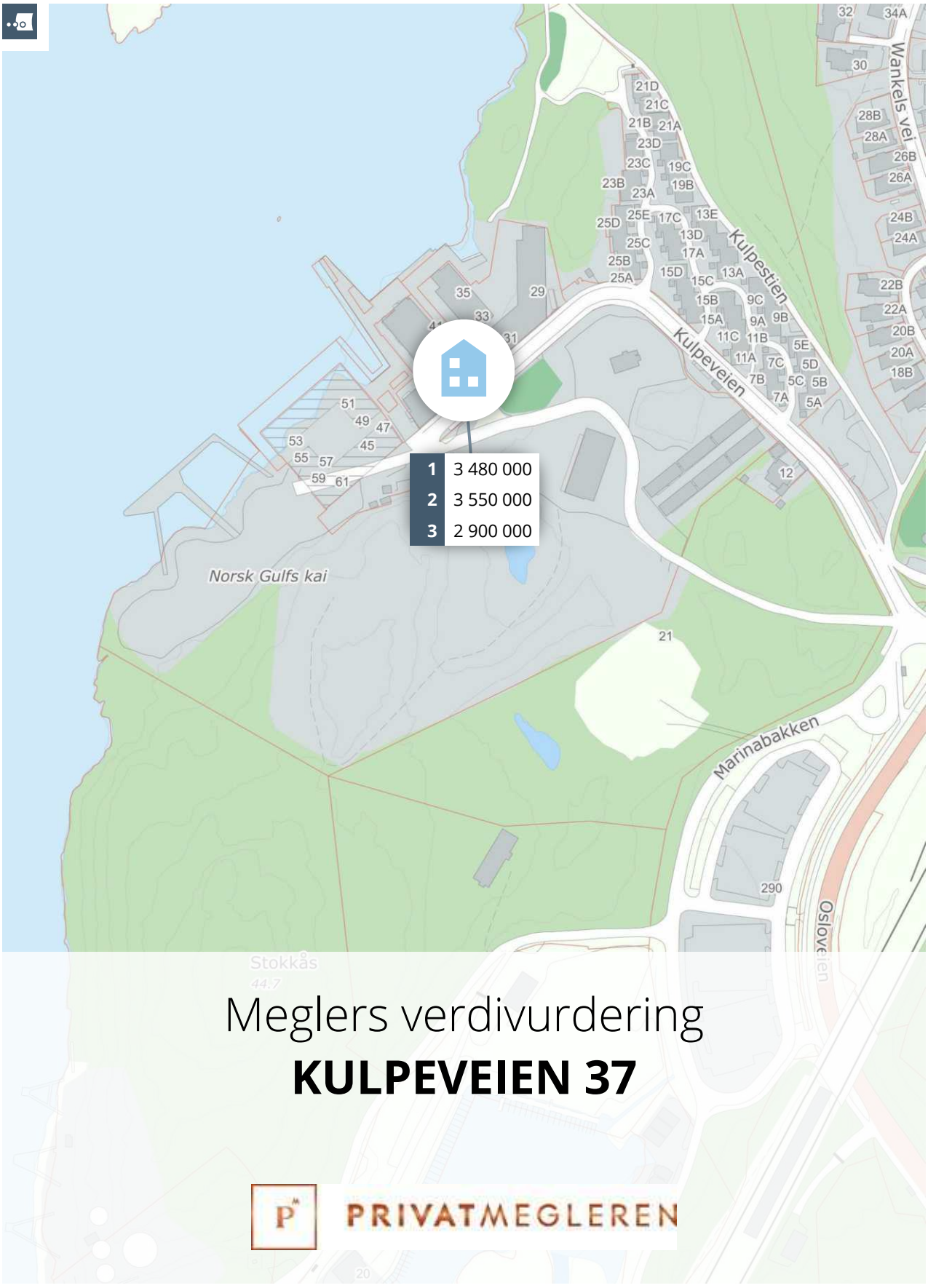
PRIVATMEGLEREN
MOSS

KULPEVEIEN 37



Meglers verdivurdering

KULPEVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 18.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kulpeveien 37, 1538 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 3 BNR 4087 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

3 550 000

-	3 550 000	73 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	2 525
Formue	31 533
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kulpeveien 37 53 m² 2023 1. etg 1 sov	02.02.2026	3 590 000	**3 480 000**	0	3 480 000	**65 660**
2 Kulpeveien 37 48 m² 2023 3. etg 1 sov	13.09.2025	3 590 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**73 958**
3 Kulpeveien 37 35 m² 2023 1. etg 1 sov	29.09.2025	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**82 857**

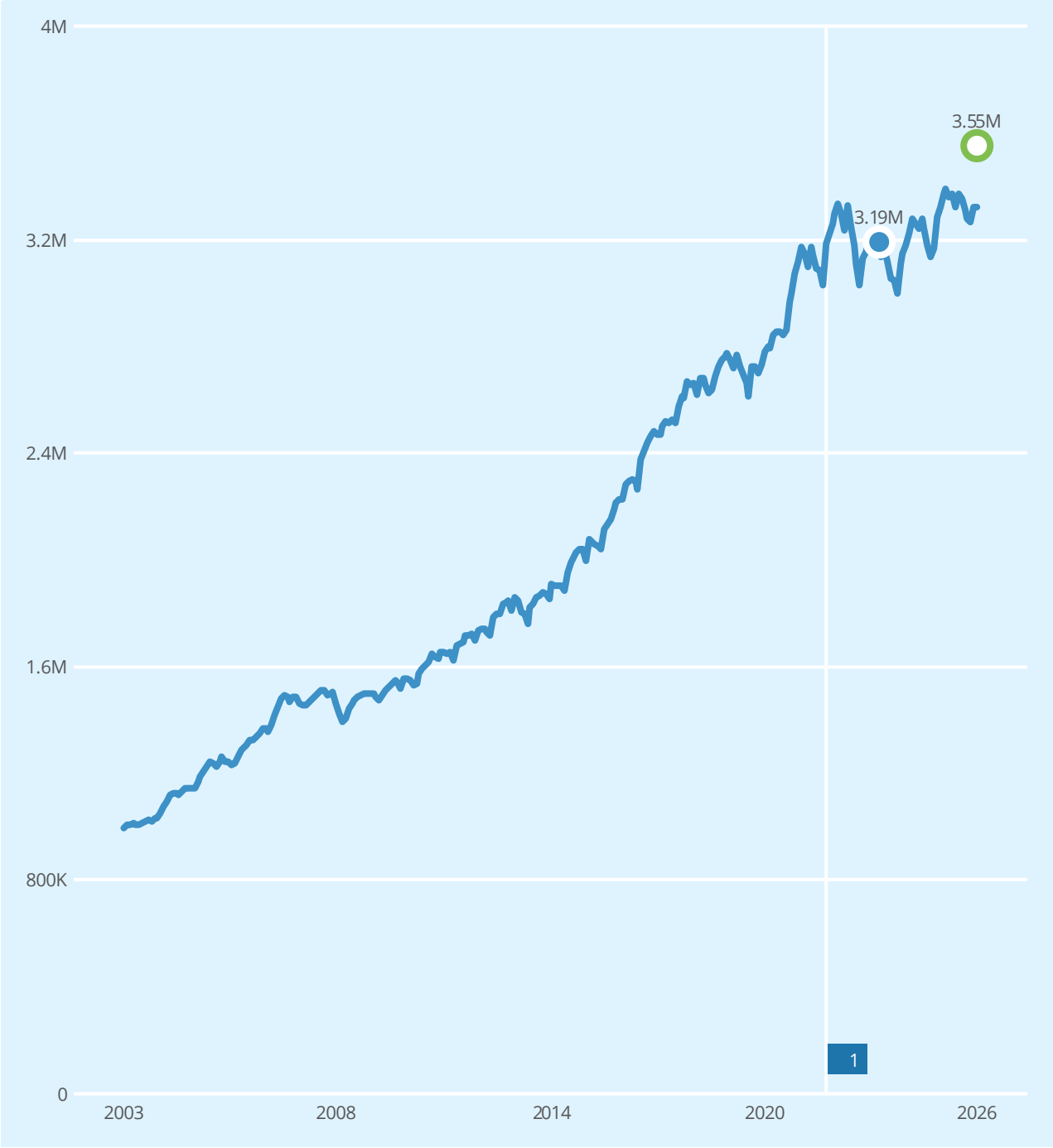
Kulpeveien 37 er en flott 2- roms selveierleilighet fra 2023. Ditt neste hjem holder en god og moderne standard med gulvvarme i alle rom, som i kombinasjon med lyse fargepaletter gir boligen et helhetlig uttrykk. Her har du en flott 2-roms leilighet beliggende i 3. etasje med enkel adkomst med heis i bygget. Leiligheten har en god planløsning og passer både førstegangskjøpere, single, par, pendlere eller for deg som bare ønsker å bo i en oversiktlig leilighet. Dette er en flott leilighet med lave felleskostnader, god standard og beliggenhet i et populært, veletablert boområde.
Beliggenheten er rett ved sjøen, i et stille og landlig område, samtidig som det er kort vei til alt du trenger i hverdagen. Sjøhagen vil utvikles videre med kaféer, restauranter, båthavn og det det måtte være. På Sjøhagen vil det legges alt til rette for det enkle liv i en spennende bydel i Moss. Her kan man nyte flotte turområder, og det er gangavstand til togstasjonen samt bussholdeplass rett i nærheten.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.06.2023		30.06.2023	-	3 190 000	-	3 190 000

