

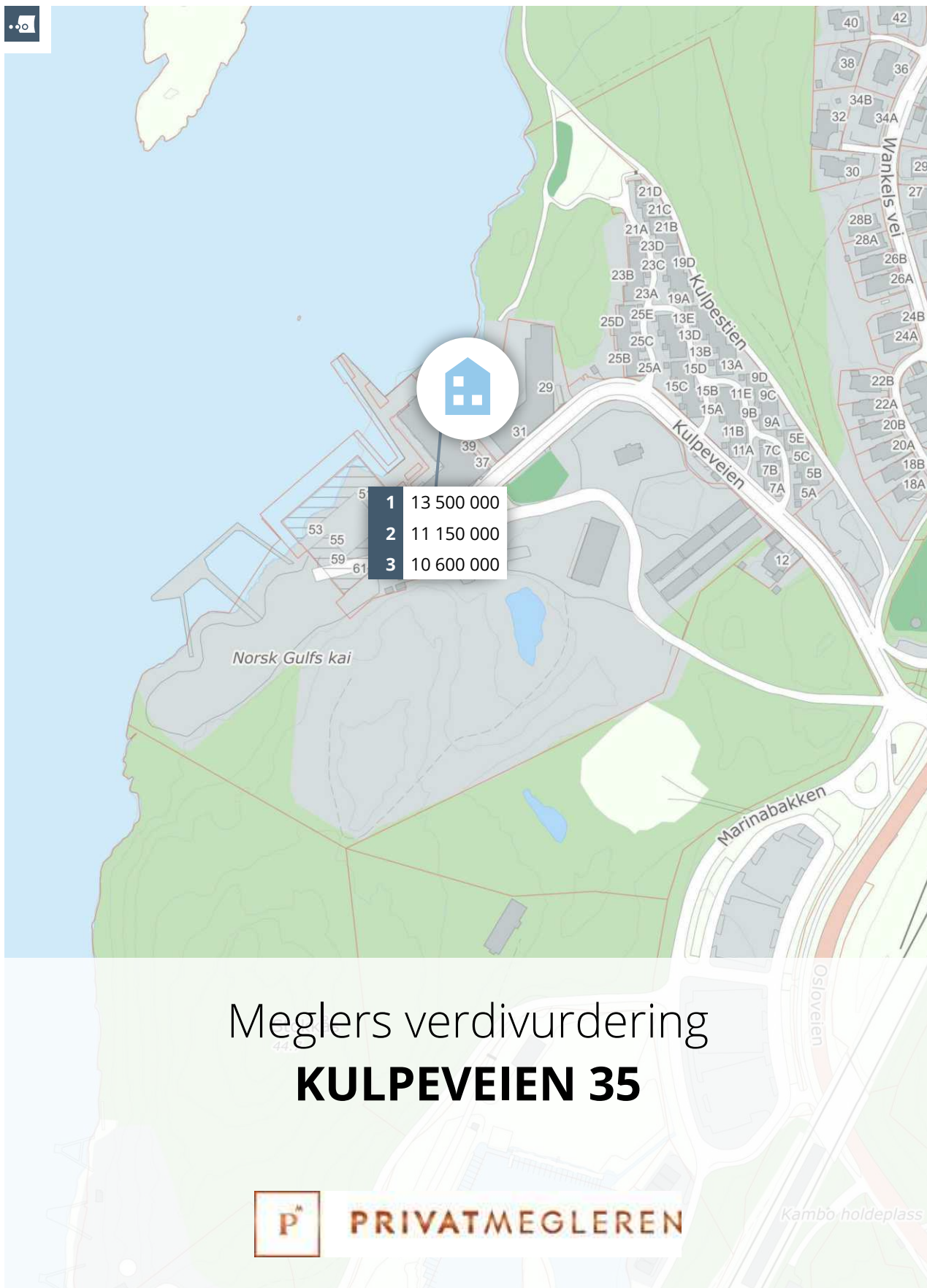


PRIVATMEGLEREN
MOSS

KULPEVEIEN 35

Vedlegg

Meglernes verdivurdering
Egenerklærings skjema selger
Tilstandsrapport
Informasjonsskriv fra forretningsfører
Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende
Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling
Protokoll fra generalforsamling
Grunnkart
Ferdigattest
Utdrag fra seksjonering
Servitutt
Reguleringsplankart
Regulering
Energiattest
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema



Meglerns verddivurdering

KULPEVEIEN 35

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 08.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Mette Hoseth.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kulpeveien 35, 1538 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 3 BNR 4069 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	122 807
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	
Areal	114 m ²	5 m ²	- m ²	20 m ²	- m ²	- m ²	
Byggeår							2022

Fellesutgifter	6 119
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	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

En helt spesiell leilighet beliggende på Sjøhagen brygge. Den har en storslagen utsikt mot sjøen. Den har uteplass som vender mot syd/vest.

Leiligheten er betydelig påkostet med blant annet, kjøkken med takhøydeskap, flere vinskap, Miele hvitevarer, fiskebeins parkett, store tilvalg på begge bad og vaskerom, garderobeskap som er spesial bestill som går helt opp til taket. Takhøyden i denne leiligheten er 3,6 meter som gir den en helt spesiell romfølelse. Det er sjøutsikt fra nesten alle rom.

Leiligheter i neste byggetrinn med denne størrelsen blir solgt for ca kr 11 500 000,- og det er helt uten tilvalg.

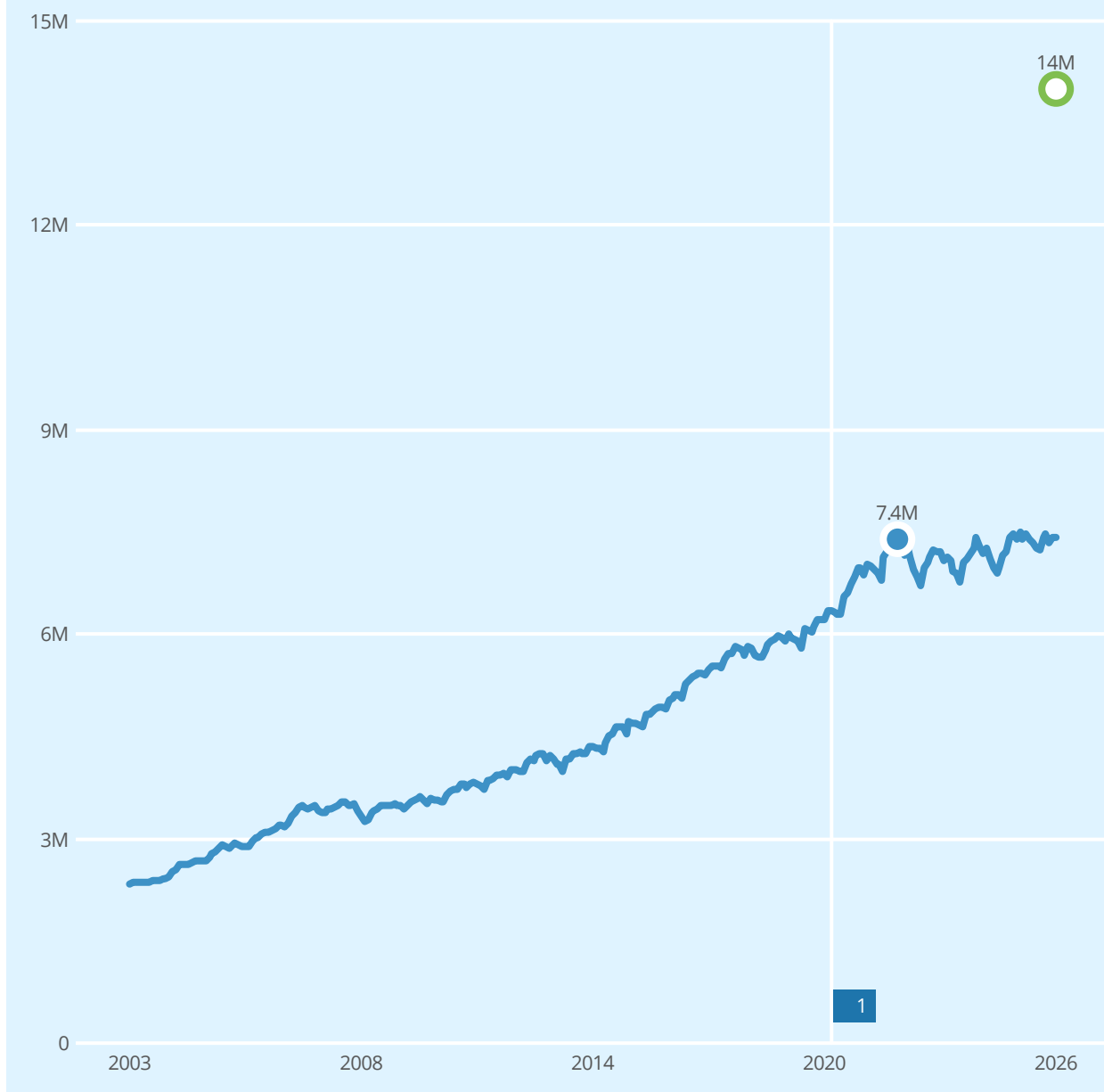
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



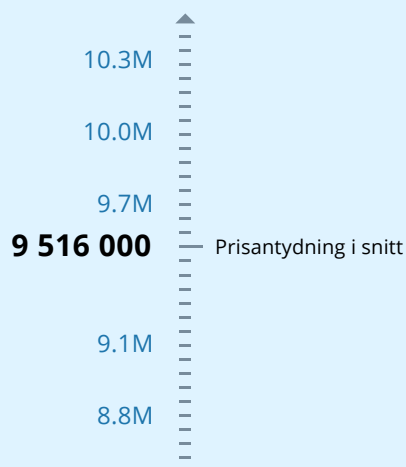
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
06.05.2022		06.05.2022	-	7 400 000	-	7 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten ble kjøpt på prosjekt i 2019, med overtagelse 2 år etter, slik at prisindeksen ikke stemmer helt. Leiligheten ble også betydelig påkostet fra det som var standard fra utbygger. Fiskebensparkett, hele kjøkkenet, importerte murstein fra Danmark, garderobeskap i hele leiligheten mm.

