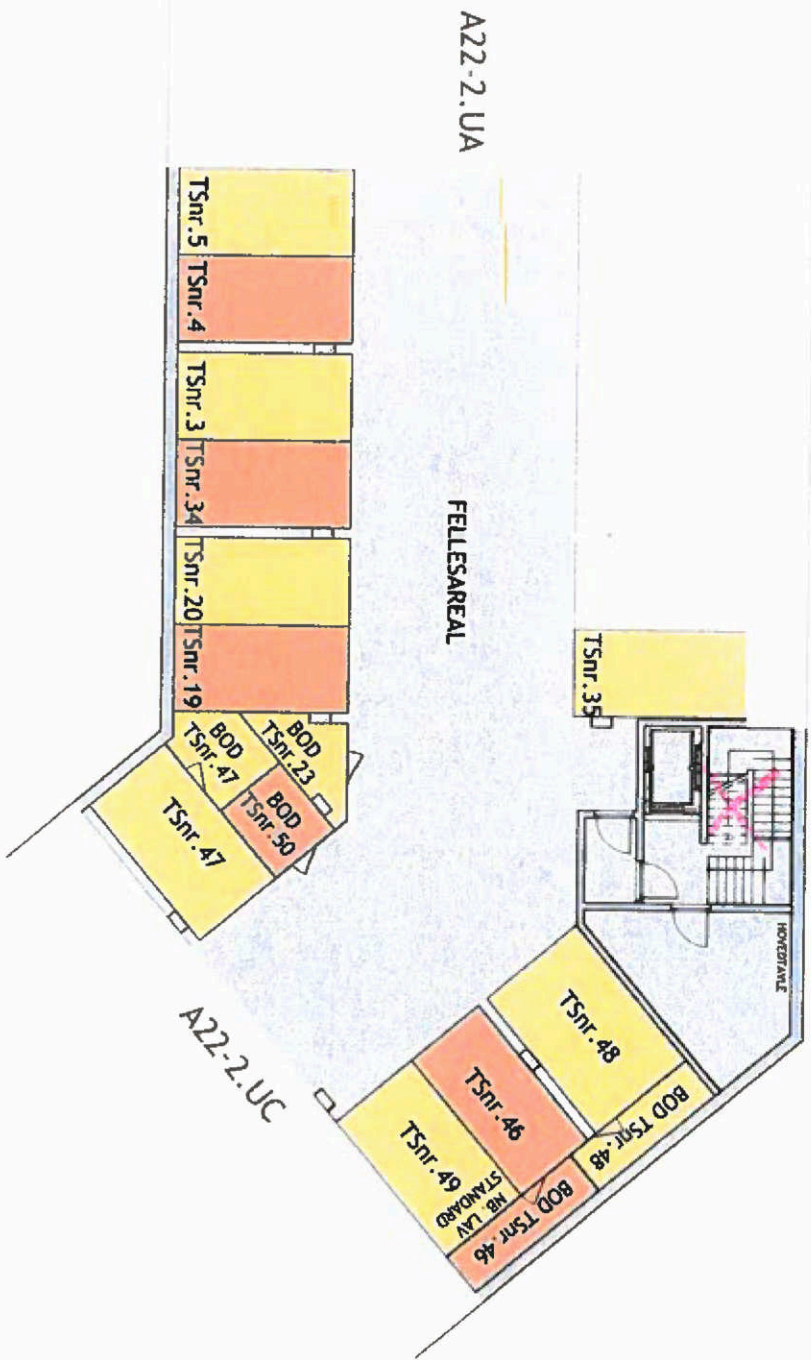
A22-2.UC

UB P-KJELLER

PROSJEKT	SJØHAGEN BRYGGE B1b
FASE	SEKSJONERING
TEGN NR.	A22-2.UB

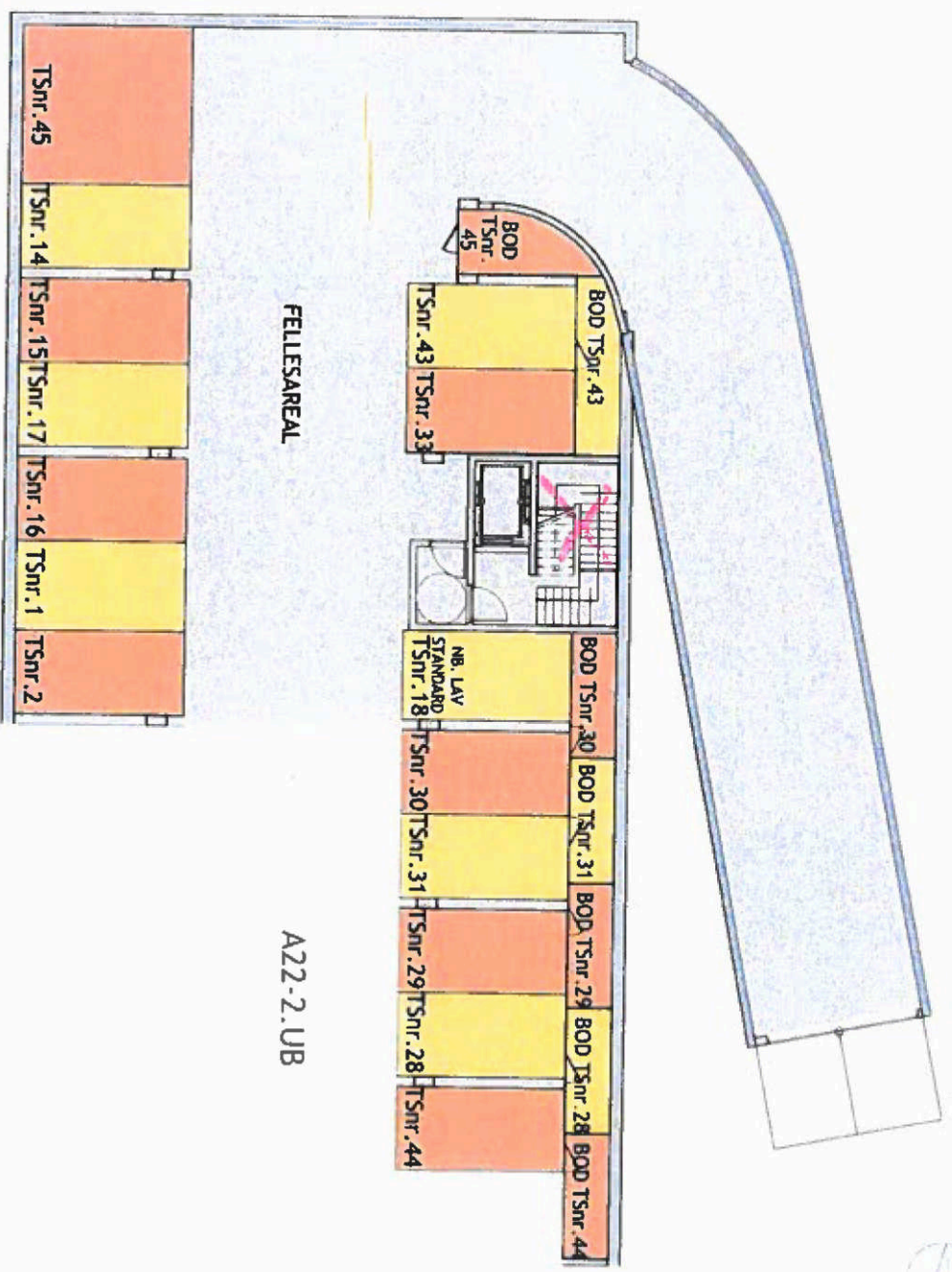
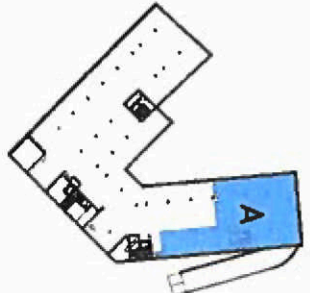


FELLESAREAL



UA P-KJELLER

PROJEKT Sjøhagen Brygge 81b
TID SEKSJONERING
TEK. NR. A22-2.UA



FELLESAREAL





Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i **Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie,**

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 15.05.2024.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie**

Onsdag 11.06.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dato: Onsdag 11.06.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av vederlag til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Valg av varamedlem(mer) for ett år

5.2 Valg av medlemmer til valgkomité for ett år

5.3 Salg av parkeringsplass

5.4 Vedtektsendring 9-1 f)

5.5 Vedtektsendring; Bomiljøtiltak

5.6 Endring av "Styreinstruks"

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av vederlag til styret for 2024

Det vises til sameiets vedtekter punkt 11.1.4:

"Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget. Vederlag utbetales etterskuddsvis."

I 2022 var landsgjennomssnittet pr seksjon 1820,- kr/år (<https://styrehjelp.no/hva-er-styrehonorar/>). Dette tilsvarer omregnet i 2024-kroner 103.000,- for 52 enheter, jf. [priskalkulatoren](#) til Norges bank.

Vederlaget for 2022 var satt til **93.300,- for 203 dager**, vedtatt på årsmøtet 4. mai 2023.

Vederlaget for 2023 var satt til **90.000,- for 376 dager**, vedtatt på årsmøtet 15. mai 2024.

Vederlaget for 2024 foreslås til **omtrent 115.000,- for ett år (365 dager)**

Det er 392 dager siden forrige årsmøte - følgelig blir summen som **Årsmøtet skal vedta 124.000,-**

En økning i vederlaget vil medføre en økning i husleien.

Det foreslås videre at Styret selv foretar intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styrets vederlag for 2024 settes til 124.000,- .

Styret foretar intern fordeling.

Styrets innstilling: Styret innstiller overfor Årsmøtet at vederlaget settes til 124.000,- for 2024.
Styret var ikke enstemmig på dette punktet - to av medlemmene ønsket 90.000,-.

Styret foretar intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Valg av varamedlem(mer) for ett år

Valgkomiteen i Bryggepromenaden 1 har vurdert behovet for varamedlemmer for kommende periode. De anbefaler at det velges ett varamedlem til Styret for kommende periode.

Valgkomiteén presenterer aktuelle kandidater og sin innstilling.

5.2 Valg av medlemmer til valgkomité for ett år

Valgkomiteen i Bryggepromenaden 1 har vurdert behovet for sammensetningen av ny valgkomité for kommende periode. De anbefaler at det velges tre medlemmer til valgkomiteén for kommende periode.

Valgkomiteén presenterer aktuelle kandidater og sin innstilling.

5.3 Salg av parkeringsplass

Etter vedtak på sak § 9b på XO årsmøte 16.12.2024, fikk styret i oppgave å utarbeide et forslag på salg av 1 stk parkeringsplass i sameiet. Denne gjesteplassen har siden beboermøte 22.01.2025, blitt leid ut til seksjon 38 (via loddtrekning), frem til behandling av evt. salg på dette årsmøte.

Lena Johnsen, megler fra ASK Eiendomsmegling, var på befaring 16.05.2025, og kom med følgende takst:

"Hei, viser til samtale og visning av garasje plass i Sjøhagen. Vi har tatt en diskusjon her på kontor og ved et salg av en slik p-plass tenker vi den vil ha en verdi på kr. 500.000,-".

Dette er da på det åpne marked.

Dagens leieforhold opphører den 22.06.2025, og kan i praksis overtas allerede fra og med denne dato ved et evt. salg.

Styret har vurdert tre alternativer:

1. Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) har prioritet for kjøp. P-plassen selges til meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Ved flere interessenter, bestemmes salget via loddtrekning. Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.
2. Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) har prioritet for kjøp. P-plassen selges med budrunde med startpris på meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.
3. P-plassen selges med budrunde med startpris på meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Alle seksjoner i BP1 kan by på denne.

Styrets innstilling er at en seksjon uten biloppstillingsplass, skal få prioritet for kjøp. I den anledning gjenstår derfor alternativ 1 eller 2.

Forslag til vedtak: Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) tilbys å kjøpe p-plassen.
Ettersom p-plassen selges i et lukket marked, starter salget av p-plassen via budrunde med startpris på; kr 500.000,- + alt av salgskostnader ved eierskifte.

Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.

Styrets innstilling: Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) tilbys å kjøpe p-plassen.

Ettersom p-plassen selges i et lukket marked, starter salget av p-plassen via budrunde med startpris på; kr 500.000,- + alt av salgskostnader ved eierskifte.

Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.

Styret var ikke enstemmig på dette punktet - ett av medlemmene ønsket en lavere pris, basert på loddtrekning.

5.4 Vedtekstsending 9-1 f)

Se vedlegg.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. vedtektene § 12-8.

Forslag til vedtak: Endringer vedtas iht. vedlegg.

Styrets innstilling: Endringer vedtas iht. vedlegg.

5.5 Vedtekstsending; Bomiljøtiltak

Bomiljø og trivsel er uavhengig av den enkelte sameieandels størrelse, og en eventuell kostnad skal derfor fordeles likt mellom seksjonseierne. Følgelig skal "Utgifter knyttet til bedring/opprettholdelse av trivsel i sameiet" tilføres i sameiets vedtekter § 9.1 annet ledd.

En slik vedtektsending vil kreve samtykke fra alle seksjonseierne, og det er ikke nok med 2/3 flertall fra årsmøtet ref eierseksjonsloven § 29, annet ledd:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Forslag til vedtak: Sameiets vedtekter § 9-1, annet ledd, tilføres et nytt punkt slik (kursivert tekst):

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kabel TV, grunnpakke
- Bredbånd, grunnpakken
- Forretningsførsel/revisjon
- *Utgifter knyttet til bedring/opprettholdelse av trivsel i sameiet*

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter § 9-1, annet ledd, tilføres et nytt punkt slik (kursivert tekst):

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kabel TV, grunnpakke

- Bredbånd, grunnpakken
- Forretningsførrelse/revisjon
- *Utgifter knyttet til bedring/opprettholdelse av trivsel i sameiet*

5.6 Endring av "Styreinstruks"

Det vises til Styreinstruks vedtatt på årsmøtet den 15.mai 2024

Følgende punkter foreslås endret/fjernet:

Pkt 2 «...som fastsettes av sameiets generalforsamling» endres til «...som fastsettes av sameiets årsmøte»

Pkt 4 Andre setning: «Innvesteringer av betydelig omfang...» endres til «Innvesteringer/innkjøp av en viss størrelse...» Andre setning: «...fremlegges som sak i til sameiets generalforsamling» endres til «...fremlegges som sak til sameiets årsmøte.»

Pkt 5 «Styret kan foreta investeringer for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets generalforsamling (200.000 NOK)» endres til «Styret kan foreta innkjøp/ tiltak for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets årsmøte. For tiden er gjeldende beløp kr 20.000. Regnskapsførrelse må skje etter gjeldende lover/forskrifter og retningslinjer»

Pkt 6 «Styret skal innkalle til ordinær generalforsamling hvert år...» endres til «Styret skal innkalle til ordinært årsmøte hvert år...»

Pkt 7 «Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av generalforsamlingen blir gjennomført» endres til «Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av årsmøtet blir gjennomført»

Pkt 8 «Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeidet...» endres til «Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeides...»

Pkt 10 Etter første setning tilføyes: «Varamedlemmer har ikke stemmerett, med mindre ordinære styremedlemmer erstattes.»

Pkt 15 Punktet fjernes da pkt 5 omtaler det samme.

Forslag til vedtak: Endringer vedtas som foreslått.

Styrets innstilling: Endringer vedtas som foreslått.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 02.06.2025

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Jon Erling Johansen, Valgt fra 17.12.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Monica Rodal, Valgt fra 17.12.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Andreas Waag Martinsen, Valgt fra 17.12.2024, Valgt for 3 år

Styremedlem, Knut Roen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Camilla Baugh, Valgt fra 17.12.2024, Valgt for 3 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Heidi Zahl, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år

Endringer siden årsmøtet 2024

Årsmøte 15. mai 2024:

Styreleder, Ole Christian Borgen
Styremedlem, Agnethe Sophie Buus Jensen
Styremedlem, Monika Celine Nore
Styremedlem, Tone Selfors Ekeland
Styremedlem, Knut Roen
Vara, Morten Torp
Vara, Heidi Zahl

XO Årsmøte 16. desember 2024:

Styreleder, Jon Erling Johansen (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Monica Rodahl (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Camilla Baugh (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Andreas Waag Martinsen (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Knut Roen (tidligere valgt til årsmøte 2026)
Vara, Heidi Zahl (tidligere valgt til årsmøte 2025)

Valgperioden har gått ut for følgende:

Varamedlem, Heidi Zahl

Andre komitéer/grupper/ansvarlige

Valgkomité

Årsmøte 15. mai 2024:

- Jon Erling Johansen (leder, valgt til årsmøte 2025)
- Else-Britt Tufte (valgt til årsmøte 2025)
- Marianne Nilsen (valgt til årsmøte 2025)

XO Årsmøtet 16. desember 2024:

- Robin Olsen (leder, valgt til årsmøte 2025)
- Else-Britt Tufte (tidligere valgt til årsmøte 2025)
- Marianne Nilsen (tidligere valgt til årsmøte 2025)

Forut for XO Årsmøte 16. desember måtte valgkomitéen finne erstattere til de fleste styrevervene, da flere av de sittende styremedlemmene, inkludert styreleder, hadde signalisert at de ville trekke seg. I innstillingsprosessen benyttet valgkomitéen et semistrukturert intervju for å undersøke flere forhold.

Vedtektene tilsier at «Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.» Det var valgkomitéens anbefaling at valgperioden harmoniseres med gjennomføring av ordinære årsmøter

Hagegruppa

Gruppa har bestått av:

- Monica Rodal
- Waltraud Amundsen
- Anita Femtegjeld
- Carmel Casey
- Inger Lise Selfors
- Grethe Bjerkan

Stor aktivitet over sommeren med vedlikehold av de grønne ute arealene til sameiet og ute areal ned mot strand (NSO's eiendom). Gruppen har holdt i koordineringen av 2 dugnader, høst og vår. Vannet, luket og vedlikeholdt planter. To befaringer med innhentet tilbud på utskiftning av død beplantning og nye forslag for påfyll og forskjønne av ute arealene våre. Forflytning av beplantning og planting av nye planter.

Utbyggergruppa

Gruppa har bestått av:

- Ole Christian Borgen
- Monica Rodal
- Monika Celine Nore
- Morten Torp
- Knut Roen

Etter registrering av saker i Viscenario. Skapt en oversikt over hva som er blitt utbedret vs hva som var behandlet. Overlevert dokumentasjon til styret med oversikt ved punkter av aktive reklamasjoner. Avholdt månedlige møter for status hvor det diskuteres rundt fremdriftsplan, prosesser og reklamasjons saker for videre utbedring. Mellom møtene blir det jobbet med oversikt rundt de mer omfattende reklamasjons sakene som har flere enkelt reklamasjoner (skodder, rekkverk, maling, gelendre, vinduer og hakk i tak plater mm. Alt blir også kontroll sjekket med tidligere overtakelse og befaring rapporter.

Trivselskomité

Komitéen har bestått av:

- Tone Selfors Ekeland
- Ole-Erik Tufte

I samarbeid med Strandtunet og BP2, er det blitt avholdt sommerfest 23. juni 2024. Det ble dessuten fremskaffet juletre på tunet, samt at det ble tatt initiativ til båltennefyring på piren på nyttårsaften.

14. juni 2025 var det planlagt å avholde sommerfest. Denne ble ikke gjennomført da medlemmene av komitéen trakk seg før arrangementet.

Kajakkansvarlig

Agnethe Buus Jensen var sameiets representant inn i gruppen som håndterer kajakkene for Strandtunet, BP1 og BP2. Da hun gikk ut av Styret, ønsket hun ikke å holde i dette lenger, og hun ble erstattet av Egil Bjerkan.

Styremøter

Antall styremøter avholdt siden Årsmøtet 2024: 21

Antall behandlede saker i 2024: **117**, så langt i 2025: **120**.

Det høye antallet saker i 2025 skyldes dupliserte og uavsluttede saker.