Leiligheter til salgs i Kambo 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
9 980 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
163
dager

Leiligheter solgt i Kambo 1 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.9M
3 809 000 Prisantydning i snitt
3 764 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 958 Kulpeveien 37 Totalpris 3 550 000

57 898 Kambo 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 663 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260025

Selger 1 navn
Mina Irene Øde

Gateadresse
Kulpeveien 37

Poststed	Postnr
MOSS	1538

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260025

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Området er under utbygging

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260025

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260025

Tilleggskommentar

Sameiet har hatt utfordringer med vanninnsig i kjeller, som har blitt utbedret av utbygger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Øde	3f35cd406a075c8686128 a10b9f7d148d36cba53	05.02.2026 19:08:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260025

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kulpeveien 37, 1538 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 4087, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4402 **Referansenummer:** NP9437

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 fuktsøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
Det er mulighet til å leie parkeringsplass i kjeller med elbillader.

Standarden er meget god og leiligheten fremstår som lys, moderne og tidsriktig.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.
Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarmesystem i bygget.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

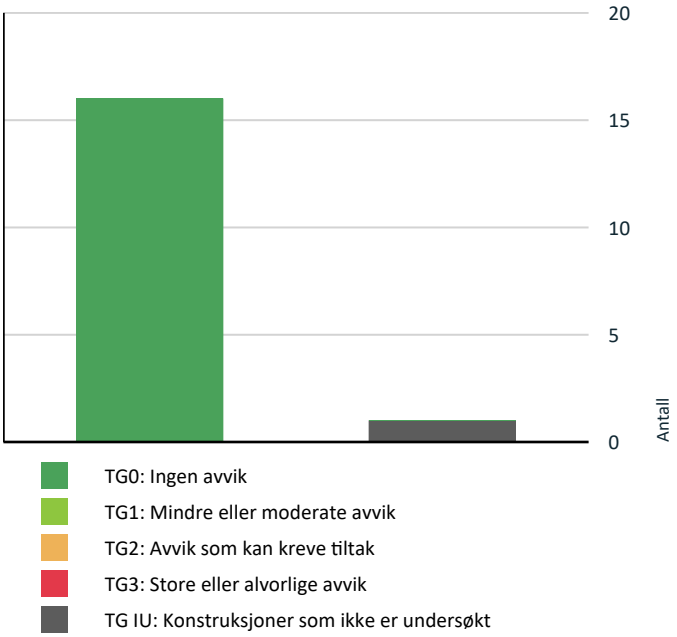
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

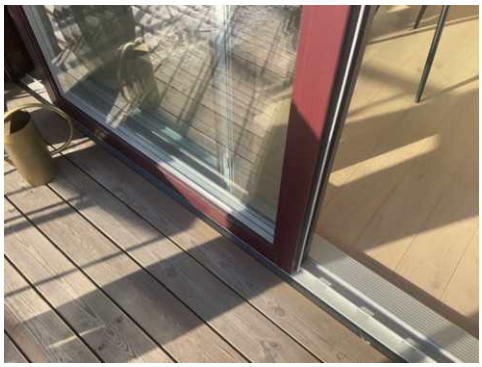
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.
Vedlikeholdsfrie aluminiumsbeslag utvendig.



TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.
Vedlikeholdsfrie aluminiumsbeslag utvendig.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken og soverom er det adkomst til balkong på 9 kvm.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

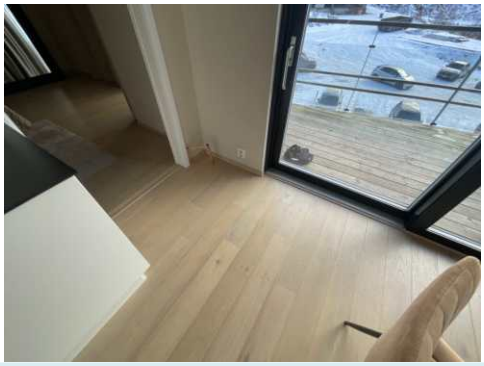
Pene velholdte overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



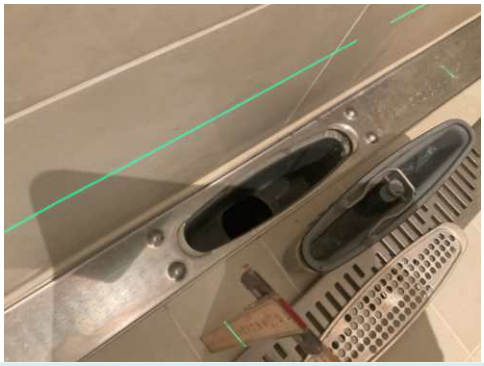
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

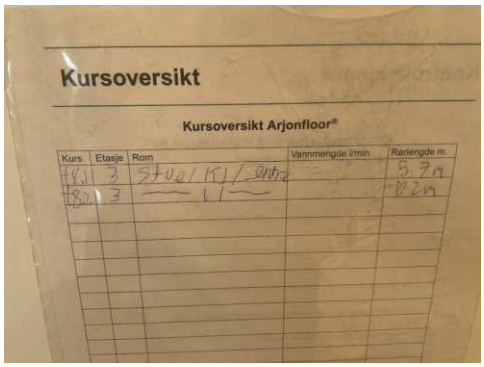
TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarmesystemet i bygget.





Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Nytt el-anlegg fortsatt med garanti.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2023

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

   Ifm oppføring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik er påvist.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

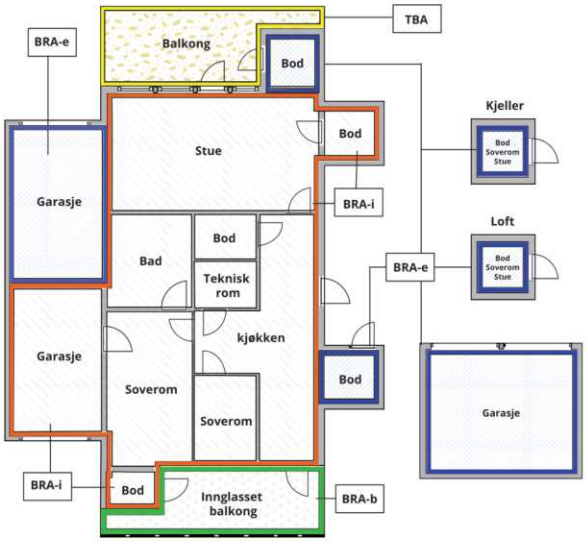
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	48			48	9
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**48**	**5**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Line Irene Pettersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4087		22	1775 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Kulpeveien 37

Hjemmelshaver
Mina Irene Øde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med fantastisk beliggenhet på Sjøhagen Brygge. Sjøhagen er et etablert boligområde beliggende mellom Son og Moss. Innbydende område med strand og skjærgård, samt kort vei til idylliske Son. Barnevennlig område med kort vei til barnehage og skole. Nærhet til restauranter, servicetilbud, spa hotell, golf og tennis. Kort gangavstand til Kambo stasjon som tar deg med tog til Oslo S på kun 32 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, kantstein, gressplen, diverse beplantning m.m. Tomten har en unik beliggenhet ved vannkanten og har meget gode sol- og lysforhold. Felles takterrasse for beboere.