Leiligheter til salgs i Kambo 1 grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

34
dager

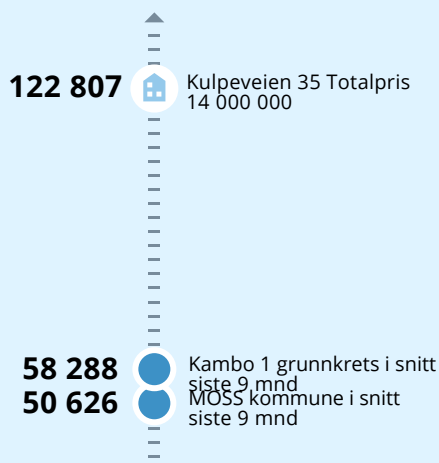
Leiligheter solgt i Kambo 1 grunnkrets siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260119
Adresse	Kulpeveien 35		
Postnr.	1538	Sted	MOSS
Selgers navn	Tone Selfors Ekeland		
Selgers navn	Birger Andreas Ekeland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

10/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet prosjektinnredning og montert inn Vedum innredning på bad til hovedsoverom. Fjernet prosjektinnredning og montert innredning fra Kvikk på gjestebad. Alle hull er tettet med silikon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar

Eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Silikon i både gamle og nye skruehull.

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Små riss ved hjørner i hovedsoverom og ved inngangsdør.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Videre utbygging i nærområdet

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Skyvedør inn til hovedsoverom lar seg ikke åpne helt opp, men fungerer fint. Ikke montert komfyrvakt pga den høye takhøyden. Innredning på vaskerommet har noe skjevheter pga feilmonterte ben. Noe viftestøy innimellom fra ett vinskapp.

Initialer selger:

T S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringssselskapet 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.


Dato 08.06.2026

Signert av Tone Selfors Ekeland


Signert av Birger Andreas Ekeland

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Kulpeveien 35 , 1538 MOSS

 MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 4069, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 22642-1039

Eiendomsverdi ref nr: SW2446

Foretak: MOSS TAKST AS

Takstingeniør: Daniel Henriksen



NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Moss Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel Henriksen", is written over a horizontal line.

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med pussede fasader. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Vinduer av malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiumsbeslag på utside. Vinduer er en del av fellesareal, utvendig vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Utvendige dører består av slett, malt entredør i tre med elektrisk kodelås. Fra stue er det montert tofløyet terrasseskyvedør med 3-lags glass og aluminiumsbeslag. Fra hovedsoverom er det montert terrassedør med 3-lags glass og aluminiumsbeslag. Dører vurderes som del av felles vedlikeholdsansvar.

Terrasse på ca. 20 m², vendt mot vest, med adkomst fra stue.

Terrassen har terrassebord med teppe, glassrekkverk med pulverlakkert aluminium og takoverbygg.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av parkettgulv lagt i fiskebensmønster. Vegger og himlinger har malte gipsplater med listefri løsning. I stue/kjøkken er det teglskaller på vegg mot vest. Det er også listefri utførelse mot vinduer og terrassedører. Overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det er observert noe oppsprekking i gipshjørne i entré, merke i gipsvegg på kontor, samt enkelte merker i parkettgulv i stue. Forholdene vurderes som mindre kosmetiske avvik og har ikke vesentlig betydning for funksjon.

Etasjesskille i betongdekke. Høydeforskjeller i etasjesskille er kontrollert med linjelaser etter standardens måleregler. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller høydeforskjeller ved kontrollen. Innerdører består av slette, massive dører. Det er i tillegg montert slett, massive skyvedør og skyvedør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved hovedsoverom

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte.

Fliser på vegger og malt tak. Forseglet hull etter tidligere innredning.

Badet har flislagt gulv med fiskebensmønster og elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 35 mm. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollert med laser.

Det er slukrenne i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt

servant, speilskap og høyskap. Badet har veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger.

Balansert ventilasjon med avtrekk. Spalte i dør for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

Vaskerom

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Malte plater på vegg og himling.

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelflis. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på gulvflaten.

Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 29 mm. Fallforhold på vaskerommet er kontrollert med laser.

Plastsluk med smøremembran med dokumentert utførelse.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilhørende skapinnredning for oppbevaring.

Balansert ventilasjon med avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

Bad

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Fliser på vegger og malt tak. Det er dør plassert i våtsone ved servant. Avstand fra servant til dør er målt til ca. 25 cm, mens våtsonen normalt regnes 50 cm ut fra servant. Servanten er dyp, og løsningen vurderes å redusere risikoen for direkte vannsprut mot døren ved normal bruk.

Flislagt gulv med mosaikkfliser og elektriske varmekabler.

Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 34 mm. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollert med laser.

Det er slukrenne i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning består av vegghengt toalett, servantskap med overliggende servant, speil med integrert belysning, hylle og dusjløsning med dusjvegger.

Balansert ventilasjon med avtrekk. Spalte i dør for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med fronter i trestruktur. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og består av høyskap langs vegg, kjøkkenøy med granitt benkeplate, underlimt vask, oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilator.

Innredningen er utstyrt med doble gulvstående vinkjøleskap, to

Beskrivelse av eiendommen

stekeovner, kaffemaskin, vinkjøler, kjøleskap og fryseskap. Det er montert skinne i kjøkkeninnredningen for stige, som kan gi tilgang til de øverste skapene.

Induksjonstopp med ventilator fra Siemens. Funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap.

Hovedstoppekran plassert på badet i taket.

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning.

Det er vannbåren varm i gulvet i éntre, stue/kjøkken og to av soverommene. Vannbåren varme har fordelerskap plassert i éntre.

Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres.

Sikringsskapet er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

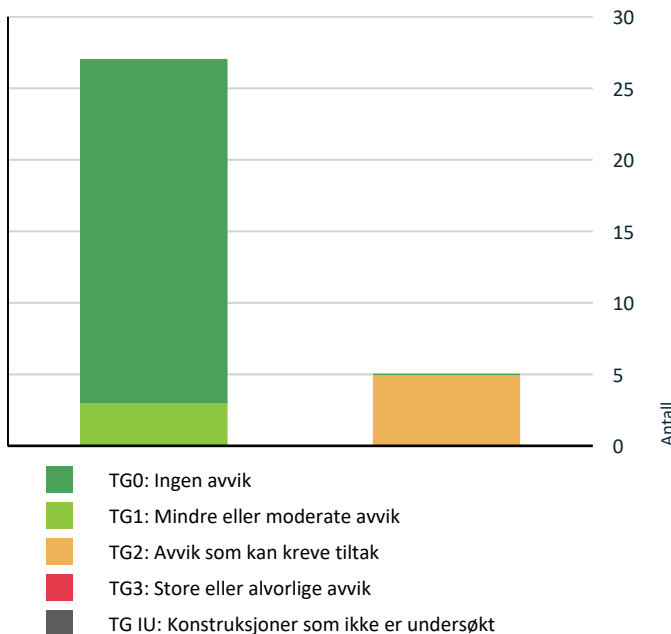
[Gå til side](#)

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.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skuff og skapdør i innredningen er vanskelige å åpne/lukke. Har sammenheng med plassering av støttebein under innredningen.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerker i terrassebordene. Forholdet kan skyldes fuktbelastning, begrenset opptørking eller at teppe holder på fukt mot treverket. Inspeksjonsmuligheten var begrenset.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skyvedør mot hovedsoverom lar seg ikke åpne helt. Årsak til forholdet er usikker.

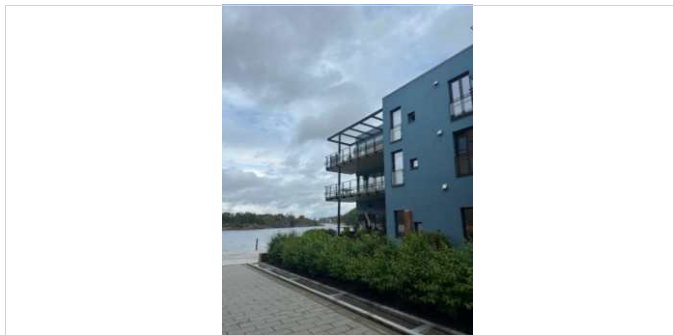


Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest datert 21.07.22

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Elektrisk smarthus for oppvarming
2022	Modernisering	Elektriske gardiner med smarthus styring
2022	Modernisering	Screens på vinduer i stue og kjøkken med smarthus styring
2022	Modernisering	Teglskaller på vegg med spesialtilpassede utførelser av blikkenslager mot vindu
2022	Modernisering	Nye fronter kjøkkenøy
2022	Modernisering	Nye høyskap på kjøkken
2022	Modernisering	Nøkkelfri adkomst til felles ytterdør
2022	Modernisering	Utekran med varm og kaldt vann
2022	Modernisering	Malt tak i soverom
2022	Modernisering	Garderobeinnredning
2022	Modernisering	Innredning på våtrom

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Betongkonstruksjon med pussede fasader. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiumsbeslag på utside. Vinduer er en del av fellesareal, utvendig vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Utvendige dører består av slett, malt entredør i tre med elektrisk kodelås. Fra stue er det montert tofløyet terrasseskyvedør med 3-lags glass og aluminiumsbeslag. Fra hovedsoverom er det montert terrassedør med 3-lags glass og aluminiumsbeslag. Dører vurderes som del av felles vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 20 m², vendt mot vest, med adkomst fra stue. Terrassen har terrassebord med teppe, glassrekkverk med pulverlakkert aluminium og takoverbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktmerker i terrassebordene. Forholdet kan skyldes fuktbelastning, begrenset opptørking eller at teppe holder på fukt mot treverket. Inspeksjonsmuligheten var begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til råteskader i terrassebordene. Teppets underside og terrassebord bør kontrolleres nærmere, og teppe bør fjernes/løftes jevnlig for opptørking. Skadede bord må påregnes skiftet ved behov.