Andre møter som er avholdt

22. januar; Beboermøte

- *Trekning av utleie av p-plass*
- *Oppdatering utbyggersaker*
- *HMS*

17. mars; Møter med utbygger/ettermarked

Gjennomført med følgende agendapunkter:

1. *Utvidelse av Garantifristen fra 5 til 7 år jf. Bustadoppføringsloven*
2. *Utvidelse av foreldelsesfristen fra 3 til 4 år jf. Foreldelsesloven*
3. *Gjenstående mangler/reklamasjonssaker*
4. *Videre saksgang*
 1. *Fremdriftsplan*
 2. *Mulig søksmål jf. Tvisteloven § 5-2*
5. *Krav om kostnadsdekning av ekstern takstmann / bygningskyndig*
6. *Eventuelt*

Det er dessuten gjennomført ukentlige møter samt befaringer med utbygger.

21. mai; Beboermøte

- *Oppdatering utbyggersaker*
- *HMS*

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 52 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 928143686, og ligger i Moss kommune.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie har vært forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, men er fra 1. januar 2025 forsikret gjennom If...

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2024: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som har mottatt lønn i 2024: 0

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplassutstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i perioden

Siden årsmøtet onsdag 15.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Saker opp mot utbygger
- Gått gjennom avtaler og reforhandlet disse der det er mulig
- Skiftet forretningsfører

Siden årsmøtet onsdag 15.05.2024 har Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Fulgt opp utbygger ifm. saker fra overtakelse
- Etablert svetteslanger for vanning av bed

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i kommende periode

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie frem mot neste årsmøte:

- Opprettholde dialog/fremdrift i utbyggersaker

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie frem mot neste årsmøte:

- Ikke identifisert

HMS

HMS-arbeid som er utført i perioden:

- Jevnlige rutiner/kontroll
- Avventer kontroll av sprinkleranlegg

Det bør gjennomføres en brannøvelse ila. 2025.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Årsresultat på +509.938 kr
- Sunn økonomi
- 1.100.000 kr ble avsatt på høyrentekonto desember 2024

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Reforhandlet/inngått nye avtaler med:
 - Heisselskap
 - Forretningsfører
 - Hagtorn
 - Scanmark

Styret i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		2 542 692	2 542 692	2 542 692	2 588 591
Andre driftsinntekter	2	265 606	231 957	168 900	251 700
SUM INNETEKTER		2 808 298	2 774 649	2 711 592	2 840 291
KOSTNADER					
Lønn	1	2 057	18 662	20 000	0
Styrehonorar		83 302	93 600	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 036	15 829	15 510	12 690
Strøm		435 421	438 240	415 200	422 500
Renhold		156 861	122 510	124 000	152 500
Vedlikehold bygg		54 572	218 836	60 000	90 000
Vedlikehold VVS		90 364	10 641	40 000	66 000
Vedlikehold elektro		150 018	117 075	145 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		109 646	173 159	80 000	100 000
Vedlikehold garasje		56 418	0	85 000	70 000
Revisjonshonorar	0	14 000	13 000	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		129 195	110 502	116 050	120 666
Andre konsulenttjenester		47 376	13 282	0	0
Årsavgift TV/Internett		61 776	61 776	65 000	75 100
Forsikringer		137 788	121 037	148 000	160 000
Kommunale avgifter		342 517	396 742	497 000	610 600
Andre driftskostnader		21 340	63 001	70 000	70 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		5 388	5 419	0	5 500
Kostnader oppvarming/serviceavtale		454 159	589 919	550 000	550 000
SUM KOSTNADER		2 364 232	2 583 229	2 535 760	2 760 556
DRIFTSRESULTAT		444 066	191 419	175 832	79 735
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		50 686	33 241	30 000	28 000
Utbytte Gjensidige		15 186	10 313	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		65 872	43 554	30 000	28 000
ÅRSRESULTAT		509 938	234 973	205 832	107 735
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	234 973	0	0
SUM OVERFØRINGER		509 938	234 973	205 832	107 735

BALANSE 2024 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	8 443	16 265
Andre restanser	175	245
Andre fordringer	210 052	66 052
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	639 490	505 659
Høyrentekonto	771 204	740 893
SUM OMLØPSMIDLER	1 629 364	1 329 113
SUM EIENDELER	1 629 364	1 329 113

BALANSE 2024 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	875 475	875 475
Årets resultat	509 938	0
SUM EGENKAPITAL	1 385 413	875 475
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	13 012	6 229
Leverandørgjeld	230 939	445 128
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	0	2 000
Offentlige avgifter	0	282
SUM KORTSIKTIG GJELD	243 951	453 638
SUM GJELD	243 951	453 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 629 364	1 329 113

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jon Erling Johansen
Styreleder

Andreas Waag Martinsen
Styremedlem

Knut Roen
Styremedlem

Camilla Baugh
Styremedlem

Monica Rodal
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	875 475	640 503
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	509 938	234 973
B. Årets endring disponible midler	509 938	234 973
C. Disponible midler UB	1 385 413	875 475

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person i perioden

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	103 906	102 157
3299 ANDRE DRIFTSINNEKTER	0	10 000
3601 LEIEINNEKTER GARASJER	161 700	119 800
Sum	-265 606	-231 957

Resultat og balanse med noter for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Styreleder	Jon Erling Johansen (sign.)	28.05.2025
Styremedlem	Knut Roen (sign.)	28.05.2025
Styremedlem	Camilla Baugh (sign.)	28.05.2025
Styremedlem	Monica Rodal (sign.)	28.05.2025
Styremedlem	Andreas Waag Martinsen (sign.)	28.05.2025



Til årsmøtet i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 2. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-06-02 13:52



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

VEDLAGT FØLGER FORESLÅTTE ENDRINGER AV PKT 9-1 JF. GJELDENE VEDTEKTER:

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

- (1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- (2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- A Kabel TV, grunnpakke
- B Bredbånd, grunnpakken } Punktene fjernes og erstattes med *Altibox Fiberaksess*.
- C Forretningsførsel
- D Forretningsførsel tilleggskostnader Nytt pkt tilføyes. Se forklaring under.
- E Revisjon
- F Styrehonorar Nytt pkt tilføyes. Se forklaring under.
- G Aggregatfilter Nytt pkt tilføyes. Se forklaring under.

(3) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles som angitt i punkt 5-4. Kostnader til energi for lading av el-bil bekostes av den enkelte gjennom eget abonnement.

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- H Eiendomsskatt
- I Innboforsikring
- J Strømforbruk i egen seksjon
- K Kabel TV og bredbånd utover grunnpakke Punktet fjernes og erstattes med *TV-og bredbåndabonnement*.

Forklaring:

AB Hver seksjon innbetaler for tiden kr 99/mnd i felleskostnader lik fordeling til Altibox Fiberaksess. Dette dekker tilgang til signaler og utstyrspakker, samt rabatterte abonnementspriser. Grunnpakke TV/bredbånd inngår ikke, og gjeldende ordlyd er derfor misvisende. Endring av teksten er derfor nødvendig, slik at denne er i samsvar med virkeligheten.

D Kostnader forbundet med årsmøter/ekstraordinære årsmøter mm, slik som leie av lokaler, trykking av innkallinger mm, er inklusive dagens avtale. Kostnadene dekkes av posten felleskostnader lik fordeling. Dvs at samtlige seksjoner uavhengig av størrelse og antall beboere, innbetaler nøyaktig samme beløp, noe som er rettferdig da alle seksjonene har nøyaktig de samme rettighetene/bestemmelsene, med én stemme hver. Ved overgang til ny forretningsfører, ligger ikke disse postene automatisk inne, og det er derfor nødvendig med spesifisering i vedtektene jf. pkt 9-1 felleskostnader.

F Hver seksjon innbetaler for tiden kr 1.731/år for dekning av styrehonorar. Avregningen er spesifisert på den månedlige fakturaen fra forretningsfører, under post 1 felleskostnader lik fordeling. Punktet er i tidligere utgaver av vedtektene glemt oppført, og det er derfor nødvendig med korrigerende/tilføyning, slik at vedtektene er i samsvar med virkeligheten.

G Hver seksjon er utstyrt med ett ventilasjonsaggregat hver. Det anbefales to filterbytter i året. Ved å legge kostnadene forbundet med dette innunder felleskostnader lik fordeling, sikres en trygg og effektiv gjennomføring av filterinnkjøp for den enkelte seksjon. Filterprisene er ganske like, men faktisk dyrest for de minste seksjonene.

Det er totalt fire forskjellige filtertyper som benyttes. Ettersom varen er helt lik for samtlige seksjoner (alle har ett aggregat), er det nødvendig med kostnadsdekning under posten felleskostnader lik fordeling. Hvis ikke, vil i realiteten de største seksjonene subsidiere de minste. I stedet for en årlig innbetaling på kr 668 (2025-priser), vil eksempelvis den største seksjonen i realiteten betale kr 1.130. Tilsvarende vil de minste seksjonene innbetale kr 232 i stedet for kr 694. En slik praksis lar seg derfor ikke forsvare. Alternativt kan det bestilles filtre samlet til hele sameiet, men med egen faktura til hver seksjon. Hvis valg av denne løsningen, er det allerede framforhandlet samme filterpris. Det vil imidlertid tilkomme et faktureringsgebyr på kr 25 for hver faktura.

K Samme begrunnelse som AB.



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i **Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie,**

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 11.06.2025.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
- Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 17

Fremlagte og godkjente fullmakter: 18

Totalt antall stemmeberettigede: 35

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jon Erling Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Niels-Henrik Garnaas

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av vederlag til styret for 2024

Det vises til sameiets vedtekter punkt 11.1.4:

"Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget. Vederlag utbetales etterskuddsvis."

I 2022 var landsgjennomsnittet pr seksjon 1820,- kr/år (<https://styrehjelp.no/hva-er-styrehonorar/>). Dette tilsvarer omregnet i 2024-kroner 103.000,- for 52 enheter, jf. [priskalkulatoren](#) til Norges bank.

Vederlaget for 2022 var satt til **93.300,- for 203 dager**, vedtatt på årsmøtet 4. mai 2023.

Vederlaget for 2023 var satt til **90.000,- for 376 dager**, vedtatt på årsmøtet 15. mai 2024.

Vederlaget for 2024 foreslås til **omtrent 115.000,- for ett år (365 dager)**

Det er 392 dager siden forrige årsmøte - følgelig blir summen som **Årsmøtet skal vedta 124.000,-**

En økning i vederlaget vil medføre en økning i husleien.

Det foreslås videre at Styret selv foretar intern fordeling.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 90 000,-

Vedtatt med 19 stemmer mot 13

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Valg av varamedlem(mer) for ett år

Valgkomiteen i Bryggepromenaden 1 har vurdert behovet for varamedlemmer for kommende periode. De anbefaler at det velges ett varamedlem til Styret for kommende periode.

Valgkomiteen presenterer aktuelle kandidater og sin innstilling.

Vedtak:

Pelle Lütken ble valgt for et år.

5.2 Valg av medlemmer til valgkomité for ett år

Valgkomiteen i Bryggepromenaden 1 har vurdert behovet for sammensetningen av ny valgkomité for kommende periode. De anbefaler at det velges tre medlemmer til valgkomiteen for kommende periode.

Valgkomiteen presenterer aktuelle kandidater og sin innstilling.

Vedtak:

Det ble ikke valgt noen til medlemmer valgkomité

5.3 Salg av parkeringsplass

Etter vedtak på sak § 9b på XO årsmøte 16.12.2024, fikk styret i oppgave å utarbeide et forslag på salg av 1 stk parkeringsplass i sameiet. Denne gjesteplassen har siden beboermøte 22.01.2025, blitt leid ut til seksjon 38 (via loddrekning), frem til behandling av evt. salg på dette årsmøte.

Lena Johnsen, megler fra ASK Eiendomsmegling, var på befaring 16.05.2025, og kom med følgende takst:

"Hei, viser til samtale og visning av garasje plass i Sjøhagen. Vi har tatt en diskusjon her på kontor og ved et salg av en slik p-plass tenker vi den vil ha en verdi på kr. 500.000,-". Dette er da på det åpne marked.

Dagens leieforhold opphører den 22.06.2025, og kan i praksis overtas allerede fra og med denne dato ved et evt. salg.

Styret har vurdert tre alternativer:

1. Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) har prioritet for kjøp. P-plassen selges til meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Ved flere interessenter, bestemmes salget via loddrekning. Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.
2. Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) har prioritet for kjøp. P-plassen selges med budrunde med startpris på meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Skulle ingen av de nevnte seksjonene vise interesse, leies p-plassen ut frem til neste årsmøte.
3. P-plassen selges med budrunde med startpris på meglers estimerte markedspris; kr 500.000,-. Alle seksjoner i BP1 kan by på denne.

Styrets innstilling er at en seksjon uten biloppstillingsplass, skal få prioritet for kjøp. I den anledning gjenstår derfor alternativ 1 eller 2.

Vedtak:

Vedtak: Parkeringsplassen skal selges. Seksjoner uten tilknyttet biloppstillingsplass (6, 11, og 38) tilbys muligheten for kjøp. P-plassen selges til kr 350.000,-. Ved flere interessenter, bestemmes salget via loddrekning. Kjøper må betale alle omkostninger knyttet til salget og reseksjonering.

Vedtatt med 24 stemmer og 2/3 flertall.

10 stemte for at den skulle selges for 500'

5.4 Vedtektsendring 9-1 f)

Vedtak:

Vedtak:

Forslaget til vedtektsendring ble vedtatt med endring av bokstav B: Kollektiv leveranse av fibernett

Vedtatt med 25 stemmer 2/3 flertall mot 10 stemmer.

5.5 Vedtektsendring; Bomiljøtiltak

Vedtak:

Forslag til vedtak falt.

5.6 Endring av "Styreinstruks"

Det vises til Styreinstruks vedtatt på årsmøtet den 15.mai 2024

Følgende punkter foreslås endret/fjernet:

Pkt 2 «...som fastsettes av sameiets generalforsamling» endres til «...som fastsettes av sameiets årsmøte»

Pkt 4 Andre setning: «Innvesteringer av betydelig omfang...» endres til «Innvesteringer/innkjøp av en viss størrelse...» Andre setning: «...fremlegges som sak i til sameiets generalforsamling» endres til «...fremlegges som sak til sameiets årsmøte.»

Pkt 5 «Styret kan foreta investeringer for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets generalforsamling (200.000 NOK)» endres til «Styret kan foreta innkjøp/tiltak for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets årsmøte. For tiden er gjeldende beløp kr 100.000. Regnskapsførsel må skje etter gjeldende lover/forskrifter og retningslinjer»

Pkt 6 «Styret skal innkalle til ordinær generalforsamling hvert år...» endres til «Styret skal innkalle til ordinært årsmøte hvert år...»

Pkt 7 «Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av generalforsamlingen blir gjennomført» endres til «Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av årsmøtet blir gjennomført»

Pkt 8 «Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeidet...» endres til «Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeides...»

Pkt 10 Etter første setning tilføyes: «Varamedlemmer har ikke stemmerett, med mindre ordinære styremedlemmer erstattes.»

Pkt 15 Punktet fjernes da pkt 5 omtaler det samme.

Vedtak:

Forslaget er vedtatt med følgende endring: Pkt 5 «Styret kan foreta investeringer for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets generalforsamling (200.000 NOK)» endres til «Styret kan foreta innkjøp/tiltak for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets årsmøte. For tiden er gjeldende beløp kr 100.000. Regnskapsførsel må skje etter gjeldende lover/forskrifter og retningslinjer»

Vedtatt med 23 stemmer.



Jon Erling Johansen
Møteleder



Sondre Østerud
Sekretær



Niels-Henrik Garhaas
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Alle sameiere i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 26.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og referent.

Forslag til vedtak: Tas til orientering da møtet avholdes digitalt.

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes

2. Saker til behandling

2.1 Behandling av vedtak Sak 5 a), XO Årsmøte 16. des 2024

På XO Årsmøte ble følgende vedtak fattet:

Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 Søksmål mot utbygger og innskudd (ekstra kostnad)

a) Søksmål mot utbygger

Vedtak:

Styret i sameiet skal innhente teknisk og juridisk vurdering av saken før årsmøtet tar endelig stilling til om man skal ta ut søksmål mot utbygger. Dette forslaget legges frem på et senere årsmøte, være ordinært eller ekstraordinært. Dette må skje innen slutten av mars.

Styret gjorde følgende vedtak 5. mars 2025 (sak nr. 7):

For å følge opp Vedtak Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 gjennomføres et XO Årsmøte 26. mars 2025.

Møtet gjennomføres digitalt slik:.

2025-03-23 kl 1800; Seneste tidspunkt for utsendelse av innkalling (men ikke før 2025-03-06)

2025-03-26 kl 1800; Gjennomføring av informasjonsmøte via TEAMS for informasjonsdeling/oppklarende spørsmål/intro til MIN SIDE

2025-03-26 kl 1800; Årsmøtet gjøres tilgjengelig på MIN SIDE

2025-03-27 kl 2000; Årsmøtet avsluttes på MIN SIDE

Sameiere som ikke ønsker å avgi stemme digitalt, kan levere stemmen fysisk til styrets postkasse. For å hindre dobbelt stemmegivning, vil ikke denne stemmen være anonym.

Det ble også vedtatt i samme møte å inngå avtale med takstmann Erik Møller (sak nr. 14):

Styret ønsker og benytte seg av en eller flere av tjeneste til takstmann Erik Møller for og sikre bredere kunnskap ved sameiets reklamasjoner ovenfor NSO / ØMF. Det vises til vedtak i tidligere sak: Vedtak Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 (protokollnr: 20250056)

1) Gjennomgang og befaring av sameiets fellesbygg-/anlegg: kr 30.000 inkl mva for 2 dager inntil 16 timer, inkl forenklet rapport.

2) Gjennomgang og befaring av private seksjoner: kr 2.500 inkl mva pr seksjon av seksjonseiere som ønsker dette. Forutsatt 10 interessenter, inkl forenklet rapport til hver seksjonseier.

3) Deltakelse på møter med utbygger/entreprenør eller andre, inntil 2 timer: kr 3.000 inkl mva

17. mars ble det deretter gjennomført møte med utbygger:

1. Utvidelse av Garantifristen fra 5 til 7 år jf. Bustadoppføringsloven

2. Utvidelse av foreldelsesfristen fra 3 til 4 år jf. Foreldelsesloven

3. Gjenstående mangler/reklamasjonssaker

4. Videre saksgang

a. Fremdriftsplan

b. Mulig søksmål jf. Tvisteloven § 5-2

5. Krav om kostnadsdekning av ekstern takstmann / bygningskyndig

6. Eventuelt

Styrets notater fra møtet, samt signert avtale om utvidet foreldelsesfrist, er vedlagt denne innkallingen.

I perioden fra XO Årsmøte har dessuten Styret:

- utarbeide oversikt over alle reklamasjoner ved sameiets fellesarealer. Oversikt over saker er vedlagt.
- gjennomført (og vil gjennomføre) ukentlig møter med utbygger/ettermarked for videre fremdriftsplan med prioritet fra sameiets side.
- hatt, og vil opprettholde dialog med takstmann hvor oversikt av reklamasjoner, mulig tilleggsinformasjon gies og avvisinger blir fulgt opp mht reklamasjonsrett.
- fulgt opp og koordinert ØMFs arbeid med å utbedre reklamasjoner/mangler.

Forslag til vedtak: Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 a) knyttet til søksmål mot utbygger. Sameiet går ikke til søksmål mot utbygger på nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling: Med bakgrunn i sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 *Søksmål mot utbygger og innskudd (ekstra kostnad)*
a) Søksmål mot utbygger
Proessen med utbygger har utviklet seg i en positivt siden XO Årsmøte. Det er tett og god dialog mellom utbygger/ettermarked og sameiets representanter, og det synes å foreligge en vilje hos utbygger til å få brakt mangler og reklamasjoner i orden. Det faktum at de har gitt en forlenget foreldelsesfrist underbygger dette; de innrømmer at de ikke har levert iht. leveransebeskrivelsen og gitte krav, men er nå villige til å utbedre dette. De er også tydelig på at dette vil kreve både tid og ressurser. Styret vil følge dette tett opp videre gjennom de møtearenaene som er etablert.
Styret innstiller derfor på at sameiet ikke går til søksmål mot utbygger på dette stadiet. Et slikt vedtak forhindrer ikke sameiet til eventuelt å gå til søksmål på et senere tidspunkt, dersom fremdriften skulle vise seg å ikke være tilfredsstillende.