Byggemåte

Bærende betong- og stålkonstruksjoner. Fasader med teglstein. Utfyllende yttervegger mot balkonger oppført isolert bindingsverk med trekledning. Vinduer og terrassedører i tre med aluminiumskledning utvendig og isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NP9437

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116260025 Vår ref.: 176/22 Moss 2/2-26

VEDR.: KULPEVEIEN 37 **I** BRYGGEPROMENADEN 2 MOSS **BOLIGSAMEIE I MOSS KOMMUNE**
ORG.NR. 931 519 085
SEKSJON NR. 22
HJEMMELSHAVERE: MINA IRENE ØDE

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 92321702 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 2.525,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.276,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 31.533,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 2/2 *kr* 0,-.

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Epost styret: bryggepromenaden2moss.bs@mittvbbl.no

«Personlig tilgang til boligmappe i BYGR for FDV dokumentasjon og ettermarked skal følge eier av seksjonsenheten. Selger er ansvarlig for å formidle og informere kjøper om dette, samt overlate personlig tilganger til kjøper»

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

Tirsdag 04.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

Dato: Tirsdag 04.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Saker fra styret

- 5.1 Husordensregler for BP2
- 5.2 Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering i BP2
- 5.3 Forslag til screens, markiser og levegger
- 5.4 Status på reklamasjoner i Rubus
- 5.5 Vedlikeholdsplan

6 Innkomne saker fra sameiere

- 6.1 Postkasser
- 6.2 Seminar på Laholmen - pengebruk til det valgte styret

7 Valg

- 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Saker fra styret

5.1 Husordensregler for BP2

Husordensregler for BP2 ble vedtatt i styremøte 6.5.2024.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for styrets forslag til Husordensregler for BP2.

5.2 Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering i BP2

Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering som regulerer parkering, gjesteparkering, oppbevaring/lagring, lading av bil/sykler og diverse ble vedtatt i styremøte 4.3.2024.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for styrets forslag til Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering i BP2.

5.3 Forslag til screens, markiser og levegger

Styret presenterer forslag til screens, markiser og levegger.

I følge vedtektenes punkt 8 Endring av bygning eller tomt (moderniseringstiltak) og punkt 8-1 Endringer krever disse endringene sameiets samtykke. Styret har utarbeidet forslag til endring av vedtekter (tillegg til punkt 8-1).

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for styrets forslag til endring av vedtektene.

5.4 Status på reklamasjoner i Rubus

Styret informerer om status på reklamasjoner i Rubus:

- reklamasjoner fra sameiere
- reklamasjoner på fellesareal

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets informasjon til etterretning.

5.5 Vedlikeholdsplan

Styrets viktigste oppgave er å ta vare på bygningens verdi. Dette krever en vedlikeholdsplan som gjør det mulig å bygge opp nødvendig kapital som trengs for å gjennomføre vedlikeholdstiltakene.

Styret ønsker å inngå en avtale med VBBL om en vedlikeholdsplan. Vi har fått følgende tilbud fra VBBL:

- Etablering/utarbeidelse av vedlikeholdsplan tilbys for **kr 40675,- inkl. mva**
- Årlige drifts- og lisenskostnader til VBBL, 2 timer oppfølging annet hvert år **kr 8000,- inkl. mva pr. år**

VbblVLP – er et nettbasert verktøy for å håndtere vedlikehold i borettslag og sameier. At programmet er nettbasert er en stor fordel, da styremedlemmer i mange tilfeller kun sitter i 2 år om gangen og det vil da være enkelt å overføre dette til neste styremedlem.

Det utarbeides en tilstandsvurdering på den utvendige bygningsmassen som legges til grunn for selve etableringen av vedlikeholdsplan.

Planen beskriver når tiltakene bør utføres og ca. pris på hva det vil koste. Planen lages for 10 år frem i tid.

Da får man en økonomisk oversikt på kostandene ifm. tiltakene i vedlikeholdsplan.

Hvert 2. år tas det en oppdatering/revidering av plan.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for styrets forslag til å inngå en avtale med VBBL om en vedlikeholdsplan.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Postkasser

Vi bor i ett veldig fint bygg med fine trappoppganger med fine detaljer, men merking av postkasser ser langt fra bra ut, det er en mengde stygge løsninger med hvordan de merkes med navn, dette syntes vi ikke er greit i et så fint bygg.

Hilsen Espen Engh

Forslag til vedtak: Det bør finnes frem til ett postkasseskilt som alle må bestille slik at alle blir like og passer inn i feltet der hvor det skal sitte, hvilket skilt og hvor det skal bestilles bør styret komme frem til, skilt med nei til reklame bør også vær likt på alle postkassene.

Styrets innstilling: Forslaget legges frem på årsmøtet til avstemning med følgende endring: "...*bør styret komme frem til*... endres til "...bør en komite bestående av 2 sameiere komme frem til og presentere forslaget for styret som tar den endelige beslutningen".

6.2 Seminar på Laholmen - pengebruk til det valgte styret

Ella og Niels Garnass har meldt en sak til årsmøte om styrets deltakelse på et seminar på Larholmen Hotell i Strømstad og styrets pengebruk. Det ble sendt flere mail frem og tilbake. For oversiktens skyld er mailene kopiert til PDF-fil: vedlegg 1

Tabellen viser hvor mye seminaret kostet sameie: vedlegg 2

Noen tiltak som har en positiv effekt på sameiets økonomi: vedlegg 3

Forslag til vedtak: Ella og Niels Garnaas har følgende forslag til vedtak:

Deltagerne på kurset skal dekke kostnadene selv.

Styrets innstilling: Styret viser til Sondre Østeruds redegjørelse og ber Årsmøtet om å stemme mot forslaget at deltagerne på kurset skal dekke kostnadene selv.

I sin beskrivelse av saken har Ella og Niels Garnaas to forslag uten å ta dem med i sitt forslag til vedtak:

- Det bør opprettes budsjett for hvor mye styret kan disponere av innbetalte felleskostnader uten godkjenning fra årsmøtet.
- Det bør videre opparbeides budsjett for både hagelag og evt. garasjelag.

Styret tar forslagene til etterretning og kommer til å vurdere dem i forbindelse med det fremtidige budsjettarbeidet.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er:

Styreleder, Klaus Ackermann

Styremedlem, Marianne Edfeldt Georgsen

Styremedlem, Egil Østebrød

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 17.02.2025

Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Klaus Ackermann, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Espen Knutsen, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Lene Grøhn-Tjernmoen, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Marianne Edfeldt Georgsen, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Egil Østebrød, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Hans Andreas Trætteberg, Valgt fra 07.02.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 26.06.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: Ingen endringer.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Espen Knutsen

Styremedlem, Lene Grøhn-Tjernmoen

Varamedlem, Hans Andreas Trætteberg

Andre komiteer:

Styret har ikke oppnevnt komiteer.

Styret har satt i gang en hagegruppe. Flere beboere har sagt seg villig til å delta i gruppa.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 10

Antall behandlede saker i perioden: 90

Andre møter som er avholdt

Styret har hatt flere møter med:

Utbygger og ØMF (entreprenør):

- reklamasjoner på fellesareal med vann som trenger inn i garasjekjelleren som den største utfordring
- reklamasjoner i leiligheter

- vedlikehold, trivsel og sikkerhet på brygga
- forpliktelser i forbindelse med en fremtidig etablering av en velforening

Moss kommune:

- søknad om gateparkering i Kulpeveien

Styret i BP1:

- aktuelle saker

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 42 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 931519085, og ligger i Moss kommune.

Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie i 2024: 0 ansatte

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

Antall andre personer i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie som har mottatt lønn i 2024: 0 personer

Lekeplasser:

Lekeplassen er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet onsdag 26.06.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Engasjert ekstern takstmann til befaring av fellesområdet i forbindelse med ettårsbefaring.
- Inngått filteravtale med leverandør.
- Utredet forslag til screens, markiser og levegger.
- Deltatt i reklamasjonssaken om nedkjøring til garasjekjelleren: legge nye varmekabler, fjerne hellene i nedkjøringen og legge asfalt. Prosjektet ble stoppet, men skal realiseres i 2025.
- Søkt om tilskudd til nærvarmeanlegg.
- Sagt opp skjøtselsavtale med SL-Stenlegging som kostet sameie nesten 80000 kr årlig.
- Satt i gang en hagegruppe som tar ansvar for beplantning på takterrassen og fellesareal.
- Parketten i trappeoppgangene viser tegn på manglende vedlikehold. Styret er i en prosess for å vurdere vedlikeholdsalternativer.
- Inngått serviceavtale på skadedyrservice.
- Styret har jobbet med å skaffe seg oversikt over diverse serviceavtaler som ble inngått av utbyggeren.
- Styret har utført diverse vaktmesteroppgaver som gressklipping, snømåking og strøing.
- Hele styret har deltatt på seminar for styremedlemmer arrangert av VBBL i Strømstad.

Siden årsmøtet onsdag 26.06.2024 har Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Lagt stein i bedet langs veien
- Satt opp selvvanningssytem på takterrassen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie i 2025:

- Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2025. Vedlikeholdsbehov som sameiet har ansvar for tas fortløpende. Vedlikeholdsbehov som skyldes mangler som er meldt i Rubus tas med utbygger/ØMF.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie i 2025:

- Det er ikke planlagt større nyanskaffelser i 2025.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Styret har oppnevnt et styremedlem som HMS-ansvarlig og jobber med å få systematisert HMS-arbeidet.

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Budsjett for 2025 er basert på budsjettutkastet fra VBBL med 1 endring: godtgjørelse til styret er økt til 75000 kr. Styret er opptatt av å bruke budsjettet som styringsredskap for å ha en sunn økonomi i sameiet. Styret ønsker å bevare verdien på eiendomsmassen og over tid bygge opp kapital til kommende, nødvendig vedlikehold.

Styret i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 164 308	1 111 937	2 119 164	2 119 164
Andre driftsinntekter	1	455 000	58 943	120 144	120 144
SUM INNTEKTER		2 619 308	1 170 880	2 239 308	2 239 308
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	0	63 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		0	0	8 883	10 575
Strøm		48 461	11 046	350 000	100 000
Renhold		57 700	72 588	100 000	100 000
Vedlikehold bygg		110 342	25 636	243 000	250 000
Vedlikehold VVS		0	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		19 941	0	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		127 396	3 563	180 000	180 000
Revisjonshonorar	0	11 000	0	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		89 250	44 625	89 250	89 250
Årsavgift TV/Internett		37 727	15 717	45 200	45 200
Forsikringer		176 869	78 542	116 000	220 000
Kommunale avgifter		335 821	113 220	312 000	375 000
Andre driftskostnader		55 455	6 447	60 000	60 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		413 359	195 164	660 000	600 000
SUM KOSTNADER		1 483 320	566 547	2 257 333	2 186 025
DRIFTSRESULTAT		1 135 988	604 333	-18 025	53 283
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		43 434	5 130	0	20 000
Rentekostnader		0	26	0	0
Utbytte Gjensidige		8 708	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		52 142	5 104	0	20 000
ÅRSRESULTAT		1 188 130	609 437	-18 025	73 283
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
SUM OVERFØRINGER		1 188 130	609 437	-18 025	73 283

BALANSE 2024 Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	45 504	105 771
Andre fordringer	202 907	176 869
Utlegg/à konto innbetalt	6 823	0
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 375 136	831 513
Høyrentekonto	507 388	0
SUM OMLØPSMIDLER	2 137 758	1 114 153
SUM EIENDELER	2 137 758	1 114 153

BALANSE 2024 Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Årets resultat	1 797 567	609 437
SUM EGENKAPITAL	1 797 567	609 437
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	0	-70
Forskuddsbetalte felleskostnader	29 954	28 401
Leverandørgjeld	310 138	473 535
Annen kortsiktig gjeld	99	2 850
SUM KORTSIKTIG GJELD	340 191	504 716
SUM GJELD	340 191	504 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 137 758	1 114 153

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Klaus Ackermann Styreleder	Espen Knutsen Styremedlem	Marianne Edfeldt Georgsen Styremedlem
Lene Grøhn-Tjernmoen Styremedlem	Egil Østebrød Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	609 437	0
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 188 130	609 437
B. Årets endring disponible midler	1 188 130	609 437
C. Disponible midler UB	1 797 567	609 437

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	380 000	21 435
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	75 000	37 508
Sum	-455 000	-58 943

Resultat og balanse med noter for Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

Styreleder	Klaus Ackermann (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Marianne Edfeldt Georgsen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Espen Knutsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Egil Østebrød (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Lene Grøhn-Tjernmoen (sign.)	10.02.2025

Til årsmøtet i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 12. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-12 19:25

This document package contains:

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BRYGGEPROMENADEN 2 MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt på styremøte 06.05.2024
(revideres på første ordinære årsmøte våren 2025)

§ 1 Innledning

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

§ 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 stille i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

Eier av boenheten er ansvarlig for at det informeres om husordensregler og vedtekter ved bruksovertakelse.

§ 3 Bruk av balkong/terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge 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. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Ev. propanflaske skal plasseres så langt som mulig vekk fra yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser, og de skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Dette av både sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

§ 4 Fellesareal mht. innbrudds- og brannsikkerhet

Fellesarealet skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skader på omgivelsene. Sameiets fellesareal skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Rømningsveier skal være ryddet. De må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje. Barnevogn, sykler, sportsutstyr, leker, klær, fottøy og andre gjenstander må ikke plasseres på fellesarealet. Barnevogn plasseres på plass anvist av styret.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller lignende på fellesarealet med unntak av eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er merket.

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 uvedkommende.

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.

§ 5 Bruk av fellesareal

Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesarealet brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt.

Åpen ild som fakler, stjerneskudd/fyrverkeri etc. er ikke tillatt.

Ingen må plante blomster, busker og trær på fellesarealet 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 fellesarealet.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§ 6. Søppel

Søppel skal sorteres i respektive beholdere: metall/glass, papir/papp, plast og restavfall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

§ 7 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.

§ 8 Garasje/parkering

Det er laget egne «Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering i BP2» vedtatt i styremøte 4. mars 2024

§ 9 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på sameiets område (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

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.

§ 10 Diverse

Det må ikke byttes dusjhoder, blandebatterier eller annet rørleggerutstyr uten samarbeid med styret.

§ 11 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.

RETNINGSLINJER FOR GARASJEANLEGG / PARKERING i BP2

PARKERING

- Parkering skal kun skje innenfor egen parkeringsplass og skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- 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 og bilen på eiers regning.
- Sjåfører som kjører med piggdekk, skal ta spesielt hensyn mtp. manøvrering og hastighet i garasjen.

GJESTEPARKERING

- Gjesteparkering (5 plasser) skal **kun** benyttes av **gjester**. Sameiere som ikke har egen parkeringsplass, har ikke har rett til å bruke gjesteplassene til egen bil.
- Tildeling skjer etter «først-til-mølla»-prinsippet. Det settes et maksimum for lengde på 3 døgn. Det er sameierens ansvar å informere gjestene om parkeringsreglementet. Hver leilighet er tildelt én parkeringslapp som skal plasseres godt synlig i gjestens bil. Ved planlagt parkering over flere døgn, legges en lapp med startdato ved siden av.