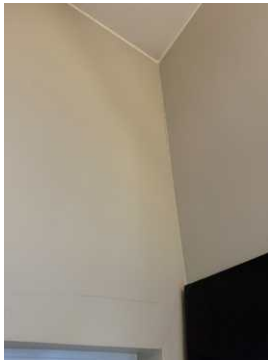
INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av parkettgulv lagt i fiskebensmønster. Vegger og himlinger har malte gipsplater med listefri løsning. I stue/kjøkken er det teglskaller på vegg mot vest. Det er også listefri utførelse mot vinduer og terrassedører. Overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det er observert noe oppsprekking i gipshjørne i entré, merke i gipsvegg på kontor, samt enkelte merker i parkettgulv i stue. Forholdene vurderes som mindre kosmetiske avvik og har ikke vesentlig betydning for funksjon.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjesskille i betongdekke. Høydeforskjeller i etasjesskille er kontrollert med linjelaser etter standardens måleregler. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller høydeforskjeller ved kontrollen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører består av slette, massive dører. Det er i tillegg montert slett, massive skyvedør og skyvedør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør mot hovedsoverom lar seg ikke åpne helt. Årsak til forholdet er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet bør tas av skinnen for å undersøke om det kan være noe som blokkerer. Selvom dørbladet ikke går helt inn i veggen er det fortsatt 74 cm lysåpning.



VÅTROM

ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte.

ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak. Forseglet hull etter tidligere innredning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med fiskebensmønster og elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrigt gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 35 mm. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollert med laser.

ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speilskap og høyskap. Badet har veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger.

ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk. Spalte i dør for tilluft.

ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkeflis. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på gulvflaten. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 29 mm. Fallforhold på vaskerommet er kontrollert med laser.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilhørende skapinnredning for oppbevaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuff og skapdør i innredningen er vanskelige å åpne/lukke. Har sammenheng med plassering av støttebein under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan over tid skape slitasje på beslag, hengsler og skinner dersom de brukes med motstand. Plassering av støttebein bør flyttes, slik at skuffer og skapdører får normal funksjon. Bunnplate kan eventuelt byttes.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak. Det er dør plassert i våtsone ved servant. Avstand fra servant til dør er målt til ca. 25 cm, mens våtsonen normalt regnes 50 cm ut fra servant. Servanten er dyp, og løsningen vurderes å redusere risikoen for direkte vannsprut mot døren ved normal bruk.



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med mosaikkfliser og elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 34 mm. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollert med laser.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsonen. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av vegghengt toalett, servantskåp med overliggende servant, speil med integrert belysning, hylle og dusjløsning med dusjvegger.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk. Spalte i dør for tilluft.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel. Det ble heller ikke registrert andre synlige forhold som ga særskilt mistanke om fuktproblematikk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med fronter i trestruktur. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og består av høyskap langs vegg, kjøkkenøy med granitt benkeplate, underlimt vask, oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilator.

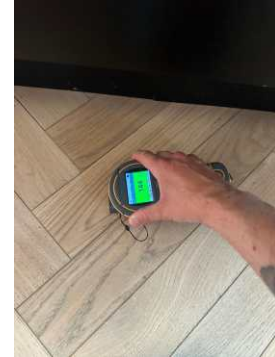
Innredningen er utstyrt med doble gulvstående vinkjøleskap, to stekeovner, kaffemaskin, vinkjøler, kjøleskap og frysenskap. Det er montert skinne i kjøkkeninnredningen for stige, som kan gi tilgang til de øverste skapene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med ventilator fra Siemens. Funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran plassert på badet i taket.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varm i gulvet i éntre, stue/kjøkken og to av soverommene. Vannbåren varme har fordelerskap plassert i éntre. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse.

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 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

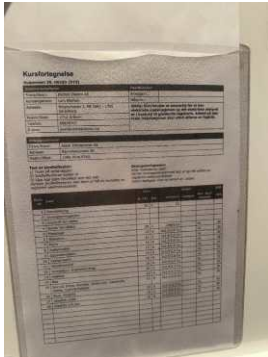
Ja

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

Nei



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

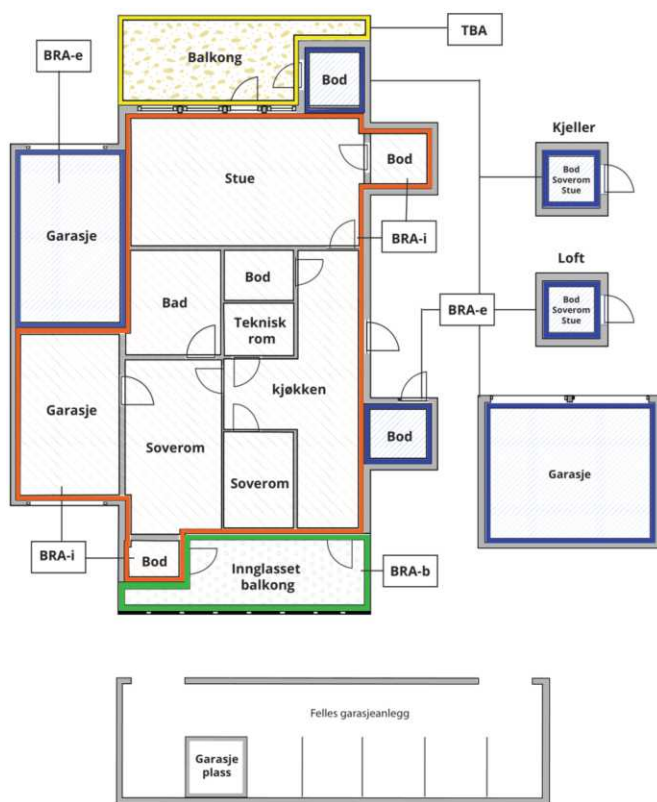
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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)		
Etasje	113			113	20
Garasjekjeller		5		5	
SUM	113	5			20
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad ved hovedsoverom, vaskerom, soverom 1, soverom 2, omklingsrom, entré, bad, soverom 3		
Garasjekjeller		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

Kommentar: Se moderniseringer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Birger Andreas Ekeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4069		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kulpeveien 35

Hjemmelshaver

Ekeland Birger Andreas, Ekeland Tone Selfors

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kulpe i Moss. Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse og ligger med kort avstand til Mossesundet og turområder. Beliggenheten vurderes som attraktiv med kombinasjon av sjønær plassering med god utsikt, rolige omgivelser og kort avstand til servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til Kambo stasjon, bussforbindelser, dagligvare, barnehage og øvrige tilbud. Det er også enkel kjøreavstand til Moss sentrum og Son.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger til sameiet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger til sameiet.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune, vedtatt 24.03.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, fremtidig bebyggelse og anlegg, samt et mindre areal til friluftsområde.

Eiendommen omfattes også av detaljreguleringsplan 402 – Sjøhagen Brygge, vedtatt 18.12.2018. Reguleringsplanen angir formål som boligbebyggelse/blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, gatetun, gårdsplass, lekeplass og kjøreveg.

Det anbefales alltid at kjøper setter seg inn i gjeldende planbestemmelser, reguleringskart og eventuelle tilhørende dokumenter for eiendommen. Planbestemmelsene kan ha betydning for dagens bruk, utnyttelse av eiendommen, byggegrenser, påbygg/tilbygg, bruksendringer og andre fremtidige tiltak.

Om tomten

Felleseiet tomt på 2 998 m². Tomten er opparbeidet med felles adkomst, uteoppholdsarealer, gangarealer og øvrige fellesarealer tilhørende sameiet. Tomtens bruk og vedlikehold reguleres av sameiets vedtekter og ordensregler.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer parkeringsplass og bod på ca 5 m² i felles garasjeanlegg. Parkeringsrett, plassering og eventuelle vilkår bør verifiseres mot vedtekter. Parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjeller er organisert som tilleggsdeler til seksjonene, jf. sameiets vedtekter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk. Målinger er utført med håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch, krysslaser fra Bosch og Protimeter MMS3 fuktmåler. Måleresultatene må vurderes som veiledende, da det kan forekomme mindre avvik som følge av instrumentenes toleranser, målepunkt og vinkel. Laser- og krysslasermålinger kan ha mindre måleunøyaktigheter. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det kan forekomme avvik i måleresultatene, og målingene må derfor vurderes som veiledende sammen med øvrige observasjoner på stedet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.05.26 Side 1 av 2

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie	Vår ref.: 2397/12	Fødselsdato eier: 28.12.1966
Kulpeveien 35	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 18.02.1965
1538 MOSS	Eiere: Tone Selfors Ekeland, Birger Andreas Ekeland	
Organisasjonsnr: 928 143 686	Seksjonsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 119

Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordeling	520
	Felleskostnader etter brøk	5 324
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

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 542
Annen formue:	62 454	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3/4069 - seksjon:12

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2997.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP6817022

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	03.05.2022	SSBnr:	H0103
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		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/Sondre Østerud, so@vbbl.no, 47814206

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.05.26 Side 2 av 2

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie	Vår ref.: 2397/12	Fødselsdato eier: 28.12.1966
Kulpeveien 35	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 18.02.1965
1538 MOSS	Eiere: Tone Selfors Ekeland, Birger Andreas Ekeland	
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.

**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. RETTLIG 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 utskiftning 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 påføre 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 tilleggs-kostnader
- 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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.