2.2 Behandling av vedtak Sak 5 b), XO Årsmøte 16. des 2024

På XO Årsmøte ble følgende vedtak fattet:

Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 Søksmål mot utbygger og innskudd (ekstra kostnad)

b) Innskudd (ekstra felleskostnad)

Vedtak:

Saken utsettes ref. sak 5 a

Det vises til saksfremleggelse under pkt. 2.1 i innkallingen.

Dersom Årsmøtet vedtar i sak 2.1 at man skal gå til søksmål mot utbygger, skal merutgifter knyttet dette dekkes over felleskostnadene etter sameiebrøk. Alternativt må dette dekkes som en engangskostnad fordelt på sameierne.

Forslag til vedtak: Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 b) knyttet til innskudd (ekstra felleskostnad)
Utgifter knyttet til et eventuelt søksmål mot utbygger, jf. sak 2.1, dekkes over felleskostnadene. Dersom dette ikke vedtas, vil slike utgifter faktureres den enkelte sameier etter sameiebrøk

Styrets innstilling: Styret innstiller på at en slik kostnad treffer på samme måte som ordinært vedlikehold. Styret anser derfor at denne kostnaden skal dekkes over felleskostnadene, og ev. hentes inn ved en mulig økning av disse. Dersom dette ikke vedtas, vil den enkelte sameier faktureres med en engangskostnad etter sameiebrøk.

Stemmeseddel for de som ikke stemmer på "Min Side"

Stemmeseddel er vedlagt innkallingen.

Moss, 21.03.2025

Med hilsen Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie/

Vansjø Boligbyggelag

Kort notat fra møtet – Møte med ØMF og NSO 2025-03-17

Utfyllende referat kommer senere

Følgende deltok på møtet:

Ole Einar Rognved, ØMF

Odd Snellingen, ØMF

Anders Wikslund, ØMF

Torbjørn Skarbø, NSO

Tarjei Leisterud Olsen, NSO

Erik Møller, Takstmann for BP1

Monica Rodal, Styret BP1

Camilla Baugh, Styret BP1

Knut Roen, Styret BP1

Jon Erling Johansen, Styret BP1

Presentasjon:

Presentasjonsrunde rundt bordet

Agenda:

1. Utvidelse av Garantifristen fra 5 til 7 år jf Bustadoppføringsloven (Knut)

- Gjennomgang av epostkorrespondansen i saken
- Ifølge Torbjørn Skarbø er det utfordrende å utvide utfordrende å utvide garantifristen på grunn av lovverket. Han mener det ikke er grunnlag for å utvide for forhold som "virker," f.eks. lekkasjer som dekkes og må utbedres. Når arbeidet er gjort, gis en ny garantitid for det utbedrede.
- Spørsmål om det er akseptabelt at garantien ikke signeres. Juridisk støtte skal innhentes (ref. Erik), og oppfølging vil skje.

2. Utvidelse av foreldelsesfristen fra 3 til 4 år jf Foreldelsesloven (Knut)

- Knut innledet med gjennomgang av korrespondansen i saken, og ba om en formalisert avtale. Denne ble underskrevet av partene.

3. Gjenstående mangler og reklamasjonssaker (Erik/Monica)

- Det ble diskutert prosessbeskrivelse og hvor man står i forhold til de mange pågående sakene.
- Felles befarng med NSO vurderes. Erik har for øyeblikket ikke identifisert saker som kan avvises.
- Ønsker å benytte en spesifikk arbeidsgjeng for å sikre fremdrift, uten å dele ressurser med Strandtunet.
- **ØMF** jobber med bemanning for å følge opp disse sakene. Ressursbruken må eies av ØMF, og alt må godkjennes av sameiet.

4. Videre saksgang:

- A) Fremdriftsplan (Erik/Monica)

1. **ØMF** vil sette opp en prioritert liste (VISCENARIO, TLF), og **Monica** vil holde oversikt i et Excel-ark.
2. Alle saker skal kvitteres ut av **sameier/Styret** (ikke bare håndverker). NSO ønsker å eliminere usikkerhet og misforståelser.
3. Odd foreslår et beboermøte for å orientere om seksjoner og fremdrift, muligens 21. mai.
4. Diskusjon om sykkelplasser og elsykler – behov for flere elsykler og vurdering av eventuelle endringer i sykkelplassene. **Styret** kommer frem til antall sykkel plasser og **Monica** gir videre beskjed til Tarjei.
5. Felles befarings skal gjennomføres med deltakelse fra flere personer. **Monica** finner en dato.
6. Skråningen ble diskutert, og NSO skal finne en løsning, **Monica** følger opp.
7. Vannrenna er ikke ferdig, og det er behov for testing. Årsmøtet i juni vil avgjøre om vannrenna skal opprettholdes eller endres.

○ B) **Mulig søksmål jf Tvisteloven § 5-2 (Jon Erling)**

1. Orientering om vedtak i årsmøtet.

5. **Krav om kostnadsdekning av ekstern takstmann/bygningskyndig (Jon Erling)**

- Flere befaringer har blitt gjennomført, men ingen befaringsrapporter er mottatt. Behov for engasjering av egen takstmann, f.eks. for befarings av STO-PUSS og trappeoppgang i kjelleren.
- **Styret / Knut** Utarbeider krav og timelister. Det er ikke avgjort hva som vil være sparing for sameiet eller utbygger.

6. **Eventuelt:**

- Ventilasjonsanlegget skal gjennomgå av fagfolk for kontroll og rengjøring.
- Legionella skal følges opp. Varmtvann på tappepunkt skal minimum 60 grader.
- Det skal dokumenteres at vannet i anlegget er i orden.

UTVIDELSE AV FORELDELSESLOVEN


Det bekreftes herved at Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie innvilges utvidet foreldelsesfrist fra 3 til 4 år, jf. Foreldelsesloven. Utvidelsen gjelder sameiets fellesverdier og private seksjoner.

Moss 17.03.2025



Torbjørn Skarbø
Daglig leder
NSO Eiendom AS
↳ Sjøhagen Brygge 1 AS

Moss 17.03.2025



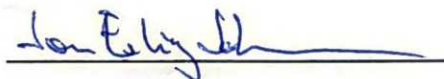
Tarjei Leisterud Olsen
Prosjektleder

Moss 17.03.2025



Ole Einar Rongved
Daglig leder
ØMF Østfold AS/
~~ØMF Asker Ringerike AS.~~

Moss 17.03.2025



Jon Erling Johansen
Styreleder
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Leilighet	Saker / område
1	Husvegg	Skodder
2	Husvegg	Mur / puss
3	Mur / puss / beslag	Mur & Puss - Leilighet D13
4	Mur / puss / beslag	Mangel av brett - utvendig vinduskarm
5	Husvegg	Mur / puss
6	Husvegg	Saker som må følges opp etter befaring for puss
7	Husvegg	Utepanel / puss
8	Husvegg	Kledning mot husvegg
9	Husvegg	Elvestein
10	Tak ved nedkjørsel garasje	Mangel av av gjerde over tak til garasje
11	Husvegg	Rengjøring av bygg
12	Husvegg	Vannlekasje terrasse B blokk
13	Husvegg	Dårlig blikkenslagerarbeid på et av vinduene i leiligheten i nr 31 H0101
14	Ventilasjon	Oppgang A-D Fellesområder
15	Oppgang B	Gelender B oppgang
16	Oppgang D	Gelender D oppgang
17	Oppgang A,B, C, D	Gelender ganger
18	Oppgang A	Gelender / Rekkverk
19	Oppgang A	Knust glass trapp
20	Ødelagt tak B bygg	Ødelagte himlingsplater 29 B bygg
21	Ødelagt tak B bygg	Ødelagt tak plate ved inngang 29 B bygg
22	Skadet plate A blokk	Skadet plate A blokk
23	Oppgang A	Uferdig arbeid av tak ved trapp oppgang A
24	Oppgang D	Mur mangler - oppgang D 1 etasje
25	Mur / puss	Skade mur ved bodinngang ved 31 oppgang
26	Oppgang A, bod 34	Borre hull vegg inntil bod 34
27	Listverk + maling A oppgang	Glipper i listverk og ujevn vegg ved heis i 4 etasje A oppgang
28	Maling oppgang 29 B	Utbedre dårlig male arbeid rund branntavle Oppgang 29 B
29	Oppgang B	Maling
30	Vindu oppgang A	Feil ved vindu A oppgang øverste etasje
32	Inngang B blokk	Tak over inngang til B blokk
33	Inngang D blokk	HMS: Dør 2 etasje D blokk
34	Inngang 35	Gulvflis inngang 35
35	Inngang 29	Ringeklokker
37	Garasje	Oppmerking oppgang 31

38	Garasje	Oppmerking teknisk rom
39	Garasje	Dørvrider dør parkeringskjeller nr 31
40	Garasje	Defekt lås til bod ved 31 dør fra p-kjeller
41	Garasje	Lys I bod
42	Garasje	Varmesentral / teknisk rom
43	Garasje	El-rom
44	Garasje	Teknisk rom / nære rom
45	Garasje	Vifte tak I kjeller
46	Garasje	Forskaling ved åpning mellom BP1 & 2
47	Garasje	Vegg garasje
48	Garasje	Rør som stikker ut ved parkeringsplass 47
49	Garasje	Lekkasje tak garasje
50	Garasje	Mye vann utenfor dør til bod (ved dør 31 fra kjeller)
51	Garasje / inngang 31	Mangler avledning av vann C inngang til Kjeller
52	Elin Røkke Cecilie Kolstad Pål Berman Johansen	Garasje / brannspjeld
53	Garasje	Waterstop fra garasje til boder
54	Garasje	Skadet list I kjellerbod Seksjon 48
55	Glippe mellom dør og vegg	Glippe mellom dør og vegg ved oppgang 31 fra kjeller
56	Garasje	Lekkasje kjellerbod seksjon 48 B42
57	Garasje	Lekkasje kjellerbod B33
58	Garasje	Fukt kjellerbod A32
59	Garasje	Lekkasje bod A31
60	Oppgang D	Dør hos Ketil Selfors
61	D41	Inngang terrasse D41
62	D41	Terrasse D41
63	D41	Terrasse D41
64	D41	Manglende rømningskilt Brannør D41
65	D41	Terrasse D41
66	D41	Rekkverk D41
67	D41	Mangler beslag på tak leilighet D41
68	D41	Rekkverk D41
69	D41	Rekkverk D41
70	D23	D23 Balkong skadet puss
71	D23	D23 Balkong rekkverk
72	D23	D23 Balkong manglende sammenføring
73	D23	D23 balkong rust på bærekonstruksjon
74	D23	Balkongtak beslag D23
75	D23	D23 Balkong Feil Fall

76	D23	D23 Balkong Skadet beslag 3 av 3
77	D23	D23 Balkong Skadet beslag 2 av 3
78	D23	D23 Balkong Skadet beslag 1 av 3
79	D23	D23 Balkong vannlekkasje 2 av 2
80	D23	D23 Balkong vannlekkasje 1 av 2
81	D23	Balkongtak vannlekkasje D23
82	D13	Leilighet D13
83	D13	Lekkasje terrasse D13
84	A12	Lekkasje uteareal A12
85	A34	Lekkasje balkong A34
86	A12	Leilighet A12 - lekkasje
87	C blokk	Rust stålkonstruksjon C blokken
88	A11	Mangel av isolasjon i tak A11
89	C12	Rekkverk terrasse C12, oppg 31, seksjonsnr 8
90	C32	Rekkverk terrasse C32
91	Terrasse C22	Rekkverk balkong C22
92	C21	Rust stålkonstruksjon balkong C21
93	D21	Maling flaker av Balkong D21
94	C21	Ødelagt glasspanel balkong C21
95	A32	Knust glass balkong A32
96	D21	Knust glass rekkverk balkong D21
97	Lekeplass	Lekeplass ved strand lekker mikroplast
98	Garasje	Nedkjørsel garasje
99	Inngang B blokk	HMS: Nødlis er montert for høyt opp
100	Dør D41	Dør D blokk, 4 etasje
101	Dør inngang 35	Dør D blokk, 2 & 3 etasje
102	Dør C blokk	Dør C blokk, 2 etasje
103	Dør C blokk	Dør C blokk, 4 etasje
104	Dør C blokk	Dør C blokk, 3 etasje

105	Vannkvalitet	Kostnadsdekning av vannanalyse, samt rensing av rørsystemene for fjerning av magnetittpartikler
36	Inngang alle	Ringeklokker
31	Vinduer oppgang B	Feil montering av håndtak B oppgang
106	Inngang 35	Dører inngang 35
107	Utgangsdør 31	Utgangsdør 31
108	Dørpumpe	Dørpumpe
109	Alle leiligheter med terrasse, balkong	Inspeksjonsluker alle balkonger

Rød skrift = utbedres, men ikke fullført

Grønn celle = Utført

Rød celle = Avvist - først og fremst for duplikate saker

Stemmeseddel

XO Årsmøte 26. mars 2025

(digital gjennomføring)

Sameiere som **ikke** ønsker å avgi stemme digitalt, benytter denne stemmeseddelen. Stemmeseddelen leveres til styrets postkasse. Postkassen er plassert i Kulpeveien 29. For å hindre dobbelt stemmegivning, kan ikke denne stemmen være anonym.

Navn på sameier:

Sak 2.1

Forslag til vedtak:

Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 a) knyttet til søksmål mot utbygger. Sameiet går ikke til søksmål mot utbygger på nåværende tidspunkt.

Ja – sameiet **går ikke til sak** mot utbygger på nåværende tidspunkt

Nei – sameiet **går til sak** mot utbygger på nåværende tidspunkt

Blank stemme

Sak 2.2

Forslag til vedtak:

Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 b) knyttet til innskudd (ekstra felleskostnad) Utgifter knyttet til et eventuelt søksmål mot utbygger, jf. sak 2.1, dekkes over felleskostnadene. Dersom dette ikke vedtas, vil slike utgifter faktureres den enkelte sameier etter sameiebrøk.

Ja – utgifter ifm. ev. søksmål mot utbygger, jf. 2.1, dekkes over felleskostnadene

Nei – utgifter ifm. ev. søksmål mot utbygger, jf. 2.1, faktureres den enkelte sameier

Blank stemme

Frist for innlevering til styrets postkasse:

27. mars kl. 20:00

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og referent.

Vedtak:

Tas til orientering da møtet avholdes digitalt.

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.3 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Behandling av vedtak Sak 5 a), XO Årsmøte 16. des 2024

På XO Årsmøte ble følgende vedtak fattet:

Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 Søksmål mot utbygger og innskudd (ekstra kostnad)

a) Søksmål mot utbygger

Vedtak:

Styret i sameiet skal innhente teknisk og juridisk vurdering av saken før årsmøtet tar endelig stilling til om man skal ta ut søksmål mot utbygger. Dette forslaget legges frem på et senere årsmøte, være ordinært eller ekstraordinært. Dette må skje innen slutten av mars.

Styret gjorde følgende vedtak 5. mars 2025 (sak nr. 7):

For å følge opp Vedtak Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 gjennomføres et XO Årsmøte 26. mars 2025.

Møtet gjennomføres digitalt slik:

2025-03-23 kl 1800; Seneste tidspunkt for utsendelse av innkalling (men ikke før 2025-03-06)

2025-03-26 kl 1800; Gjennomføring av informasjonsmøte via TEAMS for informasjonsdeling/oppklarende spørsmål/intro til MIN SIDE

2025-03-26 kl 1800; Årsmøtet gjøres tilgjengelig på MIN SIDE

2025-03-27 kl 2000; Årsmøtet avsluttes på MIN SIDE

Sameiere som ikke ønsker å avgi stemme digitalt, kan levere stemmen fysisk til styrets postkasse. For å hindre dobbelt stemmegivning, vil ikke denne stemmen være anonym.

Det ble også vedtatt i samme møte å inngå avtale med takstmann Erik Møller (sak nr. 14):

Styret ønsker og benytte seg av en eller flere av tjeneste til takstmann Erik Møller for og sikre bredere kunnskap ved sameiets reklamasjoner ovenfor NSO / ØMF. Det vises til vedtak i tidligere sak: Vedtak Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 (protokollnr: 20250056)

- 1) Gjennomgang og befaring av sameiets fellesbygg-/anlegg: kr 30.000 inkl mva for 2 dager inntil 16 timer, inkl forenklet rapport.
- 2) Gjennomgang og befaring av private seksjoner: kr 2.500 inkl mva pr seksjon av seksjonseiere som ønsker dette. Forutsatt 10 interessenter, inkl forenklet rapport til hver seksjonseier.
- 3) Deltakelse på møter med utbygger/entreprenør eller andre, inntil 2 timer: kr 3.000 inkl mva

17. mars ble det deretter gjennomført møte med utbygger:

1. Utvidelse av Garantifristen fra 5 til 7 år jf. Bustadoppføringsloven
2. Utvidelse av foreldelsesfristen fra 3 til 4 år jf. Foreldelsesloven
3. Gjenstående mangler/reklamasjonssaker
4. Videre saksgang
 - a. Fremdriftsplan
 - b. Mulig søksmål jf. Tvisteloven § 5-2
5. Krav om kostnadsdekning av ekstern takstmann / bygningskyndig
6. Eventuelt

Styrets notater fra møtet, samt signert avtale om utvidet foreldelsesfrist, er vedlagt denne innkallingen.

I perioden fra XO Årsmøte har dessuten Styret:

- utarbeide oversikt over alle reklamasjoner ved sameiets fellesarealer. Oversikt over saker er vedlagt.
- gjennomført (og vil gjennomføre) ukentlig møter med utbygger/ettermarked for videre fremdriftsplan med prioritet fra sameiets side.
- hatt, og vil opprettholde dialog med takstmann hvor oversikt av reklamasjoner, mulig tilleggsinformasjon gies og avvisninger blir fulgt opp mht reklamasjonsrett.
- fulgt opp og koordinert ØMFs arbeid med å utbedre reklamasjoner/mangler.

Vedtak:

Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 a) knyttet til søksmål mot utbygger.

Sameiet går ikke til søksmål mot utbygger på nåværende tidspunkt.

Vedtatt med 23 mot 1 stemme

2.2 Behandling av vedtak Sak 5 b), XO Årsmøte 16. des 2024

På XO Årsmøte ble følgende vedtak fattet:

Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 Søksmål mot utbygger og innskudd (ekstra kostnad)

b) Innskudd (ekstra felleskostnad)

Vedtak:

Saken utsettes ref. sak 5 a

Det vises til saksfremleggelse under pkt. 2.1 i innkallingen.

Dersom Årsmøtet vedtar i sak 2.1 at man skal gå til søksmål mot utbygger, skal merutgifter knyttet dette dekkes over felleskostnadene etter sameiebrøk. Alternativt må dette dekkes som en engangskostnad fordelt på sameierne.

Vedtak:

Det vises til Sak 5 XO Årsmøte 16. des 2024 b) knyttet til innskudd (ekstra felleskostnad)

Utgifter knyttet til et eventuelt søksmål mot utbygger, jf. sak 2.1, dekkes over felleskostnadene. Dersom dette ikke vedtas, vil slike utgifter faktureres den enkelte sameier etter sameiebrøk

Vedtatt med 21 mot 2 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jon Erling Johansen (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Sondre Østerud (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Camilla Baugh (sign.)	31.03.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Møtet avholdes digitalt via Bonabo/MinSide på usbl.no og er todelt:

Høringsperiode: 03.11.2025 09:00 - 05.11.2025 15:00

Stemmeperiode: 06.11.2025 09:00 - 07.11.2025 09:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Valg av medlemmer til valgkomité

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 06.11.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Valg av medlemmer til valgkomité

Det vises til vedtak i **20250004 Valgkomité** behandlet på Styremøte 11 / 2025 :
"Det informeres spesielt i informasjonsskrivet fra Styret at det pt. ikke er etablert en valgkomité. Innmelding av kandidater til Styret innen 15. oktober. Innkalling til XO Årsmøte opprettes som egen sak, og behandles 22. oktober 2025 (Styremøte 14 / 2025)."