OPPBEVARING/LAGRING

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker, gassflasker og annet lettantennelig materiale i garasjeanlegg/boder i kjelleren. Slikt materiale fjernes uten varsel for eiers regning.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Oppsamling av eiendeler/skrot på egen parkeringsplass er derfor ikke tillatt.
- Lagring av kajakker/kanoer tillates over egen garasjeplass eller på egnet plass anvist av styret.
- Scooter/motorsykkel anbringes på egen parkeringsplass eller på egnet plass anvist av styret.
- Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ, sykkelstativ i garasje eller i eierens kjellerbod.
- Det er plassert én handlevogn ved hver oppgang til bruk for å frakte varer til leiligheten. Disse skal settes tilbake etter bruk.

LADING AV BIL OG SYKLER

- Lading av el-bil skal kun gjøres direkte fra godkjent ladeboks på vegg.
- Det er etablert lading for 10 el-sykler som plasseres ifbm. avsatt plass for sykkelparkering.

DIVERSE

- Det oppfordres til ikke å bruke garasjeporten som inngangsparti for gående (unødvendig slitasje på garasjeporten). Koden til garasjeporten må ikke gis til gjester eller andre.
- Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg/leke i garasjen.

Vedtatt i styremøte 4. mars 2024

VEDTEKTER

FOR

BRYGGEPROMENADEN 2 MOSS BOLIGSAMEIE

- Vedtatt ved etableringen

- Revidert den 04.05.23

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 3, bnr 4087 i Moss kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 3, bnr 4087. i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 38 boligseksjoner 4 næringsseksjoner, oppført i blokkbebyggelse.

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.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Dog med de begrensninger som følger av eierseksjonslovens § 24, 6 ledd om korttidsutleie.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betaler seksjonseieren 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. Virksomhet i næringsseksjonene til tider på døgnet i tråd med offentlige retningslinjer eller vedtak, anses ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige sameiere. I næringsseksjoner hvor det drives service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Næringsseksjonen må ikke brukes til nattklubb.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret). Eier av næringsseksjoner har etter

forutgående godkjennelse av styret rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet på fasade til næringsseksjonen. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjennelse.

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) Årsmøtet 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 bruksenhetene, så langt den enkelte bruksenhet har ervervet bruksrett til parkeringsplass.

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 bruksenheten så lagt som bruksenheten har ervervet bruksrett.

(3) Tilleggsdel bod kan ikke omsettes særskilt. De følger bruksenheten ved salg. Tilleggsdel parkeringsplass kan omsettes til andre bruksenheter i sameiet.

(4) Eventuelle gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til gjesteparkering.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

(2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass, mens sameiet belastes andelen som faller på gjesteparkeringsplassene. Seksjonseiere med parkeringsplass betaler et fast beløp, fastsatt av styret, i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

(3) Kostnadene sameiet blir belastet fra naboeiendommen, 3/4069, for adkomst til parkeringskjelleren gjennom naboeiendommens parkeringskjeller, skal på samme måte fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass, mens andelen som faller på gjesteparkeringsplassene belastes sameiet som felleskostnad.

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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning 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) Stamledningsnettet 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 slik at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod. Se også punkt 5-4.

(3) For private takparseller som er tilleggsdeler til bruksenhet, er grensesnittet slik at seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av terrassedekket og skillevegger, samt ansvar for å holde eventuelle sluk åpne, mens sameiet har det øvrige vedlikeholdsansvar.

(4) Mellom seksjon nr 15 og 16 er det montert en blomstekasse som avgrenser seksjonenes tilleggende terrasser. Seksjonene skal sammen besørge og bekoste vedlikeholdet og ut skiftning (ved behov) av blomsterkassen. Plantene i blomsterkassen skal ved utskiftning ikke være høyere eller mer voluminøse enn dem som i sin tid ble plantet av utbygger med mindre begge seksjonseieren og styret er enige.

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 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 skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter 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 bruksenhets eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens/hoveddelens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdplikt 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 moderniseringstiltak 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 og montering av solcellepanel 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.

Det er forbudt med innglassing av balkonger, verandaer og markterrasser, og montering av paraboler, antenner og varmepumper. Det er videre forbudt å utvide terrasse på mark.

(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 å 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.

(iii) 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.

(iv) Seksjonseier forplikter seg til selv, eller ved innleid hjelp, å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(ix) 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.

(x) 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.

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 7-2 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 anlegget for lading av el-bil. Kostnader til energi fordeles mellom seksjonseierne basert på måling. Dersom utbygger har valgt en abonnementsordning for el-billading, vil seksjonseierens vilkår for el-billadning følge av abonnementsvilkårene.

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:

- TV/Bredbånd, grunnpakke

(3) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles som angitt i punkt 5-4. Kostnader til energi for lading av el-bil fordeles basert på måling, jfr punkt 8.5, eller det som følger av eventuelle abonnementsvilkår.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis skal fordeles mellom alle seksjoner.

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

- Eiendomsskatt

- Innboforsikring

- Strømforbruk i egen seksjon

- TV og bredbånd utover grunnpakke

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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 forretningsføreren 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 den faste eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse 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, besluttes 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 seksjonseiernes 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.

Forslag til endring av vedtekter (tillegg til 8-1):

Markiser kan monteres.

Det skal benyttes farge RAL 7016 på markisen og duk-farge nr: 5380-727 (Sandatex) med rette frontkapper.

For leiligheter som ikke har balkong over seg må halvkassett benyttes.

Markisene må monteres i Balkong over hver enkelt.

De som ikke har balkong over seg må få festet markisen på vegg.

Lovlige tilleggsprodukter:

Nedsenkbar front-duk

Vindsensor

Sol-sensor

Støttebein

Halvkassett - For de som ikke har balkong over.

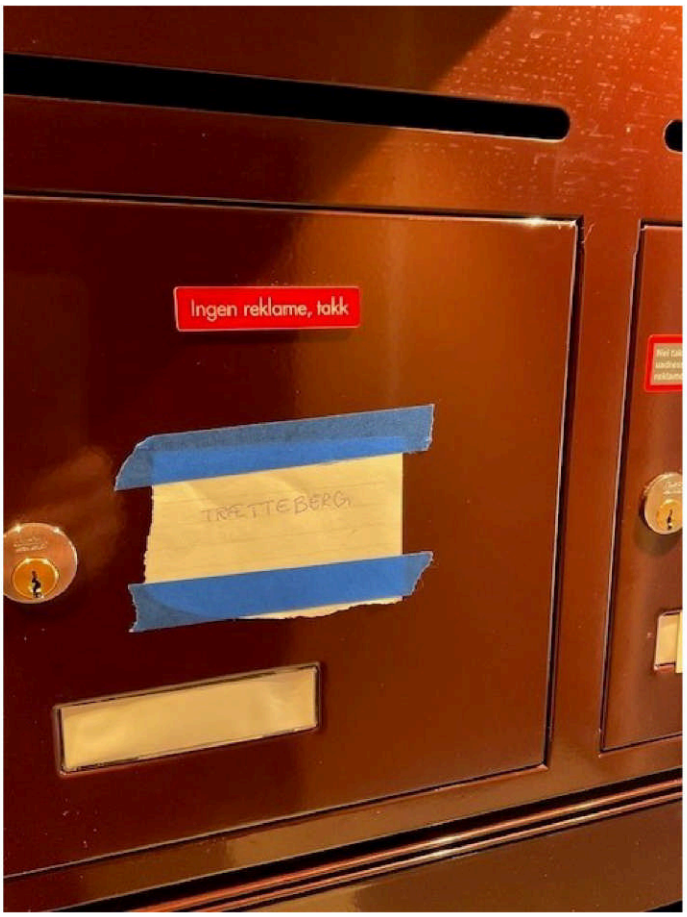
Man står fritt til å velge leverandør.