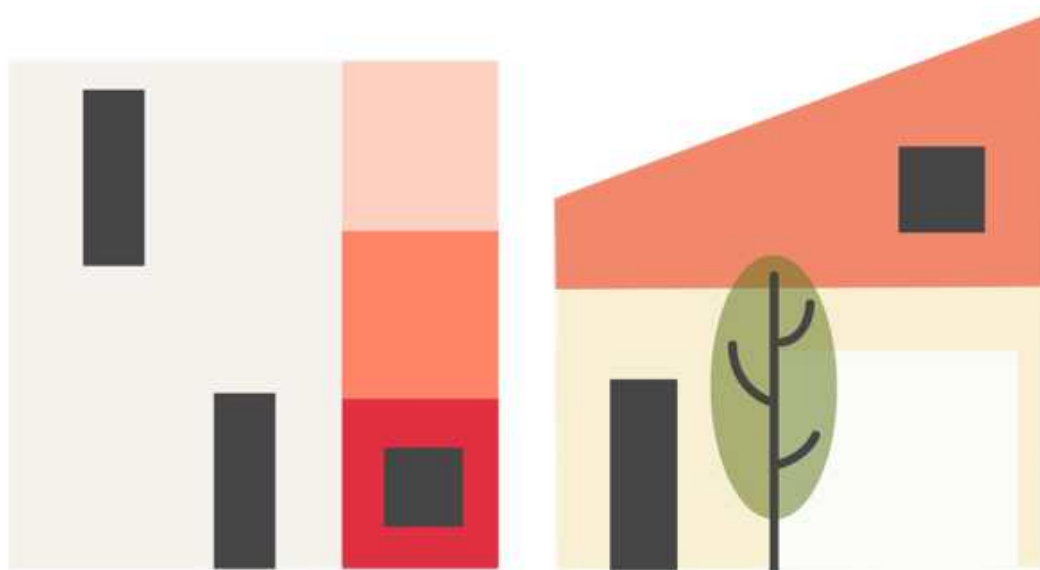
§ 9 Ansvarsforhold

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.



INNKALLING 2026

Bryggepromenaden 1 Moss

Boligsameie

Onsdag 03.06.2026 kl. 18:00

Kambo båtforening, 1538 KAMBO

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Kambo båtforening, 1538 KAMBO

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie det kommende året.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kameraovervåking i parkeringskjelleren

5.2 Skodder

5.3 Vedtektsendring

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Eierseksjonsloven § 47:

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Forslag til vedtak: Styrelederen leder årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

1.2 Valg av sekretær

Usbl stiller med sekretær.

Forslag til vedtak: Usbl stiller med sekretær.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Eierseksjonsloven § 53:

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Det velges en møtedeltaker som sammen med møteleder signerer protokollen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Eierseksjonsloven § 43:

Styret innkaller årsmøtet 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 aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter [§ 41](#).

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Årsmøtet godkjenner årsregnskapet.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Årsmøtet tar årsmeldingen til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Ref sameiets vedtekter pkt 11-1, jf. eierseksjonsloven § 55:

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

Styret anser ikke at vederlaget skal sidestilles med lønn for utført arbeid, men det skal allikevel være av en slik størrelse slik at det kan virke som et insentiv til å påta seg et verv og jobbe for fellesskapet.

Styret ser at at verdien på styrehonoraret gradvis har tapt verdi, og anbefaler at dette nå justeres noe opp. Dette har Styret hensyntatt i tidligere gjennomført budsjettbehandling: "Det budsjetteres med en økning av honorarer til tillitsvalgte til kr. 115.000,00 for 2026 som endelig fastsettelse skjer på årsmøtet 3. juni 2026". Dette tilsvarer en årssum 117.577,-.

Styrehonoraret i 2022 ble fastsatt bevisst høyt som følge av sameiets etableringsfase og ekstraordinær arbeidsbelastning. I årene 2023 og 2024 ble honoraret vesentlig redusert og holdt på et lavt nivå. Justeringen for 2025 innebærer en normalisering av honoraret, og må ses i lys av både ansvar, faktisk arbeidsmengde og generell pris- og kostnadsutvikling. Samlet sett anser Styret at forslaget til honorar for 2025 både er reelt og nøkternt.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 115.000,- godkjennes.
Styret foretar intern fordeling.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at styrehonoraret fastsettes til 115.000,- og at Styret foretar intern fordeling.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i parkeringskjelleren

I den hensikt å bedre sikkerheten i sameiet, har Styret gjennomført befaring og innhentet tilbud fra Lexov Låsservice AS på kameranlegg i parkeringskjelleren. Prisen for dette er 53.981,45 eks mva.

Da muligheten for anskaffelse av et slikt anlegg tidligere er behandlet av Årsmøtet - senest på XO Årsmøte 16. desember 2024 - er Styret av den oppfatningen av en slik avgjørelse ligger til Årsmøtet. Da saken ble behandlet sist, ble den behandlet som en vedtektsendring. Styret er av den oppfatning at montering av kameraovervåking i fellesareal (som parkeringskjeller) regnes som et tiltak i fellesarealet, og en del av forvaltningen av sameiet. Dette faller normalt inn under eierseksjonsloven § 49 – altså vedtak med alminnelig flertall.

Formålet med kameraovervåkingen er å:

- forebygge og avdekke tyveri, hærverk og uønskede hendelser
- bidra til økt trygghet for beboerne
- sikre dokumentasjon ved eventuelle hendelser

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det etableres kameraovervåking i sameiets parkeringskjeller.

Formålet med kameraovervåkingen er å:

- forebygge og avdekke tyveri, hærverk og uønskede hendelser
- bidra til økt trygghet for beboerne
- sikre dokumentasjon ved eventuelle hendelser

Kameraovervåkingen skal begrenses til det som er nødvendig for å ivareta formålet, og skal ikke omfatte områder der overvåking anses som særlig inngripende.

Styret gis fullmakt til å:

- beslutte konkret plassering og teknisk løsning
- inngå nødvendige avtaler om installasjon og drift
- sørge for tydelig skilting i tråd med gjeldende regelverk
- fastsette rutiner for lagring, tilgang og sletting av opptak

Behandlingen av personopplysninger skal skje i samsvar med personopplysningsloven (GDPR), herunder:

- sikre at det foreligger et saklig og dokumentert behov
- begrense lagringstiden til det som er nødvendig
- sikre at kun autoriserte personer gis tilgang til opptak

Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas som fremlagt.

5.2 Skodder

Styret ser at det skoddene medfører store vedlikeholdskostnader i form av arbeid og materialer.

Til én enkel liten skodde medgår det 2,5 timer til vasking, pussing og olje.

Totalt har sameiet 60 enkle små og 20 enkle lange - dette medfører antatt medgått tid: ca 250 arbeidstimer.

Da er det ikke medregnet demontering og montering.

Pris for oljen er 1600,- for 2,7 liter - Styret antar at totalprisen for denne blir 4800,-.

Styret har vært i kontakt med Moss hus og hage, og de kunne gjøre det for følgende pris:

- 3490,- eks for små skodder
- 4950,- eks mva for store skodder

Totalt: 385.500,- inkl. mva

Det er anbefalt iht. FDV at dette arbeidet bør gjøres to ganger i året.

Styret ser følgende COA-er:

1. Sameiet setter bort vedlikeholdet av skoddene
2. Det opprettes et vedlikeholdsteam som har ansvaret for vedlikehold av skoddene
3. Sameiet fjerner skoddene

Styret foreslår en kombinasjon av COA 2 og 3:

Skoddene i det indre området beholdes, de ytre demonteres og benyttes som reservedeler. Det forutsettes at vedlikeholdet utføres av et vedlikeholdsteam som i hovedsak består av de som eier seksjoner med skodder. Styret kjøper inn olje (OSMO 428) og utstyr.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Skoddene i det indre området beholdes, de ytre demonteres og benyttes som reservedeler. Det forutsettes at vedlikeholdet utføres av et vedlikeholdsteam som i hovedsak består av de som eier seksjoner med skodder. Styret kjøper inn olje (OSMO 428) og utstyr.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas som som fremlagt.

5.3 Vedtektsendring

Fra vedtektene:

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 tilleggs kostnader
- Revisjon

- Styrehonorar
- Aggregatfilter

Sameiet har tidvis utgifter knyttet til juridisk og takstfaglig bistand forbundet med oppfølging av garantisaker/byggherre. Dette er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, samtidig som de anses å ha like stor verdi for den enkelte sameier.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring hvor:

Juridisk og takstfaglig bistand

inngår som et nytt kulepunkt til vedtektenes pkt. 9-1.2 på eksisterende liste.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 9-1.2 endres til:

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 tilleggs kostnader
- Revisjon
- Styrehonorar
- Aggregatfilter
- Juridisk og takstfaglig bistand

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas som fremlagt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Erling Johansen, Valgt fra 16.12.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Andreas Waag Martinsen, Valgt fra 16.12.2024, Valgt for 3 år
Styremedlem, Knut Roen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Niels-Henrik Garnaas, Valgt fra 04.09.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Camilla Baugh, Valgt fra 16.12.2024, Valgt for 3 år
Varamedlem, Pelle Lütken, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har avgitt en samlet innstilling og denne ble overlevert Styret 11. mai. Valgkomitéen mener at den foreslåtte sammensetningen gir styret nødvendig kontinuitet, kompetanse og arbeidskapasitet for den kommende perioden.

Valgkomiteen innstiller på følgende som styreleder for perioden 2026-2028:

- Jon Erling Johansen – gjenvalg for to år

Valgkomitéen komplette innstilling er vedlagt.

Forslag til vedtak: Som styreleder velges Jon Erling Johansen for perioden 2026 - 2028.

Styrets innstilling: Styret støtter innstillingen fra Valgkomitéen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen har avgitt en samlet innstilling og denne ble overlevert Styret 11. mai. Valgkomiteén mener at den foreslåtte sammensetningen gir styret nødvendig kontinuitet, kompetanse og arbeidskapasitet for den kommende perioden.

Valgkomiteen innstiller på følgende som styremedlemmer for perioden 2026-2028:

- Styremedlem – Knut Roen – gjenvalg for to år
- Styremedlem – Niels-Henrik Garnaas – gjenvalg for to år

Valgkomiteén komplette innstilling er vedlagt sak 6.1.

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer velges følgende for perioden 2026 - 2028:

- Knut Roen
- Niels- Henrik Garnaas

Styrets innstilling: Styret støtter innstillingen fra Valgkomiteén.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har avgitt en samlet innstilling og denne ble overlevert Styret 11. mai.

Valgkomiteen innstiller på følgende som varamedlem for perioden 2026-2027:

- Egil Oddmund Bjerkan

Valgkomiteén komplette innstilling er vedlagt sak 6.1.