Det skal gjennomføres et XO Årsmøte for å velge medlemmer til valgkomité - dette iht. gjeldende instruks (vedlagt) pkt. 1: "Sameiet oppnevner valgkomiteens medlemmer på årsmøtet, og valgkomiteen sitter frem til påfølgende årsmøte." Valget bør foretas snarest for å gi VK tilstrekkelig tid til å utføre sitt verv.

Videre står det å lese i pkt. 2 i nevnte instruks at "Komiteen bør bestå av minimum to sameiere fra forskjellige seksjoner. Disse skal ikke være representert i styret. Hvis det velges mindre enn to til valgkomiteen, skal det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge valgkomite, helt til det finnes minst to sameiere fra forskjellige seksjoner i valgkomiteen."

Det ble gitt en frist for innmelding av kandidater til Styret innen 15. oktober. Ved fristens utløp var det meldt inn 7 kandidater. Av disse har 4 sagt seg villig til å stille til valg:

Birger Ekeland, seksjon 12
Irene Standnes, seksjon 29
Mona Dotset, seksjon 30
Målfrid Stadaas, seksjon 38

Forslag til vedtak: Følgende velges inn som medlemmer i valgkomitéen frem til det ordinære årsmøtet i 2026:

Birger Ekeland, seksjon 12
Irene Standnes, seksjon 29
Mona Dotset, seksjon 30
Målfrid Stadaas, seksjon 38

Styrets innstilling: Det foreligger ingen øvre begrensning på antall medlemmer i valgkomitéen, og Styret innstiller derfor på at samtlige fire kandidater velges inn som medlemmer i valgkomitéen frem til det ordinære årsmøtet i 2026.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie torsdag 06.11.2025 kl. 09:00 - Digitalt på MinSide usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Egil Bjerkan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det ble registrert at totalt 24 seksjoner avga stemme i det digitale årsmøtet. Ingen var representert ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av medlemmer til valgkomité

Det vises til vedtak i **20250004 Valgkomité** behandlet på Styremøte 11 / 2025 : "Det informeres spesielt i informasjonsskrivet fra Styret at det pt. ikke er etablert en valgkomité. Innmelding av kandidater til Styret innen 15. oktober. Innkalling til XO Årsmøte opprettes som egen sak, og behandles 22. oktober 2025 (Styremøte 14 / 2025)."

Det skal gjennomføres et XO Årsmøte for å velge medlemmer til valgkomité - dette iht. gjeldende instruks (vedlagt) pkt. 1: "Sameiet oppnevner valgkomiteens medlemmer på årsmøtet, og valgkomiteen sitter frem til påfølgende årsmøte." Valget bør foretas snarest for å gi VK tilstrekkelig tid til å utføre sitt verv.

Videre står det å lese i pkt. 2 i nevnte instruks at "Komiteen bør bestå av minimum to sameiere fra forskjellige seksjoner. Disse skal ikke være representert i styret. Hvis det velges mindre enn to til valgkomiteen, skal det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge valgkomite, helt til det finnes minst to sameiere fra forskjellige seksjoner i valgkomiteen."

Det ble gitt en frist for innmelding av kandidater til Styret innen 15. oktober. Ved fristens utløp var det meldt inn 7 kandidater. Av disse har 4 sagt seg villig til å stille til valg:

Birger Ekeland, seksjon 12
Irene Standnes, seksjon 29
Mona Dotset, seksjon 30
Målfrid Stadaas, seksjon 38

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det innebærer at følgende ble valgt inn som medlemmer i valgkomiteen frem til det ordinære årsmøtet i 2026:

Birger Ekeland, seksjon 12
Irene Standnes, seksjon 29
Mona Dotset, seksjon 30
Målfrid Stadaas, seksjon 38

Protokoll ekstraordinært møte for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marte Østnes (sign.)	07.11.2025
Protokollvitne	Egil Oddmund Bjerkan (sign.)	07.11.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Møtet avholdes digitalt via Bonabo/MinSide på usbl.no og er todelt:

Høringsperiode: 18.08.2025 18.00 - 26.08.2025 18.00

Stemmeperiode: 27.08.2025 18.00 - 28.08.2025 18.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Reklamasjon vannspeil

3 Endring "Styreinstruks"

4 Fratreden av styremedlem

5 Bytte av revisor

6 Endring av vedtektenes punkt 1-2 (1) Forretningskontor

7 Valg av nytt styremedlem, suppleringsvalg

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 27.08.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Reklamasjon vannspeil

- Ø.M. Fjeld med underleverandør har tilbudt å utbedre vannrennen med planlagt oppstart høsten 2025.
- Styret anbefaler ikke reparasjon av vannrennen, med begrunnelse i potensielt høye fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret foreslår i stedet å fylle vannrennen med elvestein/dekorstein.
- En beboer har sagt seg villig til å stå for nødvendig vedlikehold dersom vannrennen blir utbedret.

Det er følgende to utfall i denne saken:

1. Vannspeilet fylles med elvestein/dekorstein som et permanent tiltak for å redusere vedlikeholdsbehovet.
2. Vannspeilet utbedres av Ø.M. Fjeld med underleverandør høsten 2025.

Byggherre har muntlig formidlet at de kan dekke utgifter knyttet til gjenfylling med elvestein/dekorstein.

Forslag til vedtak: JA:

Vannspeilet fylles med elvestein/dekorstein som et permanent tiltak for å redusere vedlikeholdsbehovet.

NEI:

Vannspeilet utbedres av Ø.M. Fjeld med underleverandør høsten 2025.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke reparasjon av vannrennen, med begrunnelse i potensielt høye fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret foreslår i stedet å fylle vannrennen med elvestein/dekorstein.

Følgelig er styrets innstilling:

Vannspeilet fylles med elvestein/dekorstein som et permanent tiltak for å redusere vedlikeholdsbehovet.

3. Endring "Styreinstruks"

På Årsmøtet 11. juni 2025 ble "Instruks til styret" revidert. Ved en inkurie var det en ønsket endring som ikke ble behandlet.

Punkt 14 lyder:

Styret skal ikke ha kontantkasse og skal ikke legge ut for utgifter.

Dette ønskes endret til:

Styret skal ikke ha kontantkasse, men Styrets medlemmer og ev. sameiere kan få refundert utlegg ved å fremlegge spesifisert faktura under følgende forutsetning:

- Innkjøpet/utlegget skal være forhåndsgodkjent av Styret.

Begrunnelse:

Styret opplever at dagens instruks pkt. 14 virker hemmende på Styrets arbeid - det kan f. eks. nevnes at ved sommerens vask i parkeringskjelleren, måtte vi låne industrisvabere, da vi ikke fikk kjøpt inn dette på faktura på daværende tidspunkt.

Forslag til vedtak: Teksten i gjeldende "Instruks til styret" punkt 14 strykes og erstattes med:
Styret skal ikke ha kontantkasse, men Styrets medlemmer og ev. sameiere kan få refundert utlegg ved å fremlegge spesifisert faktura under følgende forutsetninger:

- *Innkjøpet/utlegget skal være forhåndsgodkjent av Styret.*

Styrets innstilling: Teksten i gjeldende "Instruks til styret" punkt 14 strykes og erstattes med:
Styret skal ikke ha kontantkasse, men Styrets medlemmer og ev. sameiere kan få refundert utlegg ved å fremlegge spesifisert faktura under følgende forutsetninger:

- *Innkjøpet/utlegget skal være forhåndsgodkjent av Styret.*

4. Fratreden av styremedlem

Styret består av:

Styreleder, Jon Erling Johansen (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Monica Rodahl (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Camilla Baugh (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Andreas Waag Martinsen (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Knut Roen (valgt til årsmøte 2026)
Varamedlem, Pelle Lütken (valgt til årsmøtet 2026)

Onsdag 13. august mottok Styret melding om at styremedlem Monica Rodahl trakk seg med øyeblikkelig virkning. Styret består derfor nå av fire faste medlemmer som for øvrig er iht. sameiets vedtekter pkt 11-1-1.

Varamedlemmet, Pelle Lütken, har orientert Styret om at han pt. ikke kan gå inn som fast styremedlem da dette bryter med føringer fra hans arbeidsgiver. Han vil allikevel kunne fortsette som varamedlem med møterett ut perioden. Han vil kun ha stemmerett dersom han går inn for et sittende styremedlem.

Styret ønsker på denne måten å orientere Årsmøtet om at Monica Rodahl har fratrudd sitt verv som styremedlem mvf. 13. august 2025, og at Styret nå består av kun fire faste medlemmer.

Styret takker Monica Rodahl for den innsatsen hun har gjort for sameiet i perioden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Styrets innstilling: Sameiet er orientert om at Monica Rodahl har fratrudd sitt verv som styremedlem.

5. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

KPMG tilbyr revisjon til kr. 6.800 pr. år og 1.700 ved etablering av avtalen. Totalt ca. 8.500,- for første revisjon. Sameiets revisjonshonorar for 2024 lå på 14.000,-.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar bytte av revisjonsfirma fra PwC til KPMG.

Styrets innstilling: Årsmøte vedtar bytte av revisjonsfirma fra PwC til KPMG.

6. Endring av vedtektenes punkt 1-2 (1) Forretningskontor

Dagens ordlyd i vedtektene: "Forretningskontoret er i Moss kommune".

Foreslås endret til: "Forretningskontoret er i Nordre Follo kommune".

Oppdateringen er nødvendig som følge av at ny forretningsfører, Usbl, har sitt forretningskontor i Nordre Follo kommune og for at sameiets opplysninger i Brønnøysund skal kunne oppdateres korrekt.

Forslag til vedtak: Kommune opplyst i vedtektene punkt 1-2 (1) endres fra Moss til Nordre Follo kommune.

Styrets innstilling: Kommune opplyst i vedtektene punkt 1-2 (1) endres fra Moss til Nordre Follo kommune.

7. Valg av nytt styremedlem, suppleringsvalg

Styret består pt. av 4 styremedlemmer. På XO Årsmøte 16. desember 2024 ble det valgt 5 styremedlemmer, noe som var i tråd med daværende valgkomité's anbefaling: "Sameiet har siden oppstarten 13. oktober 2022 hatt et styre bestående av 5 medlemmer inkludert styreleder. Med tanke på det arbeidet som gjenstår opp mot utbygger knyttet til bygningsmassen, anbefaler VK at dette antallet videreføres." (se vedlagte innstilling)

Nåværende styre støtter gitte anbefaling, og ønsker derfor at det velges et femte medlem til styret.

I mangel på en valgkomité, velger nåværende styre å støtte seg på innstillingen som ble gitt til XO Årsmøte 16. desember 2024. Av de innstilte kandidatene fra nevnte innstilling, er det kun Nils Garnaas som gjenstår. Han foreslås derfor valgt som styremedlem mvf. dd. og frem til første ordinære årsmøte. Dette samsvarer med når valgperioden til det medlemmet som trakk seg utløper.

Forslag til vedtak: Nils Garnaas velges som styremedlem mvf. dd. og frem til første ordinære årsmøte.

Styrets innstilling: Nils Garnaas velges som styremedlem mvf. dd. og frem til første ordinære årsmøte.

Valgkomitéens innstilling

XO Årsmøte, mandag 16. desember 2024

Valgkomitéen

Valgkomitéen (VK) har siden det ordinære årsmøtet 15. mai 2024 bestått av:

- Jon Erling Johansen (leder)
- Else-Britt Tufte
- Marianne Nilsen

Valgperioden er ett år, frem til årsmøtet 2025.

VKs arbeid

VK ble orientert av Styret 22. november gjennom en e-post, om at det var mottatt et mistillitsforslag mot Styret, og at det var ønskelig at vi møtte Styret 27. november. I e-posten ble VK orientert om at i tidligere telefonsamtale mellom styreleder og leder VK, at det var fremkommet ønske om at det avklares med

«rådgiver i Vbbl om valget av nytt styre kan settes til en annen dato enn det aktuelle ekstraordinære årsmøtet. Dvs at vi avklarer om øvrige saker kan behandles av styret som er kastet eller hva styrets rolle er i resten av årsmøtet. Før jeg sender dette spørsmålet til Sondre i Vbbl ønsker jeg at valgkomiteen bekrefter at det er dette dere ønsker at skal avklares eller om spørsmålet skal korrigeres...»

Dette ble bekreftet to dager senere, og VK sa seg også villig til å møte Styret 27. november. På møtet ble ikke dette avklart.

Mandag 2. desember mottok VK varsel om at Styreleder hadde signalisert at han ønsket å trekke seg. Påfølgende dag sendte derfor VK ut en e-post om at vi søkte etter kandidater til Styreledervervet. Utfra vår forståelse av Eierseksjonsloven § 55, annet ledd, trodde vi at en fratredelse skulle godkjennes før vi startet vårt formelle arbeid. Vår forståelse ble korrigert av forretningsfører Sondre Østerud, og en ny epost ble derfor sendt ut senere samme dag. I sistnevnte e-post ble det anmodet om kandidater til både Styreledervervet og Styret. Frist for tilbakemelding var satt til 11. desember. Grunnet mulige habilitetsutfordringer, valgte VK at tilbakemeldingene skulle sendes frem i to forskjellige kanaler.

Onsdag 4 desember tok Leder VK kontakt med Styreleder for å få avklart når XO Årsmøte skulle avholdes. Det ble da orientert om at dette var satt til 16. desember. Sameierne ble orientert senere pr. e-post samme dag.

Tirsdag 10. desember gjennomførte VK et statusmøte for gjensidig oppdatering og planlegging av intervjuer.

Kandidatene

VK har i prosessen behandlet totalt to kandidater til styreledervervet og nitten kandidater til Styret. Dette inkluderer sittende styremedlemmer, varamedlemmer samt foreslåtte kandidater.

Av det sittende styret svarte to at de ikke ønsket gjenvalg, én responderte positivt og én har ikke svart. Styreleder er ikke blitt kontaktet da han allerede hadde valgt å trekke seg.

Varamedlemmene meldte tilbake at de ikke ønsker å stille til valg nå.

I denne prosessen ble det også avdekket at det var fremmet et mistillitsforslag fra Monika Celine Nore (se bilag sak 2), noe som medførte at den ene av kandidatene til styreledervervet valgte å trekke sitt kandidatur. Som en konsekvens av dette, forelå det ingen habilitetsutfordringer knyttet til de videre prosessene.

Før gjennomføring av intervjuer, hadde VK én kandidat for Styreledervervet og fem kandidater til Styret for øvrig. Kandidaten til Styreledervervet hadde meldt interesse til begge vervene. Det var således fem kandidater som skulle intervjues.

Intervju

VK hadde valgt et semistrukturert intervju som søkte å undersøke følgende forhold:

- Motivasjon for å «søke» vervet
- Rolleforståelse – hva handler vervet om
- Situasjonsforståelse – hvilke typer utfordringer venter nå
- Faglig egnethet for vervet - styrker/svakheter
- Personlig egnethet - styrker/svakheter
- Oppnådde resultater i tidligere jobber (og tilsvarende utfordringer)
- Relasjon til sjef og de som man skal omgås - forventninger/krav
- Tanker om utvikling av Styret og bidrag til dette
- Styreansvaret og HEL¹
- Tanker om tidshorisont i vervet

Kandidat til styreledervervet ble i tillegg utfordret på

- Lederegenskaper – tilbakemeldinger, forståelse og refleksjon om egen (leder)atferd

Dessuten ble kandidatene oppfordret til å utdype forhold som de mente ikke var dekket i intervjuet samt foreslå andre kandidater til vervene. Det fremkom ikke nye kandidater utover det VK allerede hadde på sin liste. Kandidatene ble også forespurt for hvor lenge de så for seg å bekle vervet. Pkt 11-1 (2) i Vedtektene våre tilsier at «Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.» Det er VKs anbefaling at valgperioden harmoniseres med gjennomføring av ordinære årsmøter.

Intervjuer som dette bør primært gjennomføres fysisk, men fordi enkelte av kandidatene ikke hadde mulighet til dette, ble intervjuene gjennomført digitalt for å sikre likebehandling. Samtlige av VKs medlemmer var til stede under intervjuene. Intervjuene var berammet til 20 minutter med unntak av intervjuet til styreledervervet, der var det satt av 30 minutter.

¹ HEL; Holdning, etikk og ledelse

Innstilling

Styreleder

VK hadde ved fristens utløp én kandidat til vervet.

Innstilte nr. 1, og eneste innstilte kandidat; Knut Roen

Roen gjennomførte et godt intervju, og han kjenner godt til styrets arbeid gjennom å ha vært i Styret siden 4. mai 2023 og varamedlem siden 13. oktober 2022. Roen uttrykker interesse for å drive sameiet på en god måte, og sier at mye av hans motivasjonen for å sitte i Styret drives av motivasjonen for det «å møte mennesket». Han er fullt innforstått med at det er et stort ansvar å lede Styret. Han beskriver sin lederstil som autoritativ – dvs. skape trygghet og fasthet gjennom det å være tydelig og prinsippfast. Samtidig er han åpen på at han kan endre mening gjennom diskusjoner hvor han er opptatt av sak og ikke person.

Han er videre opptatt av at Styret i fremtiden må sette søkelys på det som er viktig. Her trekker han frem økonomi og bygningsmasse som primære fokusområder. Samtidig trekker han frem møtet med enkeltmennesket – det er viktig at Styret nå bidrar til å skape optimisme og tillit.

Som leder er han opptatt av å få med seg «hele laget», men samtidig ha respekt for at det finnes ulike meninger i en gruppe. Det at man er uenig i sak betyr ikke nødvendigvis at man er fiender.

Valgkomitéen innstiller Knut Roen som styreleder frem til årsmøtet 2027.

Styret

VK hadde ved fristens utløp fem kandidater til vervet.

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.»² Sameiet har siden oppstarten 13. oktober 2022 hatt et styre bestående av 5 medlemmer inkludert styreleder. Med tanke på det arbeidet som gjenstår opp mot utbygger knyttet til bygningsmassen, anbefaler VK at dette antallet videreføres.

Valgkomitéen innstiller på at Styret består av fem personer.

Styremedlemmer

VK hadde ved fristens utløp fem kandidater til vervet som styreleder:

- Camilla Baugh
- Nils Garnaas
- Andreas Waag Martinsen
- Robin Olsen
- Knut Roen

Innstilte nr. 1; Camilla Baugh

Baugh har erfaring fra Styret tidligere ved at hun satt som styremedlem i perioden 13. okt. 2022 – 6. september 2023. Den gang trakk hun seg grunnet jobbmessige utfordringer, men hun er nå villig til å påta seg en ny periode i Styret.

² Vedtekter for Bryggepromenaden 1 Moss boligsameie pkt. 11-1 (1), datert 11. okt. 2023

Hun er opptatt av HMS, og ønsker å bidra innenfor dette området. Hun nevner brannvern, hjertestarter, nødlamper, kjeller, veibaner, lekeplasser og ikke minst det relasjonsskapende arbeidet. Baugh overbeviste intervjupanelet om at dette var et fagfelt hvor hun absolutt kan bidra med sin fagekspertise.

Baugh er videre opptatt av at dette er et tillitsverv, og Styret ikke nødvendigvis skal sitte på mer informasjon enn sameierne for øvrig. Tilliten må gå begge veier. Dette skapes gjennom god dialog mellom sameierne og Styret, men også mellom sameierne. Hun presiserer at god dialog ikke er ensbetydende med enighet.

Baugh er også tydelig på at det er viktig å skille mellom rollene som styremedlem og sameier – dette ble utfordrende for henne i forrige periode, men hun har nå etablert en større trygghet, og vil kunne møte dette på en bedre måte enn det hun gjorde da.