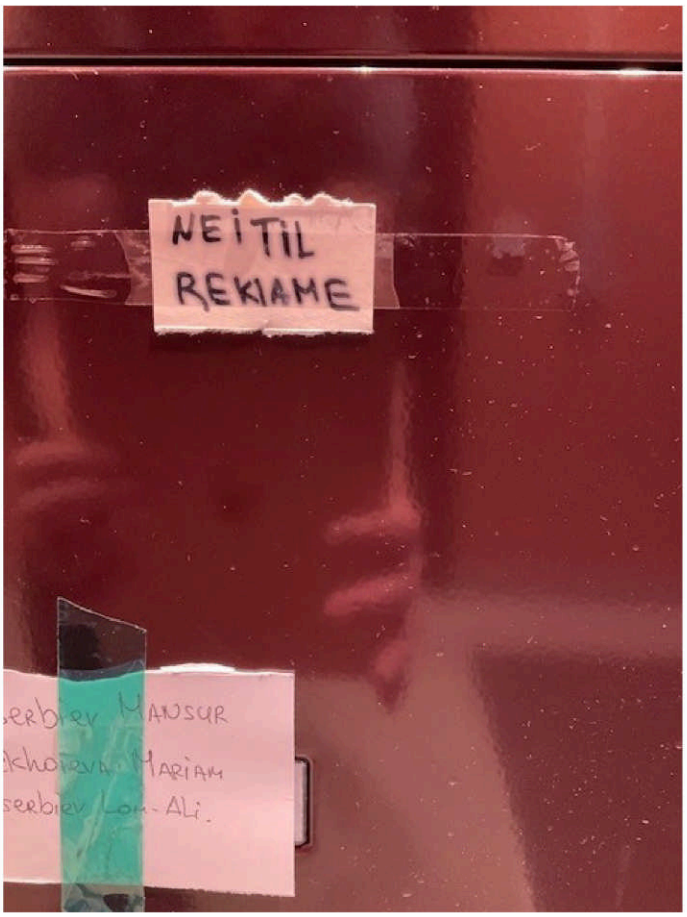
Styret har gjort avtale med en leverandør, som har gitt priser.

Nærmere opplysninger kan fås ved å kontakte styret

Denne leverandøren har norskproduserte terrassemarkiser som leveres med vinklejusterbare armer og Somfy IO motor med fjernkontroll, som standard.




Ingen reklame, takk
IRETTEBERG


NEİTİL
REKIAME


ALI AL-JABRI
DINA AL-JABALI
MAYA ALI AL-JABRI

Seminar på Laholmen Hotell, Strømstad

Pengebruk til det valgte styret

Innmeldt sak fra Ella og Niels Garnaas

Til Årsmøtet i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie.

Fra Ella og Niels H. Garnaas, BP2 Leilighet B3-3

Vi refererer til kurs og konferanse for for 6 styremedlemmer i BP2 på
Laholmen Hotell, Strømstad 18.-20. oktober 2024 til en enhetskostnad pr. deltager på kr. 5.300,- (ikl. drikkepakke)

- dekning av forbruk fra minibar pr. rom
- parkering kr. 270,-
- kjøregodtgjørelse på kr. 3,50 pr. Km

Vi ber om at det fremlegges total kostnadsoversikt for deltagere til dette møtet.
Kurset hadde ikke faglig innhold verken fredag eller søndag.
Dette må ansees som week-end tur hvor den sosiale tilnærmingen trumfer det faglige.
Styrene, som er tilsluttet Vannsjø boligbyggelag, har full anledning til å melde seg på den digitale styreskolen, som er kostnadsfri for alle styremedlemmer.
Vi anser at faginnholdet på lørdag var personlig opplæring av styremedlemmer og skulle brukes i BP 2´ styre.
Erfaring fra BP1 viser at de 2 som deltok på samme kurs gikk ut av styret kort tid etterpå.
Vi kan ikke se at beboerne i BP2 har blitt informert om at det skal brukes kr. 30.-40.000 på slike arrangementer.
Vi finner det helt meningsløst at et nytt sameie skal belastes med slike kostnader i oppbygningsfasen.
Det bør opprettes budsjett for hvor mye styret kan disponere av innbetalte felleskostnader uten godkjenning fra årsmøtet.
Det bør videre opparbeides budsjett for både hagelag og evt. garasjelag.
Vi ønsker at det blir tatt avstemming på årsmøtet 04.03.25 om deltagerne på kurset skal dekke kostnadene selv.

Moss, 31. januar 2025

Vet ikke om dette kom med som vedlegg ved innmeldelse av saken, men ber om at dette følger saken vår.
Mvh
Ella og Niels H. Garnaas
B3-3

Videresendt melding:

LAHOLMEN HOTELL STRØMSTAD
18. - 20. oktober 2024

Innkvartering: Enerom
Pris: 5.300 kr pr deltaker + parkering 270 + kjøregodtgjørelse 3,50/km (+1,00/km pr pass)

Vansjø Boligbyggelag:
«Hvis sameiet skal betale for det som er «handlet» på rommet, føres dette som utlegg.»

INGEN FAGLIG INNHOLD HVERKEN FREDAG ELLER SØNDAG

Fre. 18. okt.	19.30	Presentasjon/praktisk info
	20.00	**3-retters middag inkl drikkepakke (vinpakke)**
Lør. 19. okt.	**07.30**	**Frokost**
	09.00	Vansjø Boligbyggelag v/ Lars Stenstad (daglig leder)
	09.15	Glava v/ Helge Aschjem
	10.00	Pivotal v/ Christina Drage
	10.30	Gjensidige v/ Jo-Willie Hansen
	11.00	**PAUSE**
	11.15	Adv. Morten Solberg (Lover og regler i borettslag og sameier)
	12.15	**LUNSJ**
	14.00	Adv. Morten Solberg (Lover og regler i borettslag og sameier)
	15.00	**PAUSE**
	15.15	Adv. Morten Solberg (Lover og regler i borettslag og sameier)
	16.15	**PAUSE**
	16.30	NBBL v/ Administrerende direktør
	17.00	DAGSPROGRAM SLUTT
	19.30	**Aperitiff før middag**
	20.00	**3-retters middag inkl drikkepakke (vinpakke)**
Søn. 20. okt.	**07.30**	**Frokost**
	10.30	Avreise umiddelbart etter frokost

Deltakere fra Vansjø Boligbyggelag:	**Forlesere:**	
1 Daglig leder	1 Bård Folke Fredriksen (Adm. Dir. NBBL)	30 min
2 Forvaltningsrådgiver	2 Christina Drage (Pivotal)	30 min
3 Forvaltningsrådgiver	3 Jo-Willie Hansen (Gjensidige)	30 min
4 Forvaltningsrådgiver	4 Helge Aschjem (Glava)	45 min
5 Regnskapsmearbeider	5 Morten Solberg (Advokat)	180 min
6 Regnskapsmedarbeider		
7 Regnskapsmedarbeider		
8 Kundesenter-/ekspedisjonsmedarbeider		
9 Reskonto-/inkassomedarbeider		
10 Teknisk medarbeider		
11 Teknisk medarbeider		
12 Takstmann		
13 Takstmann		
14 Eiendomsmegler		
15 Eiendomsmeglerfullmektig		

Mail fra Sondre Østerud til Ella og Niels Garnaas

Hei,

Vedr. innmeldt sak til årsmøte i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie.