Forslag til vedtak: Som varamedlem velges Egil Oddmund Bjerkan for perioden 2026 - 2027.

Styrets innstilling: Styret støtter innstillingen fra Valgkomiteén.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har avgitt en samlet innstilling og denne ble overlevert Styret 11. mai.

Valgkomiteen innstiller på følgende som ny valgkomité for perioden 2026-2027:

- Marin Katarina Havnås
- Ole Christian Borgen
- Grethe Marie Bjerkan
- Målfrid Stadaas

Valgkomiteén komplette innstilling er vedlagt sak 6.1.

Forslag til vedtak: Som valgkomité velges følgende for perioden 2026 - 2027:

- Marin Katarina Havnås
- Ole Christian Borgen
- Grethe Marie Bjerkan
- Målfrid Stadaas

Styrets innstilling: Styret støtter innstillingen fra Valgkomiteén.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 385 413	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	859 039	509 937
Endringer i andre langsiktige poster	0	875 475
B. Endring arbeidskapital	859 039	1 385 413
C. Arbeidskapital	2 244 452	1 385 413
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 486 595	1 629 364
Kortsiktig gjeld	-242 143	-243 951
C Arbeidskapital	2 244 452	1 385 413

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 857 732	2 808 298	2 840 291	2 904 456
Sum leieinntekt		2 857 732	2 808 298	2 840 291	2 904 456
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	350 000	0	0	20 000
Sum annen inntekt		350 000	0	0	20 000
Sum inntekt		3 207 732	2 808 298	2 840 291	2 924 456
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	14 093	12 690	16 215
Styrehonorar	3	90 000	83 302	90 000	115 000
Driftskostnad					
Energikostnad		958 154	889 580	972 500	895 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	257 219	156 861	152 500	466 000
Kommunale avgifter/renovasjon		422 595	342 517	610 600	410 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	13 409	0	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 329	0	5 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	354 533	466 405	476 000	529 000
Revisjonshonorar		14 000	14 000	15 000	9 000
Forretningsførerhonorar		102 117	129 195	120 666	85 600
Andre honorar	8	17 038	47 376	0	10 000
TV/bredbånd		66 715	61 776	75 100	62 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 120	0	0
Forsikringer		121 408	137 788	160 000	127 000
Andre kostnader	9	5 740	20 220	70 000	19 000
Sum kostnad		2 439 948	2 364 232	2 760 556	2 749 815
Driftsresultat		767 784	444 065	79 735	174 641
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 255	65 872	28 000	50 000
Netto finansposter		-91 255	-65 872	-28 000	-50 000
Årsresultat		859 039	509 937	107 735	224 641
Overført til/fra annen egenkapital		0	509 938	0	0
Overført sameiekapital		859 039	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		859 039	509 937	0	0

Balanse 2025 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		8 618	0
Kundefordringer		11 267	8 618
Andre kortsiktige fordringer		169 455	210 052
Forskuddsbetalte kostnader		47 643	0
Innestående konsernkonto og bank		2 249 613	1 410 694
Sum omløpsmidler		2 486 595	1 629 364
SUM EIENDELER		2 486 595	1 629 364

Balanse 2025 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 244 452	1 385 413
Sum opptjent egenkapital		2 244 452	1 385 413
Sum egenkapital	10	2 244 452	1 385 413
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 143	230 939
Skyldig off. myndigheter		0	13 012
Sum kortsiktig gjeld		242 143	243 951
Sum gjeld		242 143	243 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 486 595	1 629 364

Sted: _____

Dato: _____

Jon Erling Johansen
Styreleder

Knut Roen
Styremedlem

Camilla Baugh
Styremedlem

Andreas Våg Martinsen
Styremedlem

Niels-Henrik Garnaas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Nytt lag inn til Usbl 01.07.2025. Stiftet i 2021

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 3, bnr. 4069 i Moss kommune. Tomt: 2 997,6

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenr 6817022

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 671 567	2 704 392
3609 Leie parkering	81 950	0
3618 Leietillegg strøm	104 215	103 906
Sum	2 857 732	2 808 298

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Salg av parkeringsplass	350 000	0
Sum	350 000	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5103 Lønn forrige forr.fører	0	1 800
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	257
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	36
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	11 999
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	83 302
Sum	102 690	97 395

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	8 820	0
6341 Brannalarm	32 710	0
6343 Serviceavtaler	7 695	0
6361 Fast renhold	117 574	156 861
6364 Matteleie	56 251	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 170	0
Sum	257 219	156 861

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	13 409	0
Sum	13 409	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 740	0
6552 Driftsmateriell	589	0
Sum	4 329	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 244	54 572
6602 Vedlikehold VVS	66 727	90 364
6603 Vedlikehold elektro	29 654	155 406
6605 Vedlikehold fellesanlegg	48 795	0
6611 Vedlikehold heiser	121 974	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	29 798	109 646
6617 Vedlikehold brannvernustyr	39 213	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	17 128	56 418
Sum	354 533	466 405

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 375	47 376
6720 Juridisk honorar	10 663	0
Sum	17 038	47 376

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	750	0
7770 Betalingskostnader	1 139	0
7771 Andre gebyrer	42	0
7772 Omkostninger inkasso	2 221	0
7773 Omkostninger innkreving	127	0
7790 Andre kostnader	1 462	20 220
Sum	5 740	20 220

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 385 413	859 039	2 244 452
Sum opptjent egenkapital	1 385 413	859 039	2 244 452
Sum egenkapital	1 385 413	859 039	2 244 452

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.)	12.05.2026
Styremedlem	Niels-Henrik Garnaas (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Knut Roen (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Andreas Waag Martinsen (sign.)	10.05.2026
Styremedlem	Camilla Baugh (sign.)	12.05.2026

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 2025, 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 2025, 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

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2026-05-14 09:16:50 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Styresammensetning

I perioden etter årsmøte 2025 har styret bestått av:

Styreleder, Jon Erling Johansen (11. juni 2025 - 3. juni 2026)
Styremedlem, Andreas Waag Martinsen (11. juni 2025 - 3. juni 2026)
Styremedlem, Knut Roen (11. juni 2025 - 3. juni 2026)
Styremedlem, Camilla Baugh (11. juni 2025 - 3. juni 2026)
Styremedlem, Monica Rodahl (11. juni 2025 - 13. august 2026)
Styremedlem, Niels-Henrik Garnaas (4. september 2025 - 3. juni 2026)

Varamedlem, Pelle Lütken (11. juni 2025 - 3. juni 2026)

Niels-Henrik Garnaas ble valgt inn som styremedlem ved ekstraordinært årsmøte 27. august, med påfølgende trekning 4. september, etter at Monica Rodahl trakk seg fra sitt verv.

Styret i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie består pt. av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie ligger i Moss kommune, og har organisasjonsnummer 928143686

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6817022. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Fulgt opp bevar HMS
- Fulgt opp interne kontroller
- Fulgt opp eksterne kontroller

Styrets arbeid

Møteaktivitet

Styret har i perioden gjennomført 12 styremøter og behandlet 99 saker. Det har dessuten vært gjennomført to ekstraordinære årsmøter samt to beboermøter.

Styret har ifm. saksbehandling og oppfølging av bygningsmassen gjennomført flere møter med representanter for byggherre, advokat, takstmenn samt tilbydere av diverse tjenester.

Kompetanseheving

Styret har vært representert på kurs i regi av Usbl knyttet til konflikthåndtering.

Dialog med beboere/sameiere

I tillegg til beboermøter og jevnlig informasjon, benytter Styret BONABO aktivt til å kommunisere med beboere/sameiere. Denne kommunikasjonen går via årshjul, oppslag, sms, meldinger og e-post. Informasjonsflyten og valgt kanal er tilpasset den enkelte situasjon. Dialogen har ført til positive endringer for sameiet. Det kan bl.a. nevnes:

- elvesteinsbed mot Kulpeveien
- etablering av rist ved B-inngangen til #29
- produsert og montert skilt ved inn-/utkjøring fra garasjelegget

Styret vil oppfordre andre beboere/sameiere som ser potensiale til forbedring, om å spille dette inn. Sameiet blir ikke bedre enn det vi gjør det til.

Vi vil også benytte anledningen til å takke alle som bidrar med stort og smått i en travel hverdag!

Vedlikehold

I tillegg til det vedlikeholdet som utføres på dugnad samt av enkelte ildsjeler i sameiet, jobber Styret stadig med å fremforhandle og forbedre eksisterende avtaler knyttet til vedlikehold. For å hjelpe oss i arbeidet med å holde oversikt og budsjettere for fremtiden, har Styret gått til anskaffelse av tjenesten *Bevar Vedlikehold*. På lik linje med *Bevar HMS*, gir denne applikasjonen Styret bedre mulighet til å planlegge hva som skal gjøres når og hvordan, dessuten gir denne applikasjonen antatte utgifter som letter budsjettarbeidet og bidrar til å kunne planlegge med en lenger tidshorisont.

Styret vil for fremtiden aktivt benytte *Bevar Vedlikehold* slik at dette systemet blir optimalisert for vår bruk, og at fremtidige styrever vil få en lettere jobb.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomitéens (VK) redegjørelse og innstilling for sitt arbeid våren 2026

Sjøhagen, 11. mai 2026

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Målfrid Stadaas, leder

Mona Dotset, medlem

Birger Ekeland, medlem

Irene Standnes, medlem

VK har i perioden 15. januar til 5. mai gjennomført 5 møter og utført sitt arbeid i samsvar med sameiet Bryggepromenaden 1 sine vedtekter og instruks for valgkomitéen.

Valgkomiteen mottok fra styret oversikt over hvilke styremedlemmer som var på valg, samt hvilke verv som eventuelt skulle besettes.

Ved oppstart av arbeidet ble valgkomiteen enige om styrende prinsipper for sitt arbeid. Målet var å sikre en god prosess for utvelgelsen av aktuelle kandidater, uavhengig av tidligere konflikter og personmotsetninger i sameiet. Dette innebærer at VK, både i intervjurundene og i vurderingen av kandidatene, har lagt vesentlig vekt på:

- ✓ styrets samlede kompetanse
- ✓ samarbeidsevne
- ✓ tilgjengelighet
- ✓ kontinuitet
- ✓ behov for fornyelse.