Valgkomitéen innstiller Camilla Baugh som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

Innstilte nr. 2; Nils Garnaas

Garnaas har erfaring fra Styret tidligere ved at han satt som styreleder i perioden 13. okt. 2022 – frem til han trakk seg med umiddelbar virkning 14. februar 2024.

Garnaas' motivasjon for en ny periode i Styret bunner ut i at han har et sterkt ønske om å følge opp økonomien, inngåtte avtaler samt reklamasjonssaker mot utbygger. Han har inngående kjennskap til bygningsmassen vår, utomhusarealene våre og de forpliktelser som påligger utbygger.

Garnaas er tydelig på at de forholdene som medførte at han trakk seg i februar er ryddet opp i, og at han nå ønsker å fokusere på det han selv mener han er best egnet for – ikke ledelse av styret, men økonomidelen av styreansvaret. Han signaliserer også at han ønsker å sitte i styret frem til garantisakene er løst – antatt sommer 2026.

VK har en klar oppfatning om at Garnaas absolutt kan bidra innenfor de områdene han skisserer, og anbefaler at denne kompetansen utnyttes av Styret dersom Garnaas velges av årsmøtet.

Valgkomitéen innstiller Nils Garnaas som styremedlem frem til årsmøtet 2026.

Innstilte nr. 3; Knut Roen

Roen har vært i Styret siden 4. mai 2023 og varamedlem siden 13. oktober 2022. Roen uttrykker interesse for å drive sameiet på en god måte, og sier at mye av motivasjonen hans for å sitte i Styret drives av motivasjonen for det «å møte mennesket». Han beskriver sin væremåte som autoritativ – dvs. skape trygghet og fasthet gjennom det å være tydelig og prinsippfast. Samtidig er han åpen på at han kan endre mening gjennom diskusjoner hvor han er opptatt av sak og ikke person.

Han er videre opptatt av at Styret i fremtiden må sette søkelys på det som er viktig. Her trekker han frem økonomi og bygningsmasse som primære fokusområder. Samtidig trekker han frem møtet med enkeltmennesket – det er viktig at Styret nå bidrar til å skape optimisme og tillit.

Valgkomitéen innstiller Knut Roen som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

Innstilte nr. 4; Andreas Waag Martinsen

Martinsen har et ønske om å bidra inn i sameiet, og han er opptatt av kommunikasjon. Han fremhever at styret og sameiet består av forskjellige mennesker, og i dette møtet kan det oppstå

konflikter grunnet forskjellige interesser. Disse konfliktene kan bli forsterket av måten det kommuniseres på. Dette har han et sterkt ønske om å endre på.

Martinsen har erfart den beste måten å lede/bli ledet på, er å benytte gulrot fremfor pisk – han er også opptatt av å ha tillit til sine medarbeidere samt bidra til at det skapes tillit. Når det gjelder fremtidige utfordringer for sameiet, trekker han frem sakene mot utbygger. Disse bidrar til å skape økonomisk utrygghet, men også utrygghet rent psykologisk.

Valgkomitéen innstiller Andreas Waag Martinsen som styremedlem frem til årsmøtet 2027.

Innstilte nr. 5; Robin Olsen

Olsen er pt. mellom to jobber og ønsker i den anledning å bidra inn i Styret frem mot årsmøtet i 2025. Olsen har innehatt diverse topplederstillinger over 22 år, og ønsker å bidra administrativt, men også til å dempe konfliktnivået i sameiet. Han trekker frem økonomikontroll og samhold som fokusområder for et fremtidig styre, samtidig som han er opptatt av at det etableres en overordnet fremdriftsplan for Styrets arbeid og prioriteringer.

VK er av den oppfatningen at Olsen er en meget god kandidat til Styret, men den tidshorizonten han skisserer hvor han er gripbar, slår dessverre negativt ut for hans kandidatur. VK er av den oppfatning at sameiet nå behøver mest mulig kontinuitet i styret. Han rangeres derfor som VKs sist rangerte innstilte.

Valgkomitéen innstiller Robin Olsen som styremedlem frem til årsmøtet 2025.

Oppsummering

Valgkomitéen innstiller Knut Roen som styreleder frem til årsmøtet 2027.

Valgkomitéen innstiller på at Styret totalt består av fem personer.

Valgkomitéen innstiller følgende som styremedlemmer i prioritets rekkefølge:

1. Camilla Baugh frem til årsmøtet 2027
2. Nils Garnaas frem til årsmøtet 2026
3. Knut Roen frem til årsmøtet 2027
4. Andreas Waag Martinsen frem til årsmøtet 2027
5. Robin Olsen frem til årsmøtet 2025

For valgkomitéen



Jon Erling Johansen

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie onsdag 27.08.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Egil Bjerkan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det ble registrert at totalt 43 seksjoner avga stemme i det digitale årsmøtet, hvorav 9 seksjoner var representert ved fullmakt.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Reklamasjon vannspeil

Saksfremlegg fra innkallingen:

- Ø.M. Fjeld med underleverandør har tilbudt å utbedre vannrennen med planlagt oppstart høsten 2025.
- Styret anbefaler ikke reparasjon av vannrennen, med begrunnelse i potensielt høye fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret foreslår i stedet å fylle vannrennen med elvestein/dekorstein.
- En beboer har sagt seg villig til å stå for nødvendig vedlikehold dersom vannrennen blir utbedret.

Det er følgende to utfall i denne saken:

1. Vannspeilet fylles med elvestein/dekorstein som et permanent tiltak for å redusere vedlikeholdsbehovet.
2. Vannspeilet utbedres av Ø.M. Fjeld med underleverandør høsten 2025.

Byggherre har muntlig formidlet at de kan dekke utgifter knyttet til gjenfylling med elvestein/dekorstein.

Styret valgte å trekke saken 26.08.2025 og har gitt følgende begrunnelse:

I forbindelse med at sameiets vannrenne ikke fungerer etter hensikten, og at det tilsynelatende kan medføre høye vedlikeholdskostnader over tid, har byggherre tidligere (17. mars) muntlig formidlet at de kan dekke utgifter knyttet til gjenfylling med elvestein/dekorstein. Samtidig er Ø.M. Fjeld med underleverandør klare til utbedre vannrenna. På bakgrunn av dette, har Styret fremmet Sak 2; Reklamasjon av vannspeil til XO Årsmøte.

Etter at innkallingen er distribuert, har en sameier - Grethe Bjerkan - gjort Styret oppmerksom på at vannrenna kan være omtalt i reguleringsplanen for byggeprosjektet (23. aug). Styret har derfor vært i dialog med kommunen for å avklare dette (25. og 26. aug). Dersom vannrenna er inkludert i nevnte reguleringsplan, kan ikke sameiet endre dette uten å søke om en endring av reguleringsplanen. Kommunen har ikke kunnet gi et entydig svar på forholdet, og har henvist oss videre til byggherre for å avklare nevnte forhold. Byggherre fikk en henvendelse fra Styret 26. aug kl. 1300.

Byggherre svarte ut i en e-post 26. aug kl. 1715:

Reguleringsplaner angir ikke konkrete elementer som planter, belegg, kantstein eller vannrenner. En reguleringsplan fastsetter formål og formålsgrenser, mens vannrennen er detaljprosjektert og vist i utomhusplanen som er utarbeidet med grunnlag i vedtatt reguleringsplan.

Utomhusplanen, inkludert vannrennen, er godkjent av offentlig myndighet, og prosjektet har vært forpliktet å etablere utomhus i tråd med utomhusplan. Herunder også vannrennen. Det opparbeidede utomhusanlegget er etablert i tråd med de godkjente planene, og ferdigattest for arealene er gitt.

Prinsipielt er vannrennen med hensyn til dette del av regulert plan. Dette prinsippet gjelder generelt for hele utomhusplanen knyttet til eiendommen.

Opprettet og tinglyst eiendom tilhørende Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie, Gnr/Bnr 3/4069, omfatter til og med vannrennen.

Styret tolker svaret fra byggherre dithen at vannrenna er en del av reguleringsplanen, og saken må derfor trekkes.

Styret beklager at dette ikke er oppdaget tidligere, og takker Grethe Bjerkan for at hun

gjorde oss oppmerksom på forholdet.

Det at saken trekkes, betyr at Ø.M. Fjeld med underleverandør vil starte arbeidet med å utbedre vannrenna.

I høringsperioden ble det bedt om at følgende kommentar protokollføres:

Ole Christian Borgen 21.08.2025 22:25

Svar til Styreleder: Jeg mener dette forslaget er dårlig forberedt og bygger på et svakt beslutningsgrunnlag. Det er kun hentet inn ett pristilbud – fra en leverandør som ikke virker interessert – og ingen vurdering er innhentet fra arkitekt om vannrennens betydning for uteområdet. Dette burde vært gjort i god tid før saken ble styrebehandlet, og er et klart eksempel på mangelfull saksbehandling.

Styret viser til eierseksjonsloven § 49 og hevder at simpelt flertall er tilstrekkelig. Men det er høyst uklart om dette er riktig. Å fjerne et opprinnelig og fysisk element i fellesanlegget kan utgjøre en vesentlig endring som krever kvalifisert flertall. Etter det jeg forstår, har ikke styret innhentet noen faglig vurdering av dette – trolig fordi man ikke har ønsket å bruke penger på juridisk bistand. Det er ikke holdbart. Styret har et ansvar for at vedtak fattes i tråd med loven, og kan ikke basere avgjørelsen på en usikker internvurdering.

At byggherre har satt en frist, er ikke en unnskyldning for å haste gjennom et dårlig forberedt forslag. Det er ikke sameiernes ansvar at styret ikke har sørget for bedre fremdrift tidligere.

Jeg mener derfor at:

- Vedtak om å fylle vannrennen med stein bør utsettes.
- Vannrennen utbedres som opprinnelig levert.
- Spørsmål om fremtidig drift/vedlikehold tas opp som egen sak senere, med bedre grunnlag.
- Det innhentes juridisk vurdering av hva slags flertall som kreves.

Ber om at denne kommentaren protokollføres.

Vedtak:

Sak er trukket av forslagsstiller, styret, og det ble ikke fattet en beslutning i saken. Årsmøtet tok saken til orientering.

3. Endring "Styreinstruks"

På Årsmøtet 11. juni 2025 ble "Instruks til styret" revidert. Ved en inkurie var det en ønsket endring som ikke ble behandlet.

Punkt 14 lyder:

Styret skal ikke ha kontantkasse og skal ikke legge ut for utgifter.

Dette ønskes endret til:

Styret skal ikke ha kontantkasse, men Styrets medlemmer og ev. sameiere kan få refundert utlegg ved å fremlegge spesifisert faktura under følgende forutsetning:

- Innkjøpet/utlegget skal være forhåndsgodkjent av Styret.

Begrunnelse:

Styret opplever at dagens instruks pkt. 14 virker hemmende på Styrets arbeid - det kan f. eks. nevnes at ved sommerens vask i parkeringskjelleren, måtte vi låne industrisvabere, da vi ikke fikk kjøpt inn dette på faktura på daværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

Teksten i gjeldende "Instruks til styret" punkt 14 strykes og erstattes med: Styret skal ikke ha kontantkasse, men Styrets medlemmer og ev. sameiere kan få refundert utlegg ved å fremlegge spesifisert faktura under følgende forutsetninger: Innkjøpet/utlegget skal være forhåndsgodkjent av Styret.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt (42 stemmer for, 1 blank).

4. Fratreden av styremedlem

Styret består av:

Styreleder, Jon Erling Johansen (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Monica Rodahl (valgt til årsmøte 2026)
Styremedlem, Camilla Baugh (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Andreas Waag Martinsen (valgt til årsmøte 2027)
Styremedlem, Knut Roen (valgt til årsmøte 2026)
Varamedlem, Pelle Lütken (valgt til årsmøtet 2026)

Onsdag 13. august mottok Styret melding om at styremedlem Monica Rodahl trakk seg med øyeblikkelig virkning. Styret består derfor nå av fire faste medlemmer som for øvrig er iht. sameiets vedtekter pkt 11-1-1.

Varamedlemmet, Pelle Lütken, har orientert Styret om at han pt. ikke kan gå inn som fast styremedlem da dette bryter med føringer fra hans arbeidsgiver. Han vil allikevel kunne fortsette som varamedlem med møterett ut perioden. Han vil kun ha stemmerett dersom han går inn for et sittende styremedlem.

Styret ønsker på denne måten å orientere Årsmøtet om at Monica Rodahl har fratrudd sitt verv som styremedlem mvf. 13. august 2025, og at Styret nå består av kun fire faste medlemmer.

Styret takker Monica Rodahl for den innsatsen hun har gjort for sameiet i perioden.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

KPMG tilbyr revisjon til kr. 6.800 pr. år og 1.700 ved etablering av avtalen. Totalt ca. 8.500,- for første revisjon. Sameiets revisjonshonorar for 2024 lå på 14.000,-.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar bytte av revisjonsfirma fra PwC til KPMG.

Vedtak:

Årsmøte vedtok bytte av revisor til KPMG (41 stemmer for og 2 stemmer mot).

6. Endring av vedtektenes punkt 1-2 (1) Forretningskontor

Dagens ordlyd i vedtektene: "Forretningskontoret er i Moss kommune".

Foreslås endret til: "Forretningskontoret er i Nordre Follo kommune".

Oppdateringen er nødvendig som følge av at ny forretningsfører, Usbl, har sitt forretningskontor i Nordre Follo kommune og for at sameiets opplysninger i Brønnøysund skal kunne oppdateres korrekt.

Vedtak:

Årsmøte vedtok endring av vedtektene punkt 1-2 (1) (42 stemmer for, 1 blank).

7. Valg av nytt styremedlem, suppleringsvalg

Styret består pt. av 4 styremedlemmer. På XO Årsmøte 16. desember 2024 ble det valgt 5 styremedlemmer, noe som var i tråd med daværende valgkomité's anbefaling: "Sameiet har siden oppstarten 13. oktober 2022 hatt et styre bestående av 5 medlemmer inkludert styreleder. Med tanke på det arbeidet som gjenstår opp mot utbygger knyttet til bygningsmassen, anbefaler VK at dette antallet videreføres." (se vedlagte innstilling)

Nåværende styre støtter gitte anbefaling, og ønsker derfor at det velges et femte medlem til styret.

I mangel på en valgkomité, velger nåværende styre å støtte seg på innstillingen som ble gitt til XO Årsmøte 16. desember 2024. Av de innstilte kandidatene fra nevnte innstilling, er det kun Nils Garnaas som gjenstår. Han foreslås derfor valgt som styremedlem mvf. dd. og frem til første ordinære årsmøte. Dette samsvarer med når valgperioden til det medlemmet som trakk seg utløper.

Vedtak:

Ved avstemning oppstod det stemmelikhet med 21 stemmer for, 21 stemmer mot og 1 blank. I henhold til eierseksjonsloven § 52 ble utfallet avgjort ved loddtrekning.

Loddtrekningen ble gjennomført av møteleder på Usbls kontor i Ski den 4. september 2025. Det ble først egen protokoll for loddtrekningen. Resultatet av loddtrekningen var at Niels Garnaas ble valgt som styremedlem mvf. dd. og frem til første ordinære årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marte Østnes (sign.)	04.09.2025
Protokollvitne	Egil Oddmund Bjerkan (sign.)	04.09.2025

**VEDTEKTER
FOR
BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE**

Vedtatt ved etableringen
Revidert den 12.01.2023, 06.09.2023, 11.10.2023, 11.06.2025 og 27.08.2025

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

- (1) Sameiets navn er Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie.
- (2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 4069 i Moss kommune.

1-2 Forretningskontor:

- (1) Forretningskontoret er i Nordre Follo kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

- (1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 3, bnr 4069. i Moss kommune i felleskap (sameie).
- (2) Sameiet består av 52 boligseksjoner, oppført som blokker.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Ved seksjonering er det parkeringsplasser og boder i parkeringskjelleren som er tilleggsdeler, slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

- (3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

2-2 Fellesareal:

- (1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i sameiets parkeringskjeller. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til eierseksjonene i sameiet.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

5-3 Organisering av parkeringskjelleren:

(1) Sameiet har felles parkeringskjeller med parkeringsplasser og sportsboder.

(2) Sportsbodene og parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til eierseksjonene.

(3) Tilleggsdelene kan ikke omsettes særskilt. De følger seksjonen ved salg.

(4) Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes til gjesteparkering. Dette er videre beskrevet i Husordensreglene.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.

(2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte parkeringsplass.

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.v. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I parkeringskjelleren er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig renhold av egen garasje plass og egen sportsbod. Se også punkt 5-4.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal per vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal, parkeringsplasser mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som sol/vindavskjerming, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, beplantning etc.

Alle produkter, installasjoner og løsninger som utbygger skriftlig har tilbudt å levere som tilvalg i forbindelse med sin leveranse til seksjonseierne, er å regne som godkjente løsninger. Seksjonseierne som etter overtagelse/innflytting ønsker å gjennomføre endringer for å dekke behovet utbyggers tilvalg dekket, må velge de de samme produkter, installasjoner og løsninger. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

Screens levert av utbygger gjennom KVINTBLENDX:

Komponenter	
Screentype	Fischer Screen 100iZip eller 125Zip Firkantet
Farge - profiler	RAL 7021
Duk	PVC belagt glassfiber
Dukfarge	160024
Motor	Somfy IO motorer
Overstyringsbrytere	Somfy Smoove Origin IO (Somfy art. 1811066)

Det er forbudt med innglassing av balkonger, verandaer og markterrasser, og montering av paraboler, antenner og varmpumper. Det er videre forbudt å utvide terrasse på mark.

Det tillates solskjerming slik:

- **Alle seksjoner med innebygget platting på grunnplan:**

Markise kan monteres i plattingens lengde og bredde. Screen kan monteres fra underkant tak til plattingen.

Type: kassett markise

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart
Kontakt styret for informasjon.

- **Alle overbygde balkonger**

Markise kan monteres.

Type: kassett markise, begrenset til balkongens areal

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Kontakt styret for informasjon.

- **Alle seksjoner på bakkeplan utenfor yttervegg.**

Markise kan monteres i plattingens lengde og bredde, monteres på byggets vegg.

Type: kassett markise

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Kontakt styret for informasjon.

- **Alle balkonger**

Markise kan monteres begrenset til balkongens lengde og bredde.

Type: kassett markise

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Kontakt styret for informasjon.

- **Seksjoner med stålkonstruksjon**

Det tillates montering av markise/pergola/screen.

Markise/pergola må ikke gå over seksjonens terrasse.

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart

Kontakt styret for informasjon.

- **Seksjon takterrasse**

Det tillates montering av pergola med screen.

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart

Kontakt styret for informasjon.

Det tillates montering av screen innenfor platting og terrassetak.

Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107

Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart

Kontakt styret for informasjon.

Vindskjerming

Det er ikke tillatt og montere fast vindskjerming mellom seksjonene hvor dette ikke er montert fra utbygger. Derimot er det lov å montere vindskjerming slik:

Det er tillatt og montere uttrekkbar levegg fra bygningens yttervegg på balkonger / veranda / terrasseplattings samt i ytterkant. Denne skal kun være trukket ut når balkong / veranda / terrasse er i bruk.

Maks høyde på over gulv 1,50 m., farge grå.

Videre er det tillatt å montere uttrekkbar glassvegg på sidene, men innenfor tak/overbygg. Glasset skal være klart, selvrensende og skal bestå av tre elementer. Høyden skal gå helt opp til tak/overbygg og gjelder for alle terrasser i enden av blokken med stålkonstruksjoner.

Installasjon

Alle omkostninger i forbindelse med installasjon/montering bekostes av de enkelte seksjonseiere.

Ved montering av vindskjerming/markise/screen/pergola bærer respektive seksjonseier det fulle ansvar for vedlikehold og eventuelt reparasjoner.

Det er kun boligseksjon med takterrasse eller balkong med takramme uten tak, som kan montere pergola på sin terrasse/balkong. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik pergola.

Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt.

Det er ikke tillatt å montere permanente vegger.