Viser til deres innmeldte sak vedrørende deltakelse på konferanse for styremedlemmer i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie (BP2) på Laholmen Hotel i Strømstad 18-20. oktober. Vi må understreke med all tydelighet at det er helt urimelig å kreve at styremedlemmene skal betale tilbake for deltakelsen. Etter avtale med styret ønsker Vansjø Boligbyggelag å gi en klar tilbakemelding til dere på punktene dere tar opp i saken, da vi stod som arrangører av nevnte konferanse på Laholmen.
Denne konferansen blir arrangert årlig av Vansjø Boligbyggelag, og er en profesjonell ordning med 180 deltakere fra ulike borettslag og sameier. Å kunne dele erfaringer og utvekslinger med andre styrer og deres styrearbeid er også med på å øke kompetanse og forståelse for arbeidet som styremedlemmer. Dette understreker at konferansen hadde et klart faglig formål, og at dette er en verdifull mulighet for styremedlemmene til å utvikle sin kompetanse. Å beskrive dette som en «weekend» tur, hvor det sosiale trumfer det faglige, er misvisende og tar ikke hensyn til konferansens reelle verdi for sameiet.
Styret har, som valgt organ i sameiet, full mulighet til å ta beslutninger som er ment for å ivareta sameiets interesser. Deltakelse på en slik konferanse, som har et klart faglig fokus, faller klart innenfor dette mandatet. Konferansen er ment for å gi styremedlemmene verktøy og kunnskap som direkte gagner sameiet, og det er derfor forsvarlig at styret vedtar å delta på slike konferanser/kurs/seminarer.
Å kreve at styremedlemmene skal betale tilbake for konferansedeltakelse i etterkant er helt urimelig. Vi vil anbefale dere om å trekke saken, og at denne ikke behandles på et årsmøte da et eventuelt vedtak om at styremedlemmene skal betale tilbake vil være ugyldig. Et slikt vedtak vil stride mot prinsippene om rimelighet og rettsikkerhet, da styremedlemmene handlet innenfor sin kompetanse og i samsvar med vår anbefaling. Å behandle saken på årsmøtet vil derfor være unødvendig, og kunne skape unødig konflikt og usikkerhet. Det vil i tillegg sende et svært negativt signal til alle som vurderer å ta på seg et styreverv. Styremedlemmer bidrar frivillig, ofte uten godtgjørelse, og det å belaste dem personlig for utgifter som er i sameiets interesse, vil avskrekke engasjementet. Dette kan føre til at det blir vanskelig å rekruttere dyktige og motiverte styremedlemmer i fremtiden, noe som vil skade sameiet på lang sikt.
For å understreke: Utgifter til relevante kurs og konferanser man trenger som tillitsvalgt er en felleskostnad og kan ikke kreves tilbake.
For ordens skyld gjør jeg også oppmerksom på at en utgift som er dekket av sameiet etter anvisning fra styret generelt sett ikke kan kreves tilbakebetalt. Det er i tilfelle et erstatningskrav og et krav som må reises som et styreansvar.

Mvh
Sondre Østerud
Forvaltningsrådgiver
Vansjø Boligbyggelag
Besøksadresse: Varnaveien 34, 1523 Moss
Telefon: 47 81 42 06 - e.post: so@vbbl.no

Svar fra Ella og Niels Garnaas til Sondre Østerud

Ref.: Svar fra rådgiver Sondre Østerud, VBBL vedr. vår Innmeldte sak til årsmøtet i BP2 (04.03.25).

Saken vil ikke bli trukket og vi ser frem til at saken kommer ut med innkallingen.
Vi mener at alle eiere i BP2 skal ha opplysninger om pengebruken til det valgte styret.
Det er derfor ønskelig å få tatt opp dette på årsmøtet, slik at man i fremtiden kan sette noen grenser (budsjett) for hva styret kan bruke av felles midler uten å konsultere årsmøtet.
Hvis styret vil komme med sine synspunkter på årsmøtet vil kanskje kravet om «tilbakebetaling» falle.

Med hilsen
Ella og Niels H. Garnaas
B3-3

Seminaret på Laholmen, Strømstad

Sameiet dekket følgende utgifter:

Deltakeravgift m/drikkepakke: 6 deltakere	31 800 kr
Dekning av forbruk fra minibar pr. rom	0 kr
Parkering: 2 biler	617 kr
Kjøring: 2 biler	1 804 kr
Sum	34 221 kr

Tiltak som har en positiv effekt på sameiets økonomi

Kostnadsbesparende tiltak	Verdi inkl. mva	
Kritisk gjennomgang av regnskap førte til funn av gammel faktura på vask av garasje (fått refundert av utbygger)	kr	35 900,00
Observant styremedlem oppdaget av vi betalte eiendomsskatt for nabotomt (BP3)	kr	12 282,00
Sagt opp skjøtselsavtale med SL Stenlegging og organisert hagegruppe	kr	77 750,00
Fått elvestein til bedet lang Kulpeveien (betalt av utbygger)	kr	10 500,00
Fått selvvanningssystem (gitt av beboer)	kr	5 000,00
Fått badestige (betalt av utbygger)	kr	6 000,00
Fått sykkelstativ (betalt av utbygger)		???
Utført vaktmesteroppgaver: klippet plen, ryddet snø, suget opp vann/vasket i garasjen		???
SUM:	**kr**	**147 432,00**

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 04.03.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



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

BUDSJETT 2023 SAMEIET BRYGGEPROMENADEN 2 , MOSS		
38 BOLIGSEKSJONER MED BRA = 3053 M2 + 4 NÆRINGSSEKSJONER MED BRA = 413 kvm = TOTALT 3466M2		
	FORDELINGS-	KOSTNADER
	NØKKEL	42 SEKSJONER
STYREHONORAR	Fordeles etter sameiebrøk	63 000
FORRETNINGSFØRSEL	**Fordeles etter sameiebrøk**	89 250
REVISJON	**Fordeles etter sameiebrøk**	10 000
KABEL-TV /BREDBÅND - GRUNNPAKKE (DET ER LAGT TIL GRUNN KR. 99,- PR. MND. PR. LEILIGHET)	**FORDELES LIKT ALLE SEKSJONER**	45 200
DRIFT AV FELLES GARASJEANLEGG INKL. SERVICEAVTALE GARASJEPORT (KR. 250,- PR. LEILIGHET PR. MND) DET ER LAGT TIL GRUNN 31 PARKERINGSPLASSER	FORDELES ETTER DET ANTALL GARASJEPLASSER DEN ENKELTE SEKSJONSEIER DISPONERER	93 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	Fordeles etter sameiebrøk	8 900
STRØM FELLESAREALER	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	350 000
VEDLIKEHOLD VVS	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	20 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	50 000
RENHOLD/TRAPPEVASK (KOSTNADENE ER AVHENGIG AV OMFANG OG HYPPIGHET)	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	100 000
VEDLIKEHOLD AV UTEAREALER	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	130 000
FORSIKRING BYGNINGSMASSE	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	116 000
KOMMUNALE AVGIFTER, VANN, KLOAKK. (DET ER LAGT TIL GRUNN ET FORBRUK PÅ 80 M3 PR. SEKSJON PR.ÅR) KR.56,50 PR.M3 I 2023	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	195 000
KOMMUNALE AVGIFTER RENOVASJON (DET ER LAGT TIL GRUNN NEDGRAVD LØSNING MED KR.2.927,- PR. LEILIGHET) HVA MED NÆRING ?	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	117 000
VEDLIKEHOLD BYGG	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	150 000
FELLES OPPVARMING VIA VANNBÅREN GULVVARME OG ENERGISENTRAL - (DET ER LAGT TIL GRUNN KR. 16,- PR. KVM. PR.MND.) HVA MED NÆRING ?	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	660 000
AVGIFT TIL VELFORENING (DET ER LAGT TIL GRUNN EN ÅRSAVGIFT PÅ KR.500,- PR. SEKSJON)	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	20 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	FORDELES ETTER SAMEIERBRØK ALLE SEKSJONER	40 000
SUM		2 257 350
PR. KVM.		**651**
Pr kvm pr mnd		54

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 2 Moss Boligsameie tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 14

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 16

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Silkebækken

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 100 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Husordensregler for BP2

Husordensregler for BP2 ble vedtatt i styremøte 6.5.2024.

Vedtak:

Husordensreglene ble vedtatt.

5.2 Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering i BP2

Retningslinjer for garasjeanlegg/parkering som regulerer parkering, gjesteparkering, oppbevaring/lagring, lading av bil/sykler og diverse ble vedtatt i styremøte 4.3.2024.

Vedtak:

Retningslinjene for garasjene ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag til screens, markiser og levegger

Styret presenterer forslag til screens, markiser og levegger.

I følge vedtektenes punkt 8 Endring av bygning eller tomt (moderniseringstiltak) og punkt 8-1 Endringer krever disse endringene sameiets samtykke. Styret har utarbeidet forslag til endring av vedtekter (tillegg til punkt 8-1).

Vedtak:

Styrets forslag til endring av vedtektene ble enstemmig vedtatt

5.4 Status på reklamasjoner i Rubus

Styret informerer om status på reklamasjoner i Rubus:

- reklamasjoner fra sameiere
- reklamasjoner på fellesareal

Vedtak:

Årsmøtet tar styrets informasjon til etterretning.