Videre har VK lagt til grunn at styret samlet sett skal ivareta sameiets interesser på en god og effektiv måte i kommende styreperiode. Styret skal blant annet slutføre pågående prosesser mot utbygger, følge opp garantisaker og videreutvikle årshjulet i overgangen til mer driftsrettede oppgaver.

Den 20. januar og 13. februar ble det sendt ut informasjon og forespørsel til alle sameiere/beboere med oppfordring om å foreslå aktuelle kandidater til styret.

Valgkomiteen utarbeidet fem spørsmål basert på de styrende prinsippene og gjennomførte samtaler med alle medlemmer i sittende styre, uavhengig av om de var på valg eller ikke. Alle styremedlemmene fikk de samme spørsmålene:

- ✓ Hvilke styreoppgaver har du i dag?
- ✓ Ønsker du gjenvalg?
- ✓ Hva tenker du VK bør vektlegge?
- ✓ Hvilken kompetanse savnes?
- ✓ Hvordan ser du for deg at du kan bidra i neste periode?

I løpet av intervjurunden ga alle styremedlemmene uttrykk for at det sittende styret nå har funnet en arbeidsform og arbeidsdeling som fungerer godt.

Totalt har valgkomiteen forespurt 23 aktuelle kandidater, inkludert de som VK nå har innstilt, om de var villige til å stille til valg. De fleste forespurte har av ulike grunner takket nei i

denne omgang. De øvrige som samtykket ble også intervjuet med følgende fem spørsmål, basert på valgkomiteens styrende prinsipper:

- ✓ Fortell litt om deg selv og din bakgrunn.
- ✓ Hvem er du i et team?
- ✓ Fortell litt om din motivasjon for et eventuelt styreverv?
- ✓ Hva tenker du kan være ditt bidrag inn i styrearbeid?
- ✓ Hvilke muligheter har du for fleksibilitet eller det å kunne være tilgjengelig av og til på dagtid?

Til tross for at et betydelig antall forespurte kandidater har takket nei, har de innstilte i sittende styret sagt seg villige til å ta ansvar og således sikre kontinuitet i styrearbeidet, ved å stille til gjenvalg.

I tillegg til styremedlemmene som nå er på valg, sitter Camilla Baugh og Andreas Vaag Martinsen i styret. Disse er ikke på valg i år. Varamedlem Pelle Lütken har meddelt at han ikke ønsker gjenvalg.

Valgkomitéens innstilling til styre

Valgkomiteen innstiller på følgende styresammensetning for perioden 2026-2028:

- Styrets leder - Jon Erling Johansen - gjenvalg for to år.
- Styremedlem – Knut Roen – gjenvalg for to år.
- Styremedlem – Niels-Henrik Garnaas – gjenvalg for to år.
- Varamedlem – Egil Oddmund Bjerkan – velges for et år.

Valgkomiteen mener at den foreslåtte sammensetningen gir styret nødvendig kontinuitet, kompetanse og arbeidskapasitet for den kommende perioden.

Valgkomiteen har avgitt en samlet innstilling.

VK har også forespurt totalt 21 kandidater med sikte på å fylle vervene i neste års valgkomité. I tillegg til kontinentet er det vektlagt erfaring for å sikre en god prosess videre.

Valgkomiteen innstiller på følgende sammensetning:

Valgkomitéens innstilling til neste års Valgkomité

- Marin Katarina Havnås
- Ole Christian Borgen
- Grethe Marie Bjerkan
- Målfrid Stadaas

Målfrid Stadaas fratradte behandlingen av innstillingen til valgkomiteen.

De øvrige medlemmene av valgkomiteen har avgitt en enstemmig innstilling.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 03.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie onsdag 03.06.2026 kl. 18:00
- Kambo båtforening, 1538 KAMBO.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Jon Erling Johansen

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 16

Totalt: 35

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonorar på kr 115.000,- ble godkjent. Styret foretar intern fordeling.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i parkeringskjelleren

Styret redegjorde for forslaget om kameraovervåking i parkeringskjeller. Det konkrete forslaget som ble fremmet og stemt over var:

Årsmøtet vedtar at det etableres kameraovervåking i sameiets parkeringskjeller.

Formålet med kameraovervåkingen er å:

- forebygge og avdekke tyveri, hærverk og uønskede hendelser
- bidra til økt trygghet for beboerne
- sikre dokumentasjon ved eventuelle hendelser

Kameraovervåkingen skal begrenses til det som er nødvendig for å ivareta formålet, og skal ikke omfatte områder der overvåking anses som særlig inngripende.

Styret gis fullmakt til å:

- beslutte konkret plassering og teknisk løsning
- inngå nødvendige avtaler om installasjon og drift
- sørge for tydelig skilting i tråd med gjeldende regelverk
- fastsette rutiner for lagring, tilgang og sletting av opptak

Behandlingen av personopplysninger skal skje i samsvar med personopplysningsloven (GDPR), herunder:

- sikre at det foreligger et saklig og dokumentert behov
- begrense lagringstiden til det som er nødvendig
- sikre at kun autoriserte personer gis tilgang til opptak

Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 28

Antall stemmer mot: 7

5.2 Skodder

Styret redegjorde for vedlikeholdsbehovet knyttet til skoddene, herunder kostnader, ressursbruk og ulike alternativer for videre håndtering. Det ble i tillegg orientert om innhentede tilbud.

Saken ble gjenstand for en lengre diskusjon i årsmøtet. Det ble fremme benkeforslag.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at styret skal undersøke pris på mer vedlikeholdsfrie alternativer, og at dette sammenstilles med de øvrige alternativer. Slike skodder skal i første omgang vurderes for spesielt solutsatte områder, i kombinasjon med videre vedlikehold av eksisterende skodder.

Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring

Styret redegjorde for forslaget om å inkludere "juridisk og takstfaglig bistand" som kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne i vedtektene pkt. 9-12, med bakgrunn i at dette anses å ha tilsvarende nytte for alle.

Forslaget som ble fremlagt var å endre vedtektenes pkt. 9-12 slik at juridisk og takstfaglig bistand inngår som nytt punkt i opplistingen over kostnader som fordeles likt.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Jon Erling Johansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Knut Roen for 2 år.

Valgt ble: Niels-Henrik Garnaas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Egil Oddmund Bjerkan for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Marin Katarina Havnås, Grethe Marie Bjerkan og Målfrid Stadaas

Protokoll for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Erling Johansen (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Egil Oddmund Bjerkan (sign.)	04.06.2026



Moss kommune

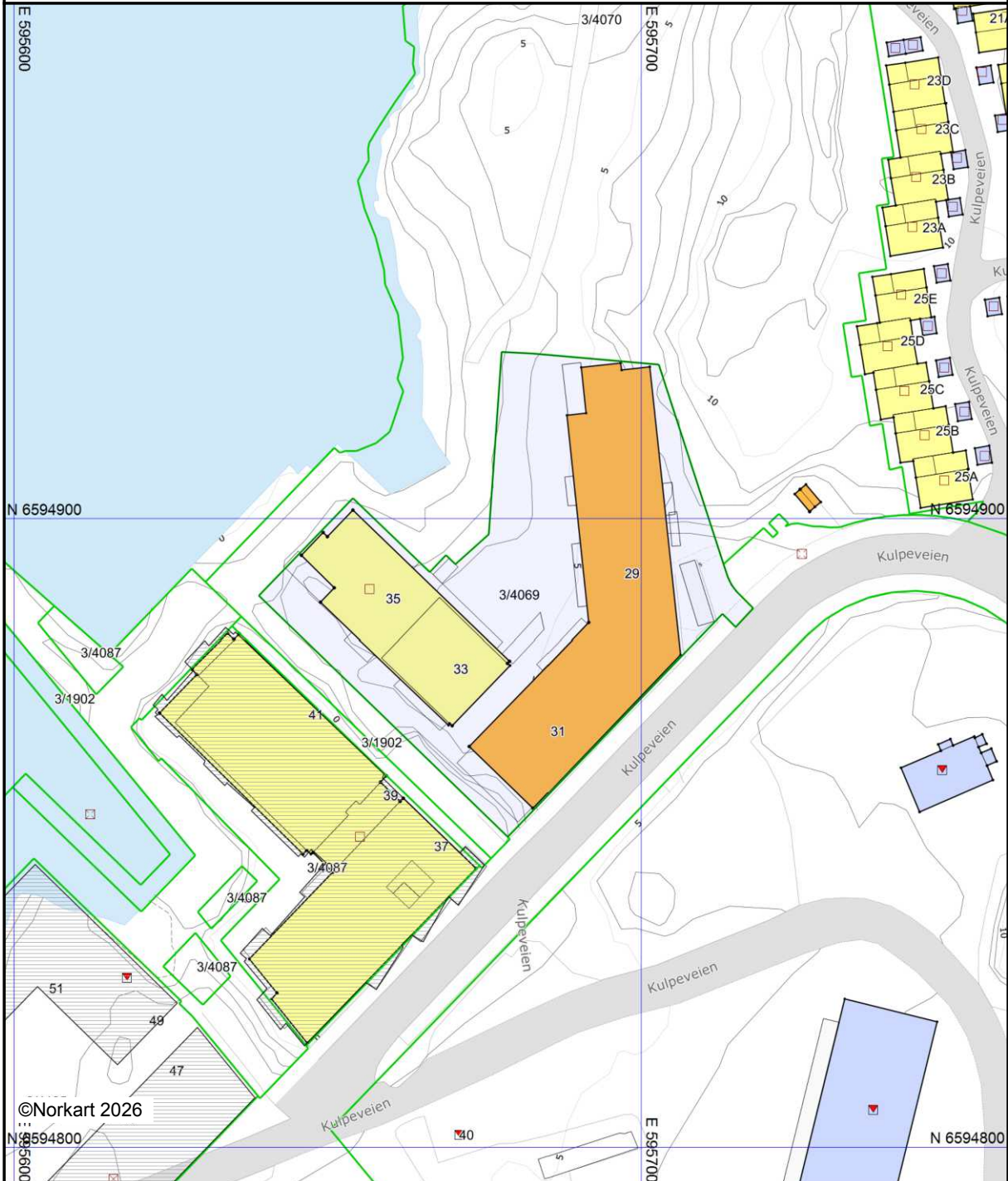
Grunnkart

Eiendom: 3/4069/0/12
Adresse: Kulpeveien 35
Dato: 28.05.2026
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.