Dersom installasjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.

Installasjon/montering av ovennevnte er søknadspliktig til styret. Årsmøte har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av vindskjerming/markise/screen/pergola.

Beplanting

Beplanting mellom seksjonene på felles området/blomsterkassene skal ikke hindre naboers utsikt.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons eventuell utvendige tilleggsarealer.

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår:

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, eller enhver annen, i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Seksjonseier skal selv eller ved innleid hjelp, kontrahere og følge opp byggearbeidet, og er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført. Seksjonseier har i forhold til sameiet prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv, eller ved innleid hjelp, å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vi) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(viii) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med

midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette ytterligere og andre vilkår i sitt vedtak om tillatelse.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

8-5 Ladepunkt for el-bil:

Seksjonseierne må selv bekoste nødvendig utstyr for å knytte seg til den anlegget for lading av el-bil.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kollektiv leveranse av fibernett
- Forretningsførsel
- Forretningsførsel tilleggskostnader
- Revisjon
- Styrehonorar
- Aggregatfilter

(3) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles som angitt i punkt 5-4. Kostnader til energi for lading av el-bil bekostes av den enkelte gjennom eget abonnement.

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- TV- og bredbåndsabonnement

9-2 Betaling av felleskostnader:

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:

(1) 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

(1) 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.

10-2 Pålegg om salg:

(1) 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.

10-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 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 årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-5 Inhabilitet:

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. Forholdet til eierseksjonsloven:

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

HUSORDENSREGLER FOR BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt 06.09.2023

§ 1 Innledning

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I den forbindelse er det helt OK å si *hei, nikke, og vinke* når man treffer på hverandre.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til felleskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Er du usikker på om noe er greit – snakk med naboen!

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Bruk av boligen

Leilighetene skal kun brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe. Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, 08:00 på lør-, søn- og helligdager.

Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

Beboere plikter å sette seg inn i Bryggepromenaden 1's vedtekter og dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader. Det blir utlevert ventilasjonsfiltre en gang pr. høst og seksjonseiere skal påse at dette blir byttet.

Eier av boenheten er ansvarlig for at det informeres om husordensregler og vedtekter ved bruksoverlatelse.

§ 3 Bruk av balkong/terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten. Det er ikke tillatt med åpen flamme på balkong. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. Ev. propanflaske skal plasseres så langt som mulig vekk fra yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke anledning til å lagre søppel eller annet sjenerende på balkong/terrasse. Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Dette av både sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det oppfordres å ta hensyn til naboen ved bruk av uteplass.

§ 4 Fellesrom og oppganger mht. innbrudds- og brannsikkerhet

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skader på omgivelsene. Sameiets fellesområde skal holdes ryddig og fritt for avfall. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene. Oppganger/haller skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller lignende i fellesområdene med unntak av eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er merket. Merkingen skal være plassert bak plastdeksel på postkassen.

Ballspill og lek i fellesarealene er ikke tillatt.

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får adgang til bygget og garasjen. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Det er ikke tillatt å slippe inn selgere og andre

urvedkommende. Enhver som benytter garasjen, har ansvar for at garasjeporten går ned og lukkes etter inn- og utkjøring. Rømningsveier skal være ryddet. Dette omfatter korridorer, svalganger og trapper. Rømningsveier må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje.

Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget, slik at det kan skade liv eller eiendom.

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje samt være kjent med hvordan brannvarsling i egen boenhet kan tilbakestilles ved feilutløsning.

Sluk på terrasser/balkonger må holdes rene av hver enkelt beboer. Eier er erstatningspliktig hvis slukene går tett og skade/vannskade oppstår.

§ 5 Bruk av fellesområder

Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro etter kl. 23:00.

Åpen ild som fakler, stjerneskudd/fyrverkeri etc. er ikke tillatt. Fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass. Det henvises til egnede lekeplasser.

Ingen må plante blomster, busker og trær på fellesområdene uten samtykke fra styret.

Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger og madrasser på fellesområdet.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsselskap.

§ 6 Endringer av «fasaden»

Ved endring av «fasaden» som for eksempel montering av solskjermingsprodukter, markiser el.l., skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatt mht. endringer, fargekoder mm. Det finnes retningslinjer i vedtektene.

Det er ikke tillatt med parabolantenner.

§ 7 Garasje/p arkering

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker med vekt > 5 kg, bensin og annet lettantennelig materiale i garasjeanlegg/boder. Det henvises for øvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring av propan. Slikt materiale fjernes uten varsel for eiers regning.

Det oppfordres til ikke å bruke garasjeporten som inngangsparti for gående da dette medfører unødvendig slitasje på garasjeporten .

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg/leke i garasjen.

Det er plassert én handlevogn ved hver oppgang til bruk for å frakte varer til leiligheten. Disse skal settes tilbake etter bruk.

For parkeringsplassene gjelder følgende:

- Kjøretøy skal stå innenfor oppmerket område.
- MC kan parkeres på egen p-plass sammen med bil under forutsetning av at kjøretøyene står innenfor oppmerket område.
- Sykler settes i stativene. Sykkel-låser skal ikke bli værende i stativet når sykkelen benyttes.
- Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Hver leilighet er tildelt én parkeringslapp som skal plasseres godt synlig i gjestens bil.
- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
 - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
 - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.

- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.
- På egen parkeringsplass er det kun kjøretøy og tilbehør til dette som kan lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/kajakk, ikke-brannfarlig rekvisita, verktøy og dekk/hjul. Det er tillatt å montere oppbevaringsanordning for kajakk.
- Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Den enkelte oppfordres til å holde egen p-plass ren.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjelegget. Garasjeplassen skal ikke brukes som vaskeplass.
- Oljesøl fra parkerte biler må umiddelbart fjernes av eier/beboer, om ikke dette gjøres, kan styret forlange å få fjernet oljen på eiers regning.
- Sjåførere som kjører med piggdekk oppfordres til å ta spesielt hensyn mtp. manøvrering og hastighet i garasjen.

§ 8 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene ang. dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område. Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd, samt holdes borte fra evt. lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Kommer det skriftlige, berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene.

§ 9 Ansvarsforhold

Leilighetseiere er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, forårsaket av uforsiktighet av eier selv eller personer som eier har gitt adgang på eiendommen (leietakere, gjester, håndverkere med flere). Ved utleie, også gjennom AirBnB, Couchserfing o.l., praktiseres den strengeste fortolkning av eierseksjonsloven til enhver tid. Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal alltid informeres om nye leietakere og hvem disse er. Seksjonseier skal være fullt identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis, til enhver tid, gjeldende kontaktopplysninger om leietaker. Sameier som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører/styret.

Det er seksjonseier/beboers plikt til å iverksette tiltak som forebygger, oppdager og utrydder skadedyr i egen bruksenhet. Det er pliktig å meddele styret om evt. skadedyr og hva man har utført for å utrydde disse.

§ 10 Endringer av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen frist som fremgår av sameiets vedtekter. Styret er gitt fullmakt til å endre § 5.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4069	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Kulpeveien 29, 1538 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	15 558,00 kr
Sum	15 558,00 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	6537300 prom	2.38	1/1	0 %	15 559,00 kr	1 296,50 kr
					Sum	15 559,00 kr	1 296,50 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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.

Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 20/2549-56- SASA

Dato: 21.07.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	714/22

Kulpeveien 23 - 3/4069 - Ferdigattest - Blokk med parkeringskjeller

Tiltak: Blokk med parkeringskjeller
Byggested: Gbnr: 3/4069 Kulpeveien 23
Tiltakshaver: Sjøhagen Brygge 1 AS
c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen
0319 OSLO
Ansvarlig søker: Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for Blokk med parkeringskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Blokk med parkeringskjeller
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	195/19	01.04.2019
Igangsettingstillatelse 1	633/20	28.04.2022
Igangsettingstillatelse 2	788/20	04.09.2020
Endringstillatelse 1	1045/20	18.11.2020
Igangsettingstillatelse 3	227/21	16.03.2021
Endringstillatelse 2		31.08.2021
Igangsettingstillatelse 4	1023/21	01.11.2021
Dispensasjonsvedtak	PBT 157/21	06.12.2021
Midlertidig brukstillatelse		29.04.2022

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 07.07.2022, og bekreftelse på at det midlertidige trappetårnet er tatt ned, mottatt 19.07.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet

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

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

Samreen Saad
Rådgiver tlf 45 87 31 72
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Mer Arkitektur AS	Bygg B 12 Drammensveien 130	0277	OSLO
Sjøhagen Brygge 1 AS	c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen	0319	OSLO

Kopi til:
Brann- og redning, Movar Iks Tykkemyr 2

1597

Moss

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Løpenummer for forretning: 613311995
 Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920817521
 Navn MOSS KOMMUNE

Adresse Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 998729009
 Navn NSO EIENDOM AS

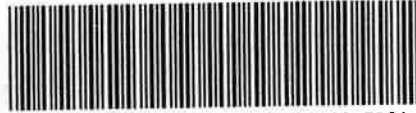
Bruksenhe Adresse Postboks 92, Vinderen, 0319 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	3	4069

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4069	0	1	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	2	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	3	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	4	60 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	5	47 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	6	46 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	7	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	8	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	9	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	10	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	11	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	12	114 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	13	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	14	164 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	15	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	16	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	17	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	18	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	19	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1219048 Tinglyst: 01.10.2021
 STATENS KARTVERK


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameierbrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3002	3	4069	0	20	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	21	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	22	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	23	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	24	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	25	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	26	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	27	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	28	163 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	29	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	30	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	31	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	32	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	33	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	34	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	35	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	36	89 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	37	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	38	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	39	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	40	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	41	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	42	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	43	195 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	44	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	45	112 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	46	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	47	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	48	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	49	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	50	88 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	51	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	52	128 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2021 13:57

IK O P T

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	H.M. Johansen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	4069	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998729009	NSO Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	93	B	13	B	43	B	25	B	68	B	37	B	82	B	49	B	76	B
2	B	74	B	14	B	164	B	26	B	118	B	38	B	64	B	50	B	88	B
3	B	74	B	15	B	68	B	27	B	42	B	39	B	71	B	51	B	82	B
4	B	60	B	16	B	43	B	28	B	163	B	40	B	68	B	52	B	128	B
5	B	47	B	17	B	67	B	29	B	68	B	41	B	118	B	53			
6	B	46	B	18	B	84	B	30	B	43	B	42	B	42	B	54			
7	B	80	B	19	B	93	B	31	B	67	B	43	B	195	B	55			
8	B	82	B	20	B	40	B	32	B	84	B	44	B	43	B	56			
9	B	64	B	21	B	80	B	33	B	40	B	45	B	112	B	57			
10	B	71	B	22	B	82	B	34	B	86	B	46	B	84	B	58			
11	B	68	B	23	B	64	B	35	B	76	B	47	B	40	B	59			
12	B	114	B	24	B	71	B	36	B	89	B	48	B	86	B	60			
Sum tellere		4095			Nevner =		4095												

Dato	Innsenderens underskrift
15.08.2021	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

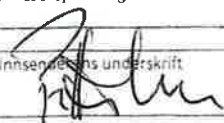
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato


15.08.2021

Hjemmelshaverens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

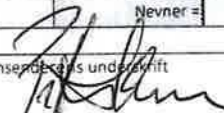
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 10/8-2021	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Bent Fredrik Langballe
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3002	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 4069	Festenr.
Dato 28/9-21	Underskrift Helene Meum Johansen	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 15.09.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelet i seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift																	
15.08.2021																			

Y.1 Situasjonsplan

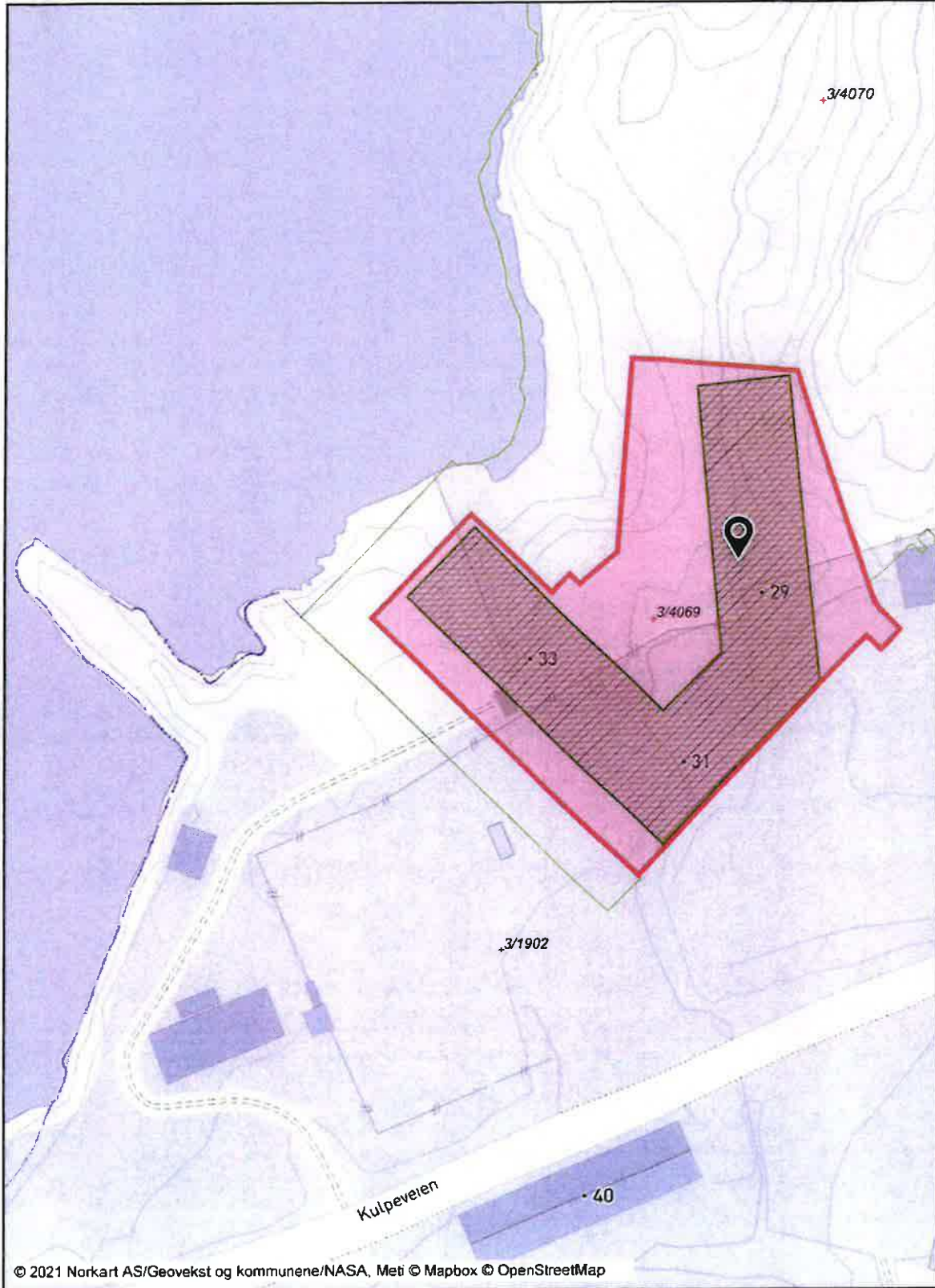


3/4069

Dato: 05.07.2021

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N

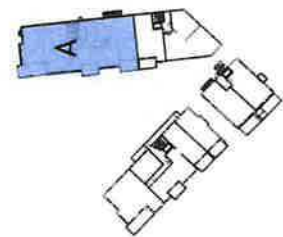


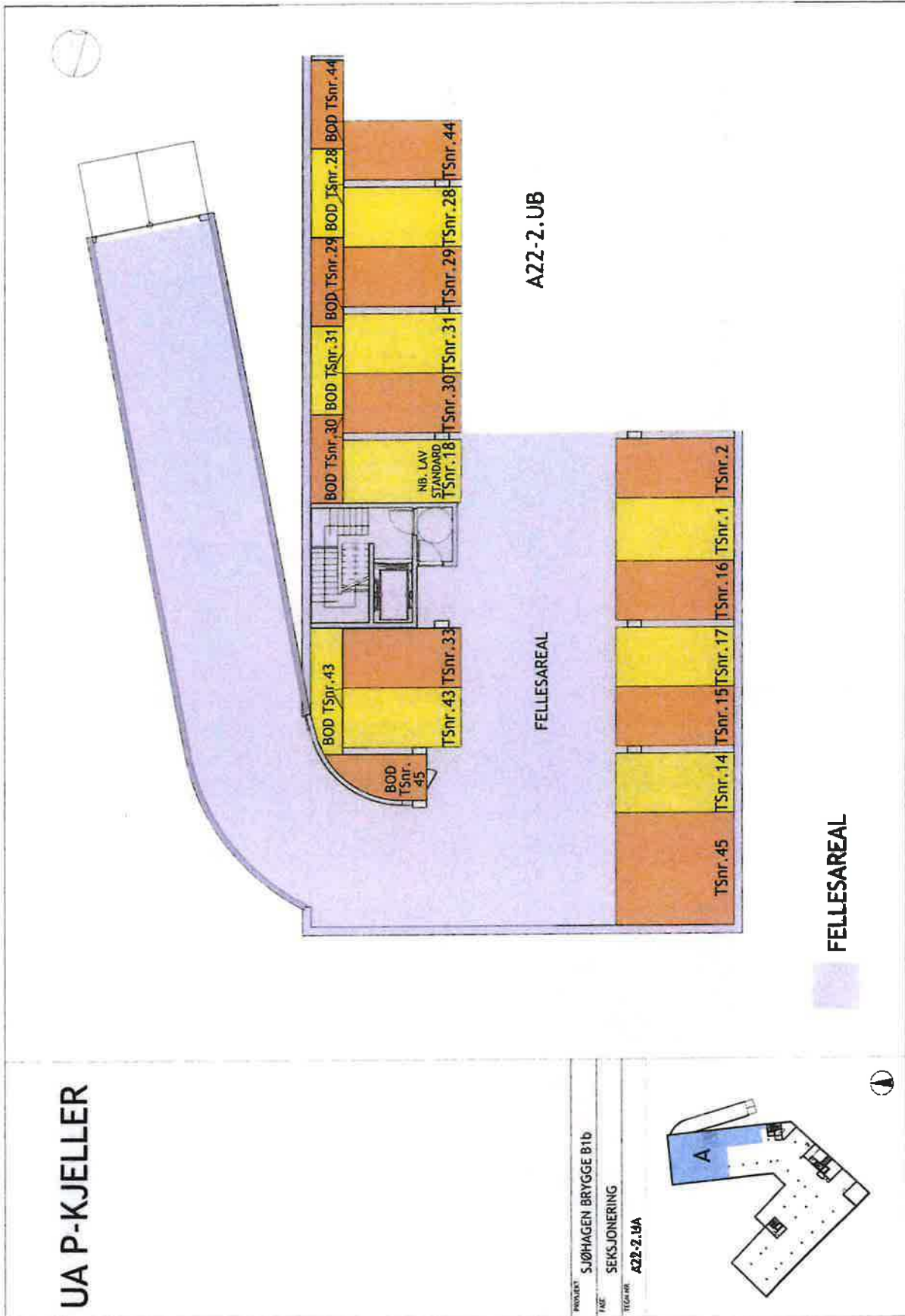
2A - Snr. 14-17



FELLESAREAL

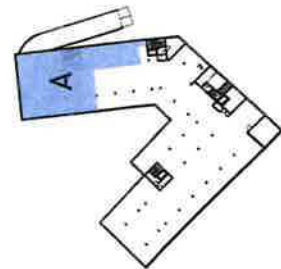
PROSJEKT Sjøhagen BRYGGE B1b
FASE SEKSJONERING
TEGNING AZZ-2.2A





UA P-KJELLER

PROJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b
FASE SEKSJONERING
TEGNING A22-2.14A

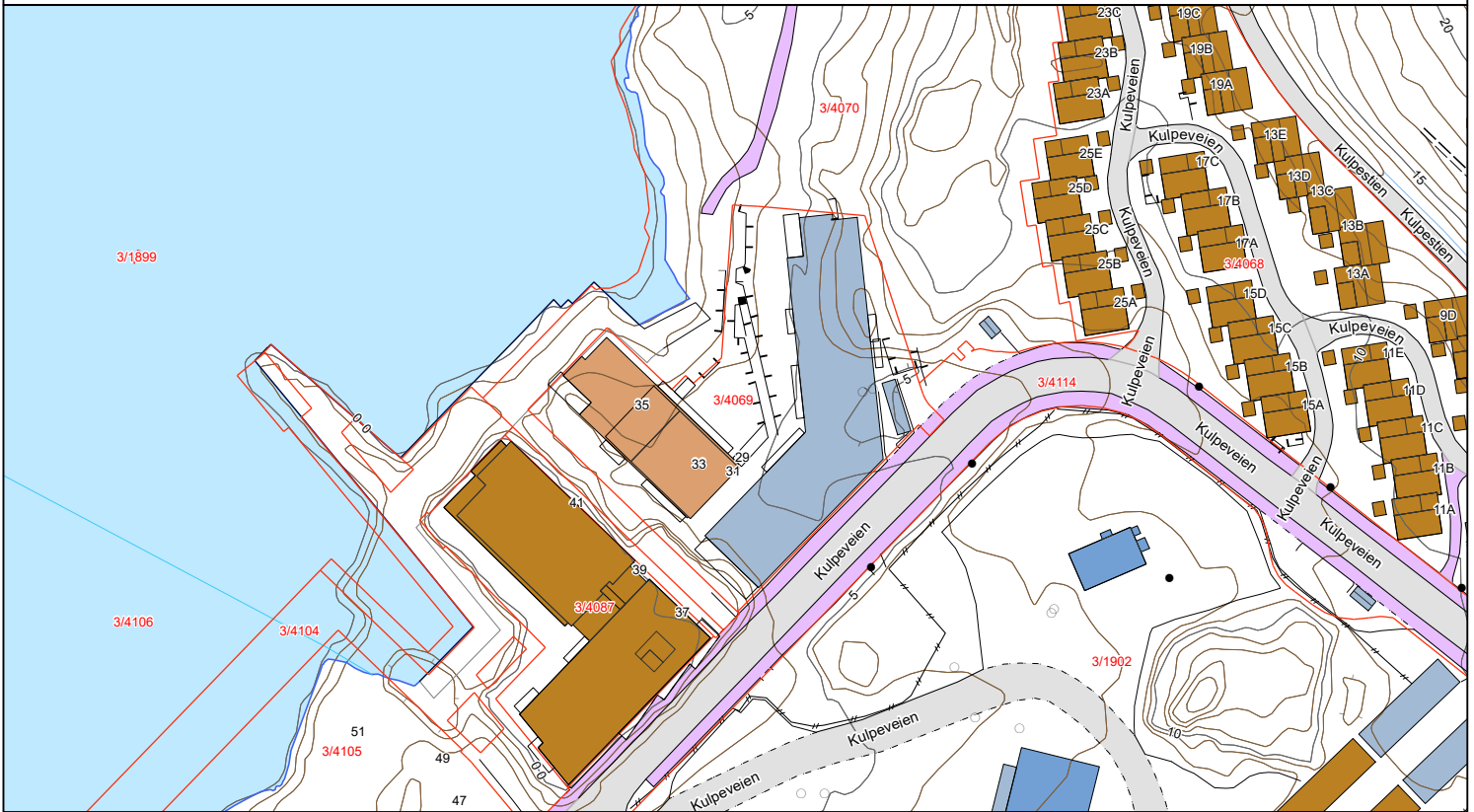


Oversiktskart

Adresse: **Kulpeveien 35, 1538 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/4069/0/14**



Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2998 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 05.02.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Kulpeveien 35, 1538 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/4069/0/14**

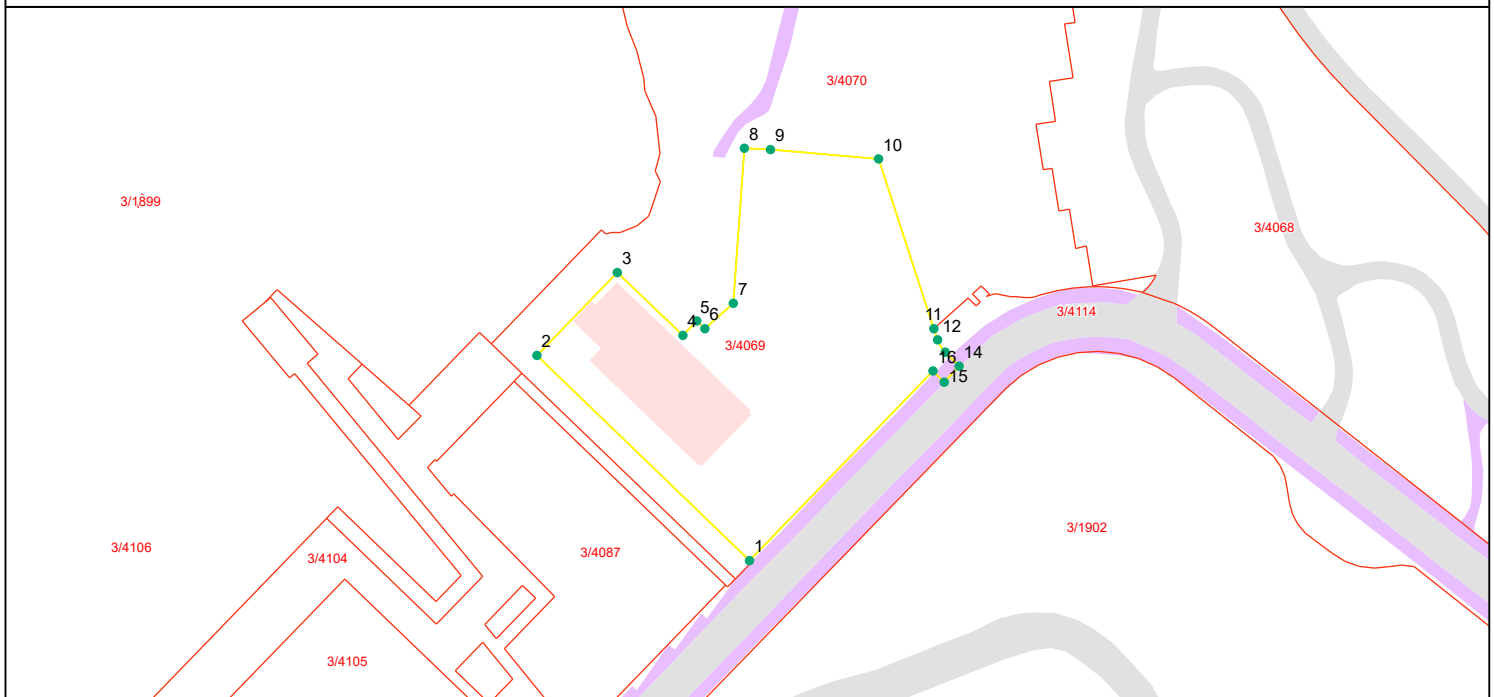


Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2998 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Beregnet areal: 2998 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6594849.38	595678.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	55.23	0
2	6594887.75	595639.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	21.58	0
3	6594903.25	595654.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	16.98	0
4	6594891.5	595666.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	3.74	0
5	6594894.2	595668.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.09	0
6	6594892.75	595670.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	7.13	0
7	6594897.5	595675.72	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	29.09	0
8	6594926.5	595677.78	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	4.89	0
9	6594926.25	595682.66	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	20.27	0
10	6594924.5	595702.84	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	33.41	0
11	6594892.75	595713.16	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.2	0
12	6594890.67	595713.86	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.74	6.504
13	6594888.36	595715.29	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	3.68	0
14	6594885.75	595717.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	4.1	0
15	6594882.75	595715.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.97	0
16	6594884.85	595712.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	49.34	0



Moss kommune

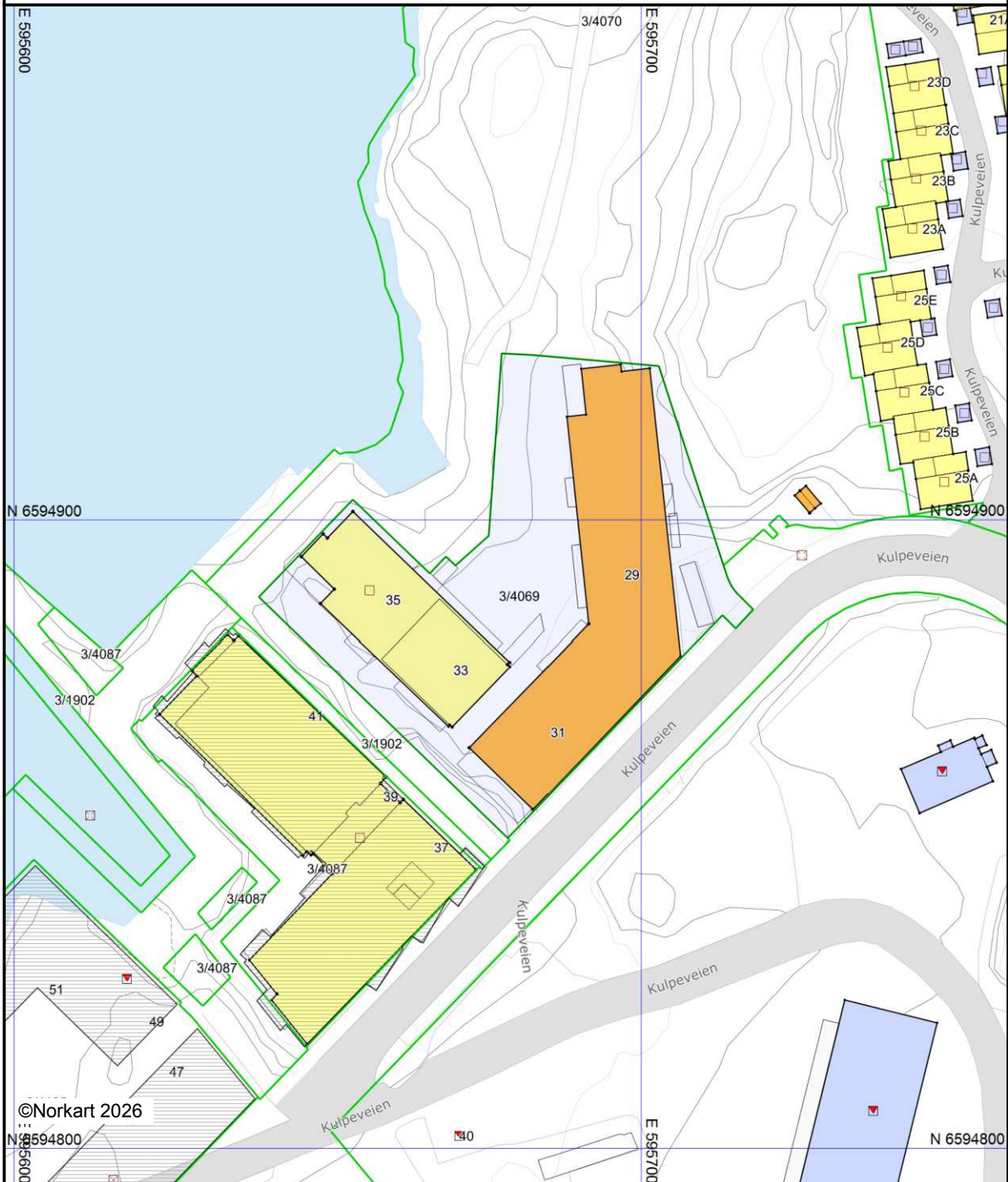
Grunnkart

Eiendom: 3/4069/0/14
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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.



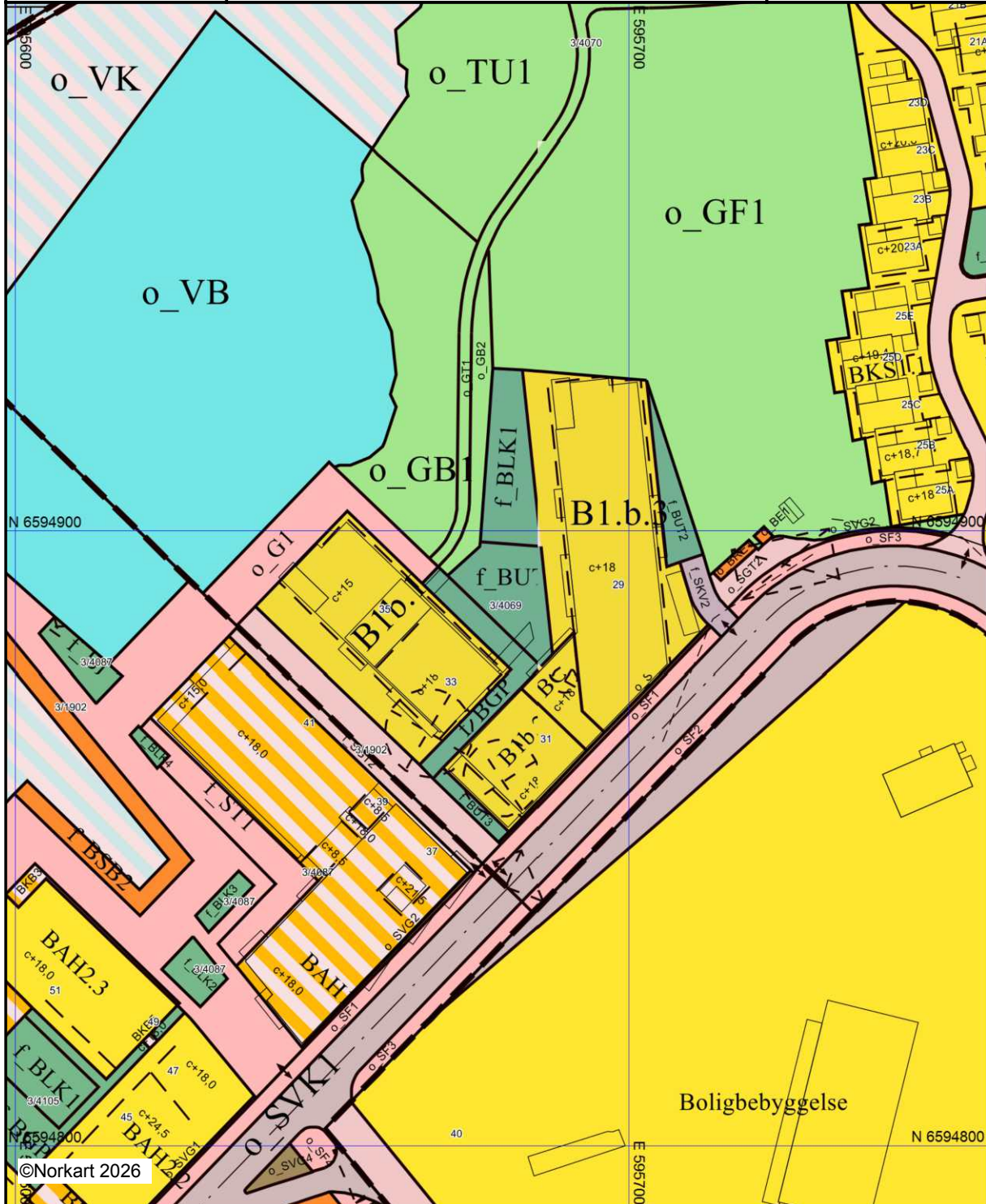
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4069/0/14
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Gårdsplass
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Kombinert bolig og kontor



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1


-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde
-  Badeplass eller -område

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Badeområde
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

 Moss kommune	
Vedtaksdato	18.12.2018
Vedtatt av	Bystyret, egengodkjenning
Plan nr.	402



**Reguleringsbestemmelser for
Sjøhagen brygge 1, Kambo – delfelt BKS1 og B1b. Detaljregulering**

Dato: 06.06.18, rev. 20.12.18

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

a) Innenfor feltene B1.b.1- B1.b.3 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer.

Innenfor planområdet tillates boliger.

Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

b) Innenfor feltene BKS1.1 – BKS1.4 skal det oppføres rekkehus med tilhørende fellesarealer. Innenfor planområdet tillates rekkehusbebyggelse, hvor min. 8% av boenhetene skal kunne utformes som tilgjengelige boenheter med hovedfunksjoner på plan 1.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Felles gårdsplass, balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet.

Feltene f_UT1 - f_UT3 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B1b.1- B1b.3. Områdene skal ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense gjelder som byggegrense der byggegrense ikke er markert.

Innenfor felt B1b tillates utkravning i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor vegglinn innenfor formålsgrensen og maks. 0,7 m utenfor formålsgrensen over 4,5 m fra terreng.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

a) Felt B1.b.1- B1.b.3 tillates utnyttet med 1.700 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

b) Felt BKS1.1- BKS1.4 tillates utnyttet med 3.300 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.

a) Tillatt gesimshøyde for delfeltene B1.b.1-B1.b.3 er fra c+15 til c+18 (3 til 4 etasjer)
BG er portal med min. 5 m fri høyde.

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,0.

b) Tillatt gesimshøyde for delfeltene BKS1.1- BKS1.4 er fra c+18 til c+ 22,7 (3 etasjer).

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved rammesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.

Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.

a) Felt B1b.

Private forhager/ markterrasser tillates avgrenset mot offentlig og fellesareal med hekk, gjerde e.l.

Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i puss med ulike farger og innslag av tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.

b) Felt BKS1

Bebyggelsen skal ha flate tak i kombinasjon med beslåtte skråtak over trapperom, og det tillates ikke takutstikk. Det tillates takterrasser for hver enhet.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

a) Felt B1b.

Takarealet på c+15 skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar forrøyning av regnvann.

Bygningene skal samlet ha min.70 m² vegetasjonskledde fasader.

b) Felt BKS1.

Min. 50 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.9. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde på 10% av takflaten og 2 m inntrukket fra gesims. Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.10. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor feltene o_BRE 1- o_BRE 2. Avfallsstasjonene skal skjermes med vegetasjon på tre sider.

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

a) Felt B1b.

Maksimum 1 plass pr. leilighet, hvorav min. 0,1 er gjesteparkering. Min. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Parkeringskjeller skal motstå vanninntrenging ved springflo og det skal tilrettelegges for sikker evakuering.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Deler av p-anlegget tillates benyttet for felt BKS1.

b) Felt BKS1.

Det tillates ikke parkering innenfor felt BKS1.

Parkering med maks. 1 p-plass pr. boenhet, hvor min. 5% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m, etableres utenfor feltet. Det må legges til rette for tilstrekkelig ladekapasitet for elbil.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Sykkelparkering skal skjermes fra regn og snøfall og etableres i nærheten av boligen.

a) Felt B1b.

Minimum 2 plasser pr. leilighet og 3 plasser for leiligheter med 4 eller flere rom.

b) Felt BKS 1.

Minimum 2 plasser pr. boenhet.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 felles avkjørsel for område B1b med maksimal bredde 3,5 meter. Område BKS 1 er bilfritt med unntak av varetransport og utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på G2.

Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel med frisikt og stigning/fall skal fremkomme av utomhusplan.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt o_SKV 1 er offentlig kjørevei

Feltene o_SF1 - o_SF4 er offentlige fortau.

Felt o_G1 er offentlige gangveier

Felt f_SGT1 er felles gangvei for beboerne i felt B1b og kommende byggetrinn mot syd-vest som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.

Felt f_SGT2 er felles gangvei for beboerne i felt BKS 1 som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.

Felt f_G2 er felles gangvei for beboerne i felt BKS1.

Feltene o_GT 1 -3 er offentlige gangveier til tiliggende friområder.

Felt f_SKV 2er avkjørsel fra p-anlegg i felt B1.b.

Felt f_G2-3 er felles vei for boligene i felt BKS1 og holdes åpne for allmenheten til fots.