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 tilfredsstillende 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 sluttokumentasjon 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.

Utdrag fra
Seksjoneringen

 Løpenummer for forretning: 613311995
 Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: 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 Postboks 92, Vinderen, 0319 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3002 Gnr 3 Bnr 4069

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samerebrøk	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





Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	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

**Melding til tinglysing**

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.09.2021 13:57

Side 3 av 3

11.0.2021

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	H.M. Johnsen

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	
Advokatfirmaat Ytterbøl & Co AS	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	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 frileddboliger) 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	15.08.2021	Innsenderens underskrift	
------	------------	--------------------------	---

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 sameiereandeler.

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 én grunneiendom, fæstegrunn 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 i gangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteplasseringsareal, 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

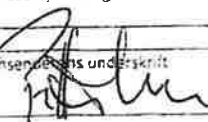
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- 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

Date

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 Cruken 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

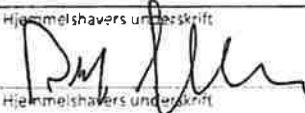
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst utråddighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 10/8-2021		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) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) 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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	3	4069	
Dato	Underskrift	Stempel		
28/9-21	Helene Meun Johansen	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Date: 15.09.2021

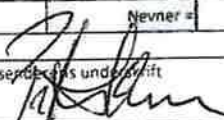
Innsenderens underskrift: 

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelet i eielseksjoner 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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: 15.08.2021

Innsenderens underskrift: 

Y.1 Situasjonsplan

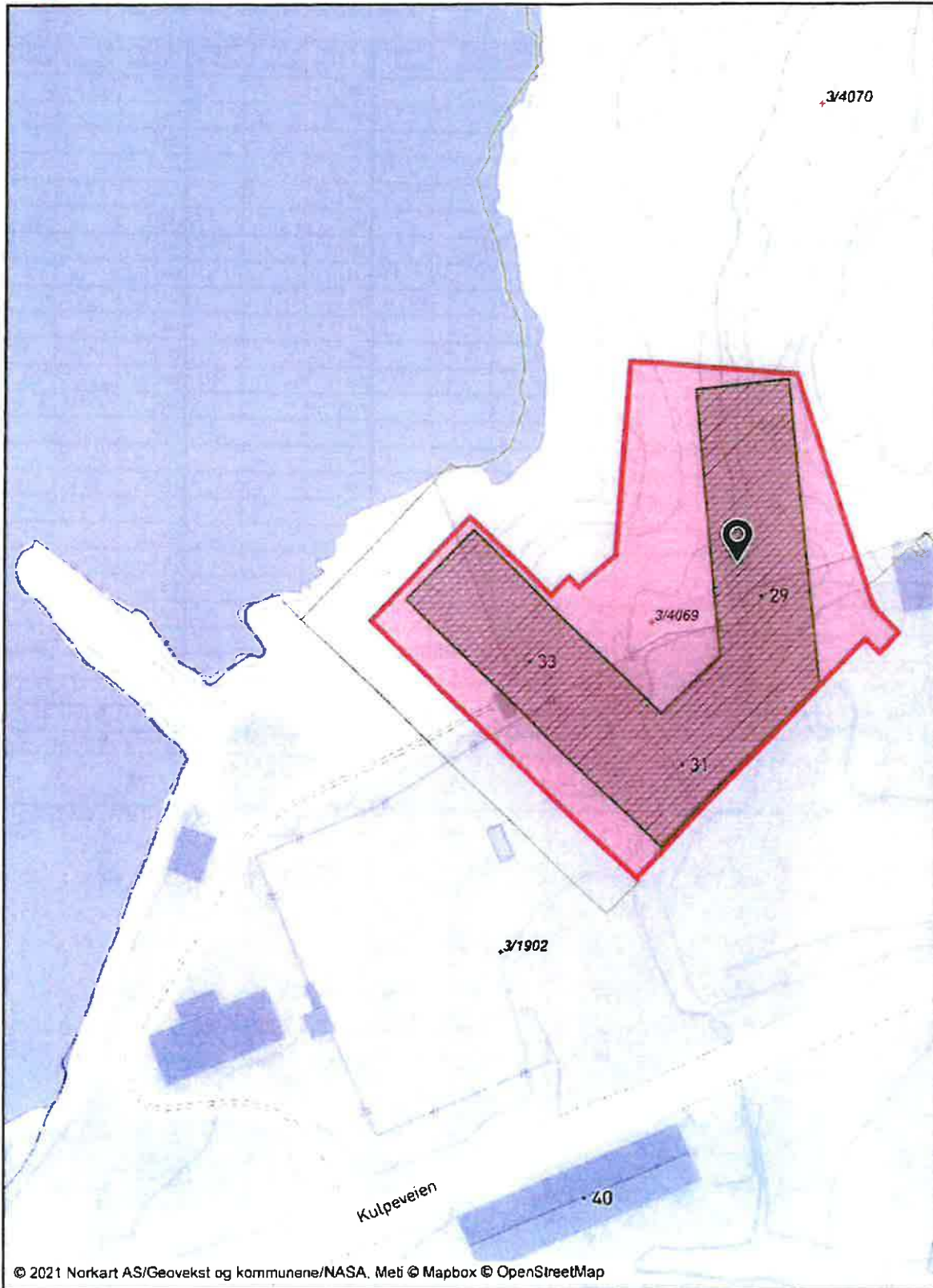


3/4069

Dato: 05.07.2021

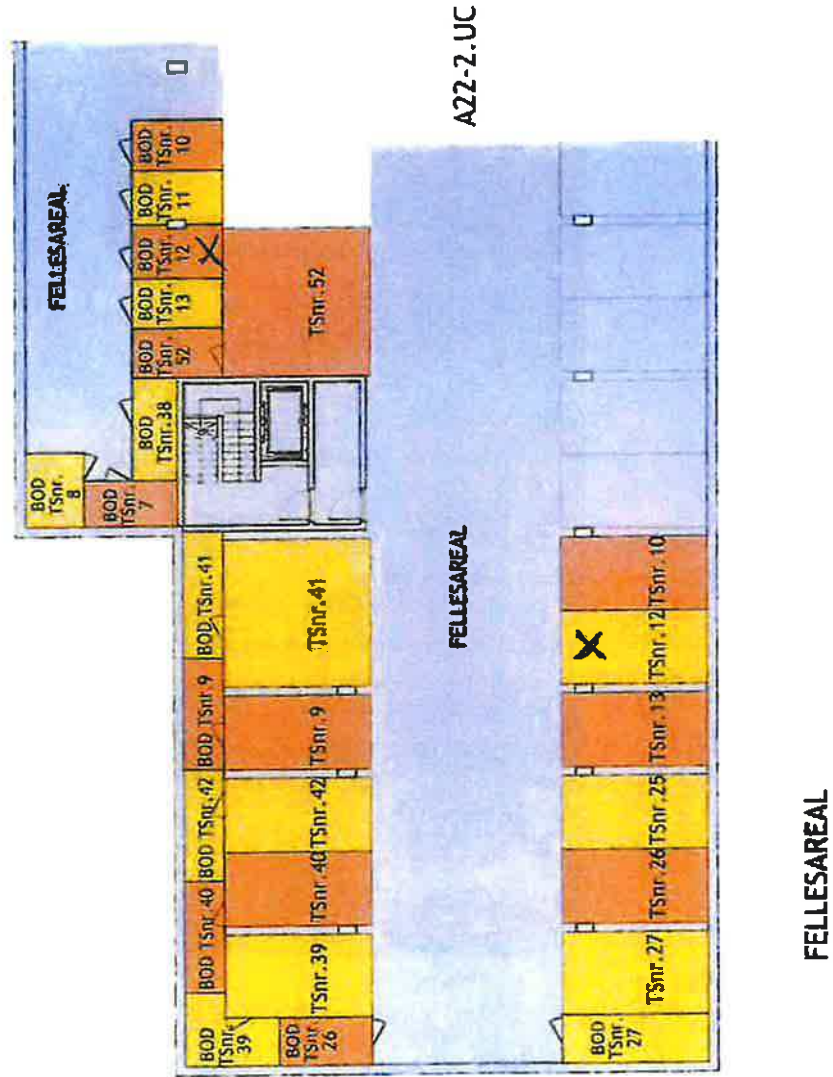
Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N

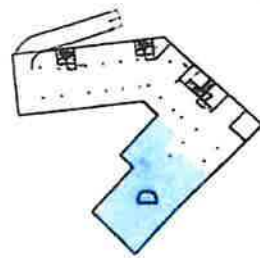




UD P-KJELLER



PROSJEKT Sjøhagen Brygge B1b
 FASE SEKSJONERING
 TITTEL AZZ-2.UC



ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl&CoFestboks 404, 1703 Sarpsborg
Org.nr. 977 048 958Doknr: 1011098 Tinglyst: 18.08.2021
STATENS KARTVERK**RETT TIL Å ANLEGGE OG HA LIGGENDE ENERGIBRØNNER****Forhold som skal tinglyses:**

Ringerikskraft AS, org.nr. 976 957 628, har rett til å anlegge, og ha liggende energibrønner med tilhørende anlegg og innretninger på gnr. 3, bnr. 4069 og 4070 i Moss kommune.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Retten beskrevet over kan transporteres sammen med eiendomsretten til energibrønnene med tilhørende anlegg og innretninger, og bortfaller når anlegget ikke lenger er i drift, eller måtte bli fjernet fra grunneiendommene.

Anleggseier har rett til adkomst over grunneiendommene for drift og vedlikehold av anlegg og innretninger. Etter utført drifts- og vedlikeholdsarbeid, skal grunneiendommen settes tilbake til den stand de hadde før arbeidene ble igangsatt,

Oslo, den 14/8 2021

For NSO Eiendom AS, org.nr. 998 729 009


Bent Fredrik Langballe

RETT KOPPI BEKREFTES


Petter Koren
Advokat

KAN TINGLYSES 13.8.21


Ellen Sandtangen
Oppgjørsmedarbeider
MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA

ADVOKATFIRMAET
Ytterhol & Co as
Postboks 373, 1500 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 07 1020



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.

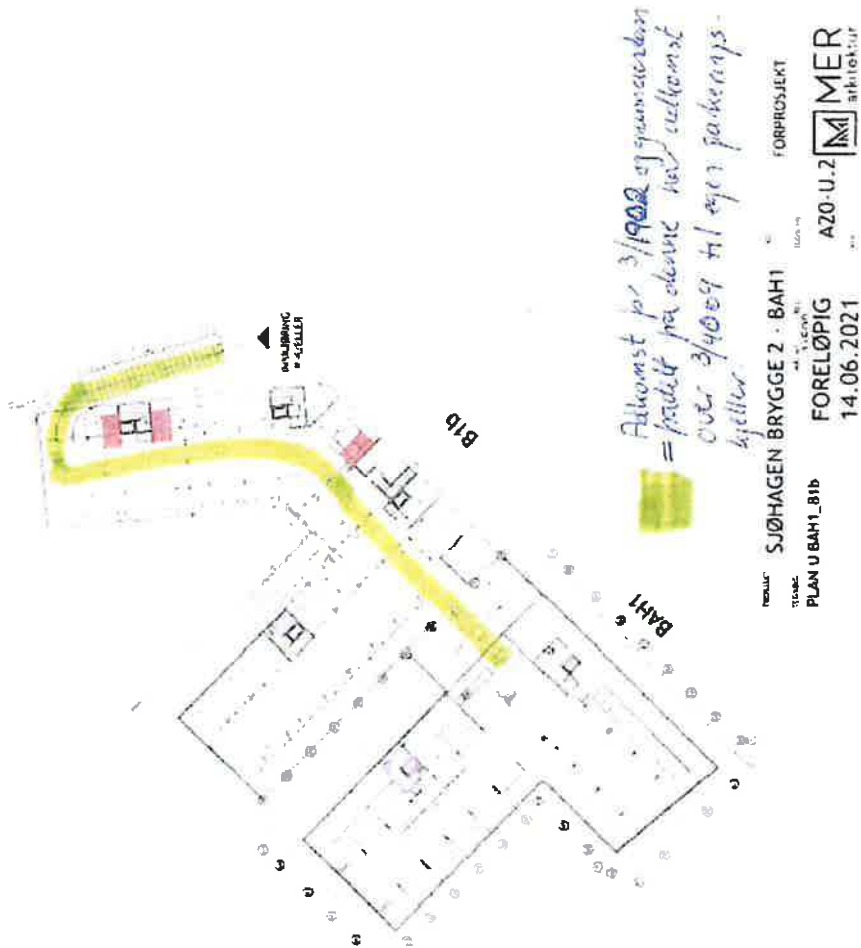
Moss, den ⁴/₅ 2023

For grunneiendommen 3/4069
Bryggepromenaden 1 Moss
Boligsameie, org.nr 928 143 686

For grunneiendom 3/4087


Niels-Henrik Garnaas
Torbjørn Skarbø
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



Doknr: 689631 Tinglyst: 09.06.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT, PLIKT TIL VEDLIKEHOLD AV FRIOMRÅDER 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

ATT KOPPI BEVITNES

PETER KORH

KAN TINGLYSES 3.6.21

Tommy Skovly
Eiendomsmegler MNEF

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



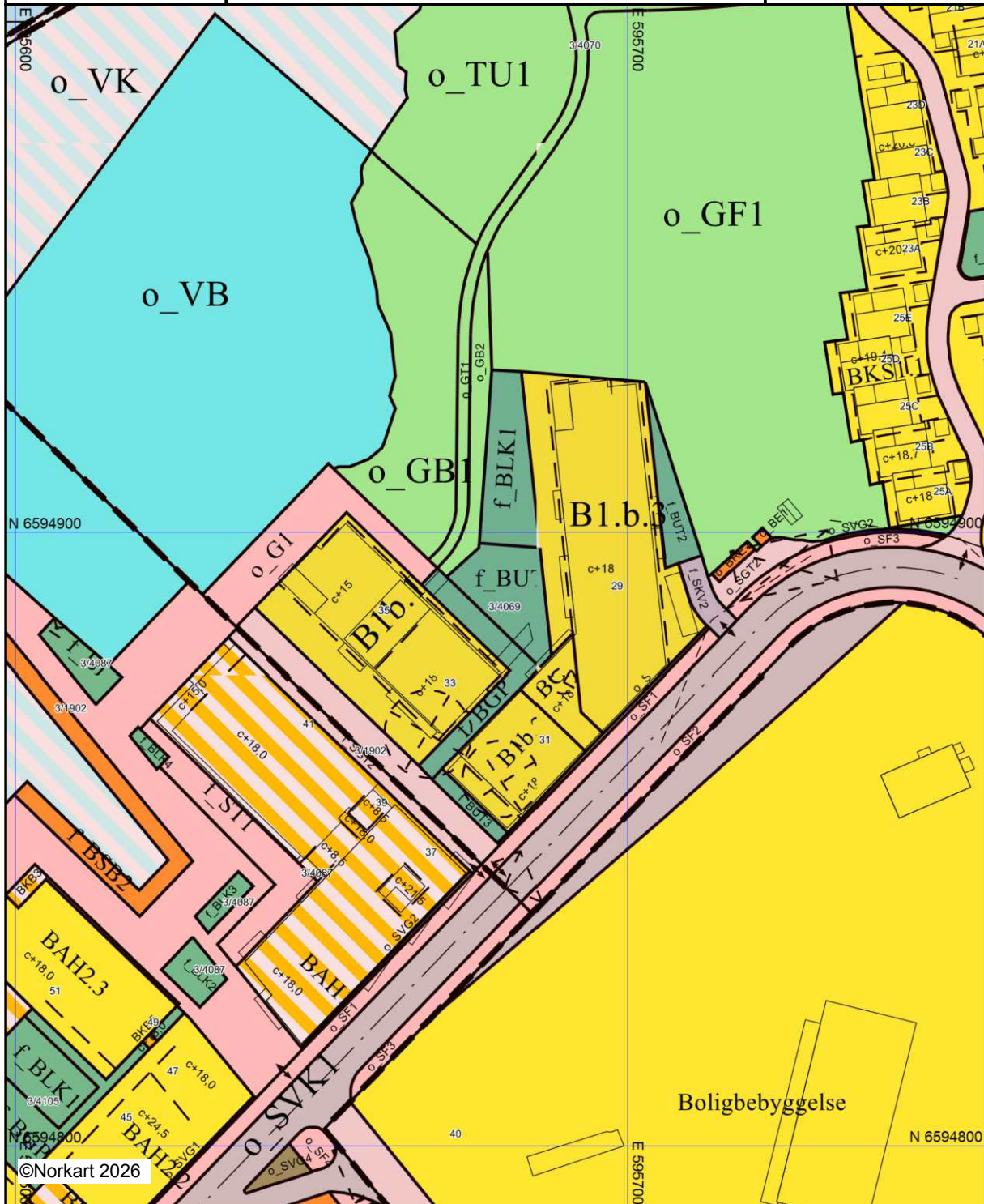
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4069/0/12
Adresse: Kulpeveien 35
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

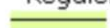



©Norkart 2026

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.

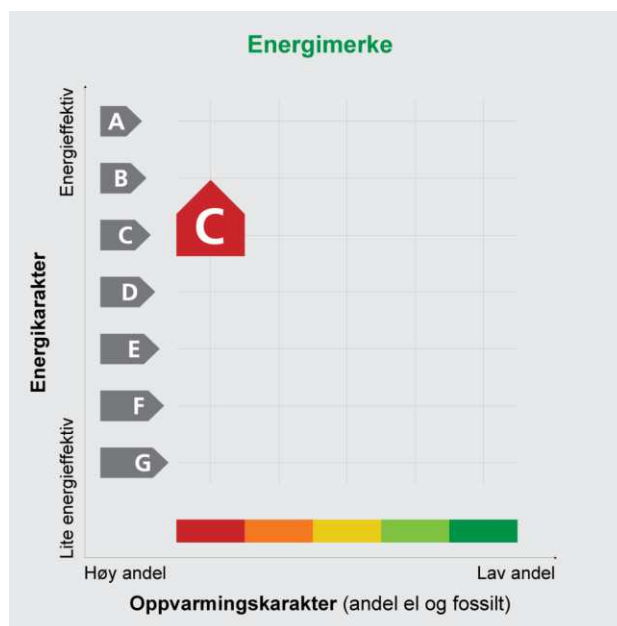
Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen sikres, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kulpeveien 35
Postnr	1538
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	4069
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1364925
Dato	02.03.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE
-------------	------------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 115,0

Dato for lekkasjetallmåling: 03.11.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kulpeveien 35

Postnr/Sted: 1538 Moss

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0103

Dato: 02.03.2022 20:46:11

Energimerkenummer: A2022-1364925

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE

Gnr: 3

Bnr: 4069

Seksjonsnr: 12

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3002
Gnr.	3
Bnr.	4069
Snr.	12
Fnr.	
Gateadresse	Kulpeveien 35
Postnummer	1538
Poststed	Moss
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	88 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	115 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	36 m ²
Oppvarmet BRA	115 m ²
Totalt BRA	115 m ²
Oppvarmet luftvolum	401 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	135,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Moss (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.3.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/THNE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	36,1
---------------	------

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12993 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,38 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9154 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,19 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12628 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12993 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

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 35, 1538 Moss
Gnr. 3, Bnr. 4069, Snr. 12, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116260119

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Mette Hoseth

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 481 02 314

E-post:

mette.hoseth@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 videreført 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-