Veien har regulert kjørebredde 3,5 m og 25 cm fri bredde på hver side.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Grønnstrukturformål

Felt o_GF 1 er offentlig friområde

Felt o_TU1 er offentlig turdrag. Tidspunkt for opparbeidelse av turdraget fremkommer av gjeldende områderegulering, § 5.3.3.

Felt o_GB 1-2 er offentlig badeplass i kombinasjon med badeområdet o_VB

Felt GF 2 er friområde som er i privat eie og offentlig tilgjengelig for allmenheten.

Drift og vedlikehold av grøntanlegg/områder fremkommer av utbyggingsavtalen.

3.2 Lekeplass

f_BLK er felles kvartalslekeplass for feltene BKS 1 og B1b som opparbeides ihht utomhusplan. f_BLK 1 er nærlekeplass for felt B1.b og f_BLK 2-4 er nærlekeplass for boligene i felt BKS1.

Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter. Hver lekeplass skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal skjermes mot naboer og veier med gjerde, vegetasjon eller lignende. Tre apparater kan erstattes av færre større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassene skal være tilpasset terrenget og universell utforming skal vektlegges. Kvalitetskrav utarbeides til utomhusplan i byggesøknad.

- BLK: lekeplass for større barn i naturområde hvor et naturlig grønt preg tilstrebes: klatrelek, balanselek, huskestativ, turnstativ og åpen slette for enkel fotballspilling.

- BLK 1 -4: lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; sandkasse og apparater som vippedyr, huske, klatrestativ/motorikk

3.3 Vegetasjon

Det skal bevares mest mulig vegetasjon, og utomhusplanen skal vise hvilke trær som skal beholdes.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Badeområde

Felt o_VB er offentlig badeområde. Innenfor området skal det opparbeides badestrand så fremt hensynet til området biologiske mangfold ivaretas.

4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone

Det skal ikke etableres småbåthavn eller bevertningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor området o_VK.

5. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og overvannshåndtering
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering på terreng.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.
- Terrengbearbeiding og tiltak i o_VB

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt B1b og BKS 1, skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer skal foreligge for vei og må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen. Planene skal godkjennes av kommunen.
- c) helhetlig VA-plan, som også inkluderer håndtering av overvann, for hele områdeplanen må foreligge og skal godkjennes. Denne må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen.
- d) geoteknisk rapport.
- e) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene B1b og BKS 1, skal det foreligge

- a) tidspunkt for etablering av felles varmesentral skal være avklart.
- b) tiltak i som beskrevet i tiltaksplanen for forurenset grunn skal være gjennomført innenfor det aktuelle området.
- c) være utført uavhengig kontroll av geoteknisk rapport, før gravearbeidene starter.

- d) beskrivelse av avbøtende tiltak for å hindre ras/ skred.
- e) sanitæranmeldelse skal foreligge.

6.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt B1b.1-3 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og feltene o_SKV1, f_SKV2, o_SGT2, o_SF1 og o_SF3 - SF6 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o_G 1, o_GT1, o_GF1, o_TU1 og o_GB1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) Lekeplass o_BLK og f_BLK 1 være ferdig opparbeidet
- d) Renovasjonsanlegg o_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Trafo, felt o_BE1 skal være etablert
- f) tidspunkt for etablering av felles varmesentral i felt BAH1 skal være avklart.
- g) Kapasiteten i krysset på Tigerplassen skal være sikret ihht. Plan, godkjent av Statens Vegvesen og Moss Kommune. Hensikten med plan og tiltak er å sikre god og trygg trafikkavvikling, spesielt for kollektivtrafikk og myke trafikanter.
- h) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet skal være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
- i) skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal det være etablert.

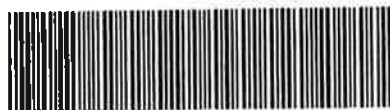
6.4 Før det gis brukstillatelse første bolig.

Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen sikres, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.

6.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Turvei o_GT3 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) Lekeplass f_BLK2-4 være ferdig opparbeidet
- d) Renovasjonsanlegg o_BRE2 skal være ferdig opparbeidet. Felt BKS 1.1 og BKS 1.2 kan gis brukstillatelse når BRE1 eller BRE2 er ferdig opparbeidet.
- e) Trafo, felt o_BE2 skal være etablert
- f) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet skal være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
- g) skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal være etablert.

ADVOKATFIRMAET
Ytterhol & Co AS
Postboks 373, 1507 Moss
Arelleingsorg.nr. 977 011 070



Doknr: 484445 Tinglyst: 10.05.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL ADKOMST OVER 3/4069 I MOSS KOMMUNE

Forhold som skal tinglyses:

Gnr. 3, bnr. 4087, snr. 1 til 42, i Moss kommune, har rett til adkomst over gnr. 3, bnr. 4069, snr. 1 til 52 i Moss kommune, som vist på vedlegg 1, og på vilkår som angitt nedenfor.

Forhold som ikke skal tinglyses:

3/4087/1 til 42 har rett til adkomst til egen parkeringskjeller som anvist på vedlegg 1, mot å dekke forholdsmessig andel av drift og service på lysanlegg, garasjeport og energi til drift av varmekabler i nedkjøringsrampe. Fordelingen mellom eiendommen skal skje basert på antall parkeringsplasser i de to grunneiendommenes parkeringskjeller.

Retten er tidubegrenset, og ligger til matrikkelenheten som sådan.

Moss, den ⁴/₅ 2023

For grunneiendommen 3/4069
Bryggepromenaden 1 Moss
Boligsameie, org.nr 928 143 686

For grunneiendom 3/4087



Niels-Henrik Garnås



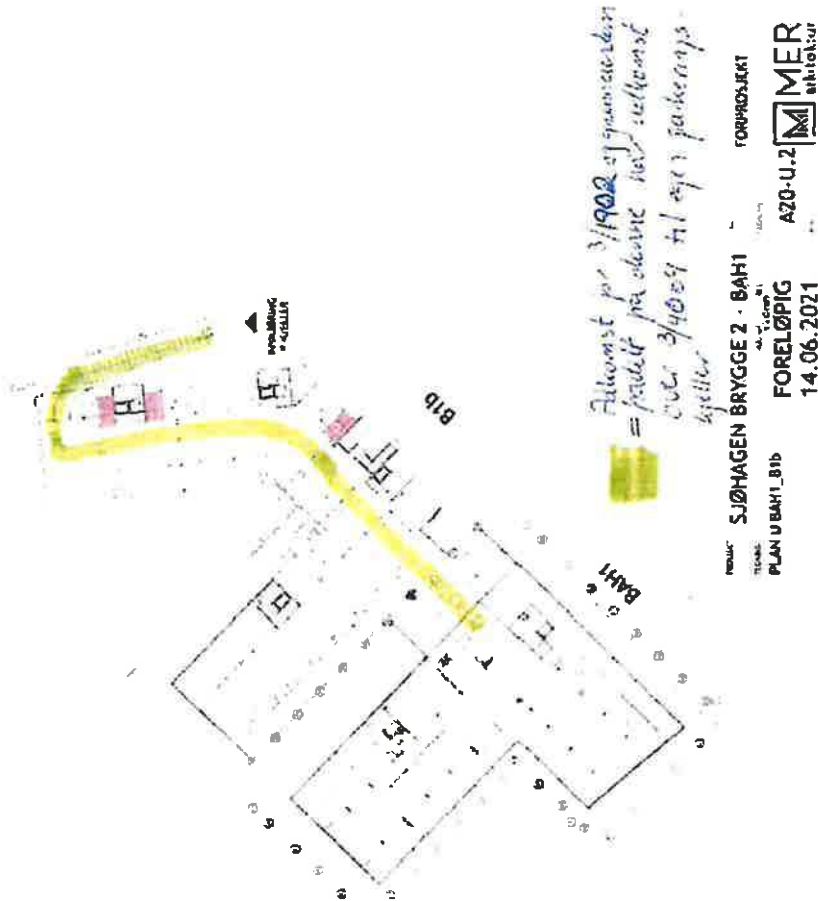
Torbjørn Skerbo



Jon Erling Johansen



Vedlegg 1: adkomst over 3/4069 for 3/4087 og senere etablerte seksjoner



ADVOKATFIRMAET
Ytterhol & Co as
Postboks 373, 1502 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 674 220



ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT, PLIKT TIL VEDLIKEHOLD AV FRIMRÅDER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Grunneiendommene 3/4069 og 3/4068, i Moss kommune, har plikt til å delta i drift og vedlikehold av lekeplass og friområdene som på bilag 1 er angitt som o_GB1, o_GB2, o_GT1, o_G1, O_TU1, f_BLK, o_GF1 og o_GF4. Lek og friområdene ligger på grunneiendommen 3/4070 i Moss kommune.
2. Allmennheten har rett til adkomst over 3/4070 i Moss kommune, på gatetun angitt som f_SGT1 på bilag 1.

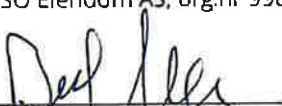
Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Grunneiendommene omtalt i punkt 1 skal bære sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av lek- og friområdene omtalt i punkt 1, eller den andel som blir fordelt på grunneiendommene etter vedtektene i velforeningen, om en slik forening er etablert, og sørger for drift- og vedlikeholdet.

Oslo, 10.05.2021

For hjemmelshaver til grunneiendommene 3/4068, 4069 og 4070

NSO Eiendom AS, org.nr 998 729 009


Bent Fredrik Langballe


KARI BEVITNES

KAN TINGLYSES 3 pb-26

Tommy Skovly
Eiendomsmegler MNEF

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA

Kulpeveien 29

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	21 min	1.8 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	6 min	3.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min	6.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min	7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kambo Linje 22	4 min	0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

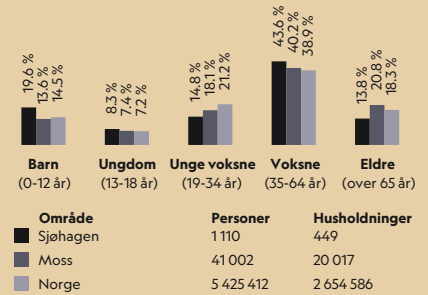
BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min	0.4 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min	2 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min	3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	9 min
Coop Extra Kambo Forum	3 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

🚶 Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min	🚶
🚶 Kambo skole	20 min	🚶
🏊 Friskis & Svettis Vestby	9 min	🏊
🏊 Kondishuset	9 min	🏊

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

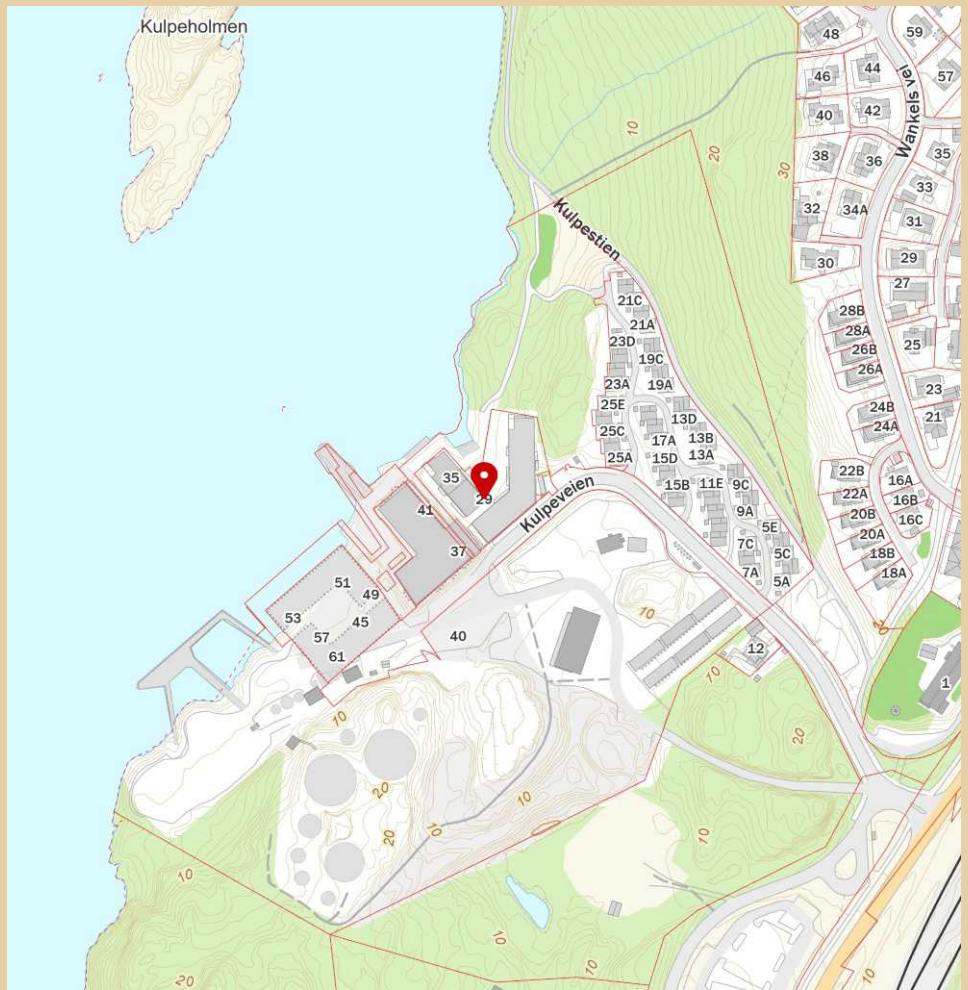
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100







Kulpeveien 29

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	21 min  1.8 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	6 min  3.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min  6.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min  7 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kambo Linje 22	4 min  0.3 km
 Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min  0.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 10 min 

BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min  0.4 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min  2 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min  3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	9 min 
Coop Extra Kambo Forum	3 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Kambo Senter	3 min 🚗
📺 Vitusapotek Kambo	3 min 🚗
🍷 Moss Vinmonopol	10 min 🚗

SPORT

🏃 Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min 🚶
🏃 Kambo skole	20 min 🚶
🏊 Friskis & Sveltis Vestby	9 min 🚗
🏊 Kondishuset	9 min 🚗

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

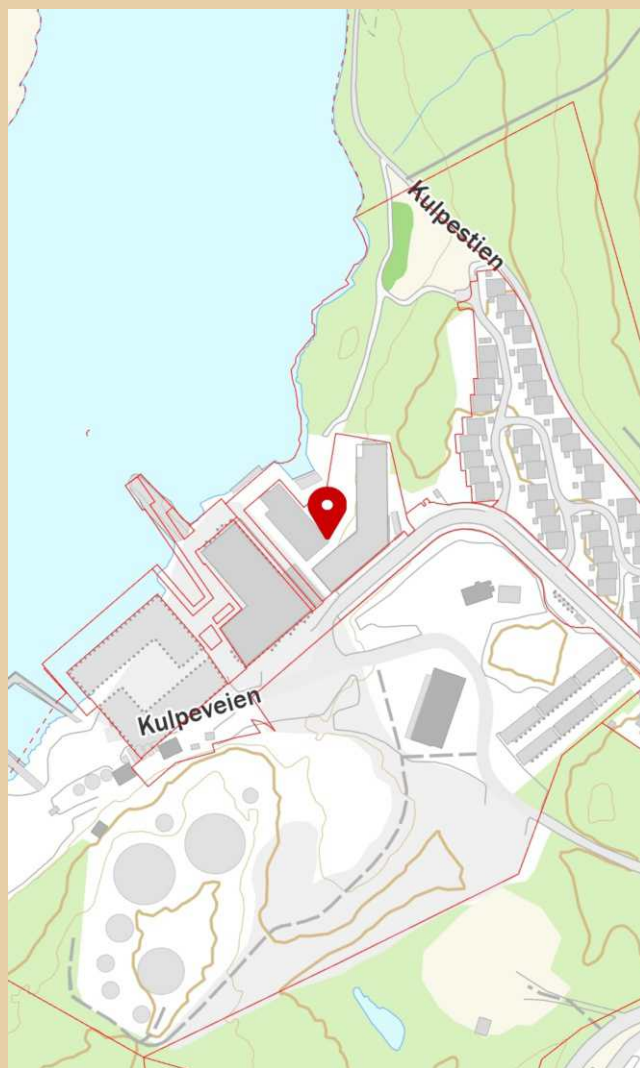
Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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


Kulpeveien 29


Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 56 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 21 min 
447 elever, 28 klasser 1.8 km

Åvangen skole (1-7 kl.) 6 min 
195 elever, 15 klasser 3.3 km

Kirkeparken videregående skole 11 min 
710 elever, 28 klasser 6.4 km

Malakoff videregående skole 12 min 
1000 elever, 46 klasser 7 km


OFFENTLIG TRANSPORT


 Kambo 4 min 
Linje 22 0.3 km


 Kambo stasjon 7 min 
Linje RE20, R21 0.6 km

 Oslo Gardermoen 1 t 10 min 

BARNEHAGER


Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 5 min 
76 barn 0.4 km

Luenbakken barnehage (1-5 år) 4 min 
53 barn 2 km

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 6 min 
61 barn 3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo 9 min 

Coop Extra Kambo Forum 3 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Kambo Senter	3 min 🚗
📦 Vitusapotek Kambo	3 min 🚗
🌿 Moss Vinmonopol	10 min 🚗

SPORT

⚽ Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min 🚶
⚽ Kambo skole	20 min 🚶
🏊 Friskis & Svettis Vestby	9 min 🚗
🏊 Kondishuset	9 min 🚗

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

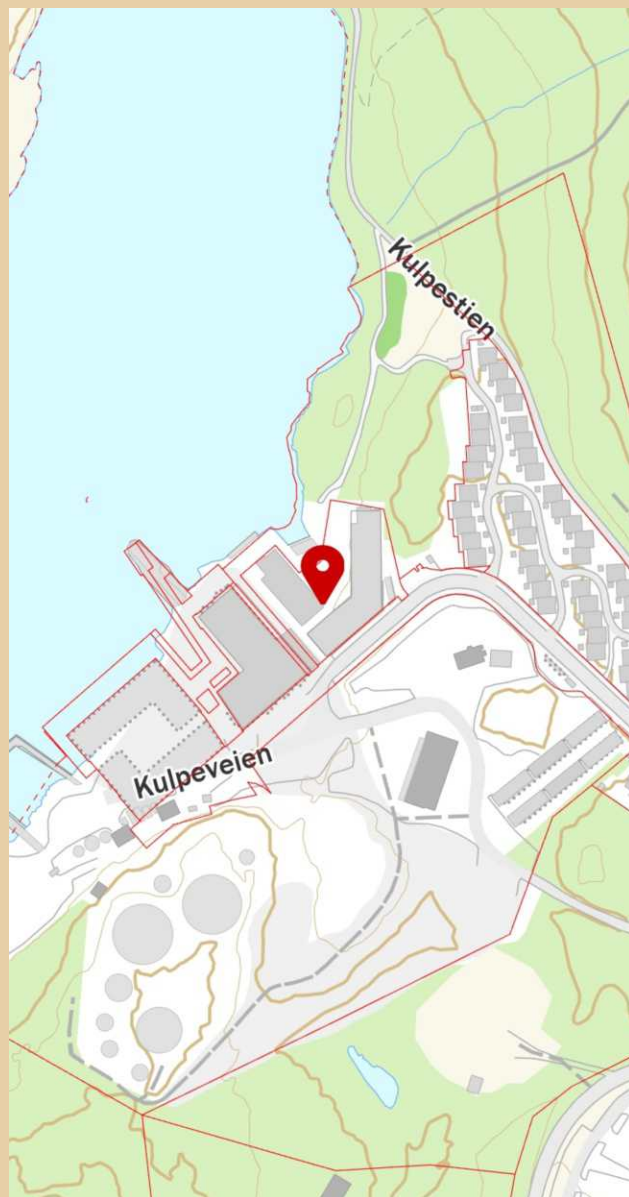
Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Kulpeveien 29, 1538 Moss
Gnr. 3, Bnr. 4069, Snr. 14, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116260031

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Eirik Reinnel

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 934 31 900

E-post:

eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
 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 også 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.
-