5.5 Vedlikeholdsplan

Styrets viktigste oppgave er å ta vare på bygningens verdi. Dette krever en vedlikeholdsplan som gjør det mulig å bygge opp nødvendig kapital som trengs for å gjennomføre vedlikeholdstiltakene.

Styret ønsker å inngå en avtale med VBBL om en vedlikeholdsplan. Vi har fått følgende tilbud fra VBBL:

- Etablering/utarbeidelse av vedlikeholdsplan tilbys for **kr 40 675,- inkl. mva**
- Årlige drifts- og lisenskostnader til VBBL, 2 timer oppfølging annet hvert år **kr 8000,- inkl. mva pr. år**

VbblVLP – er et nettbasert verktøy for å håndtere vedlikehold i borettslag og sameier. At programmet er nettbasert er en stor fordel, da styremedlemmer i mange tilfeller kun sitter i 2 år om gangen og det vil da være enkelt å overføre dette til neste styremedlem.

Det utarbeides en tilstandsvurdering på den utvendige bygningsmassen som legges til grunn for selve etableringen av vedlikeholdsplan.

Planen beskriver når tiltakene bør utføres og ca. pris på hva det vil koste. Planen lages for 10 år frem i tid.

Da får man en økonomisk oversikt på kostandene ifm. tiltakene i vedlikeholdsplan.

Hvert 2. år tas det en oppdatering/revidering av plan.

Vedtak:
Styret inngår avtale med VBBL om vedlikeholdsplan.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Postkasser

Vi bor i ett veldig fint bygg med fine trappoppganger med fine detaljer, men merking av postkasser ser langt fra bra ut, det er en mengde stygge løsninger med hvordan de merkes med navn, dette syntes vi ikke er greit i et så fint bygg.

Hilsen Espen Engh

Vedtak:
Marianne Ruud og Espen Engh danner en komité som presenterer et forslag til løsning på postkasseskilt til styret, hvor styret som tar den endelige beslutningen.

6.2 Seminar på Laholmen - pengebruk til det valgte styret

Ella og Niels Garnass har meldt en sak til årsmøte om styrets deltakelse på et seminar på Larholmen Hotell i Strømstad og styrets pengebruk. Det ble sendt flere mail frem og tilbake. For oversiktens skyld er mailene kopiert til PDF-fil: vedlegg 1

Tabellen viser hvor mye seminaret kostet sameie: vedlegg 2

Noen tiltak som har en positiv effekt på sameiets økonomi: vedlegg 3

Vedtak:
Forslaget fikk 0 stemmer.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Tor Stubberud og Lise Sørgaard

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Hanne Silkebækken
Protokollvitne

Moss kommune

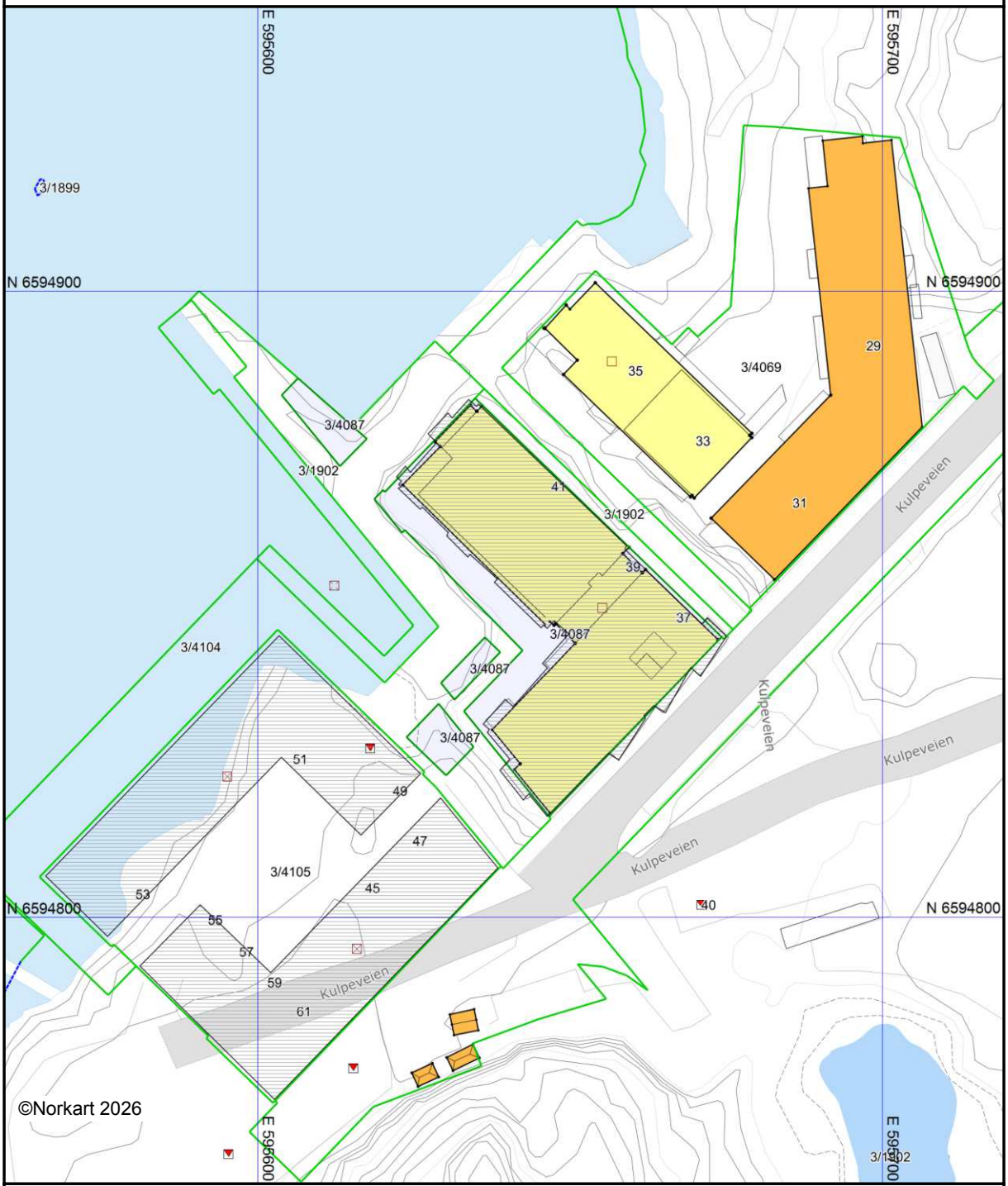
Grunnkart

Eiendom: 3/4087/0/22
Adresse: Kulpeveien 37
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 20/24277-106- MAMØ Dato: 15.05.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	427/24

Kulpeveien 37, 39 og 41 - 3/4087 - ferdigattest - bolig - næring - småbåtanlegg

Tiltak:	bolig - næring - småbåtanlegg
Byggested:	Gbnr: 3/4087 Kulpeveien 37, 39 og 41
Tiltakshaver:	Sjøhagen Brygge 2 AS Postboks 92 Vinderen 0319 OSLO
Ansvarlig søker:	Mer Arkitektur AS Bygg B 12 Drammensveien 130 0277 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for bolig - næring - småbåtanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bolig - næring - småbåtanlegg	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj., Butikk/forretningsbygning	300963610
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	898/21	18.10.2021
Igangsettingstillatelse 1	030/22	07.01.2022
Endringstillatelse	184/22	03.03.2022
Igangsettingstillatelse 2	467/22	20.05.2022
Igangsettingstillatelse 3	810/22	26.08.2022
Igangsettingstillatelse 4	817/22	30.08.2022

Moss kommune

Dispensasjon	1273/22	24.01.2023
Midlertidig brukstillatelse	653/23	16.06.2023
Endringstillatelse	1316/23	24.11.2023

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 08.05.2024, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Marius Møller
fagkoordinator tilsyn tlf 47 78 64 23
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Moss kommune

Mottakere:

Mer Arkitektur AS	Bygg B 12 Drammensveien 130	0277	OSLO
Sjøhagen Brygge 2 AS	Postboks 92 Vinderen	0319	OSLO

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

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 skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og 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.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

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 rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

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.

Moss kommune

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.

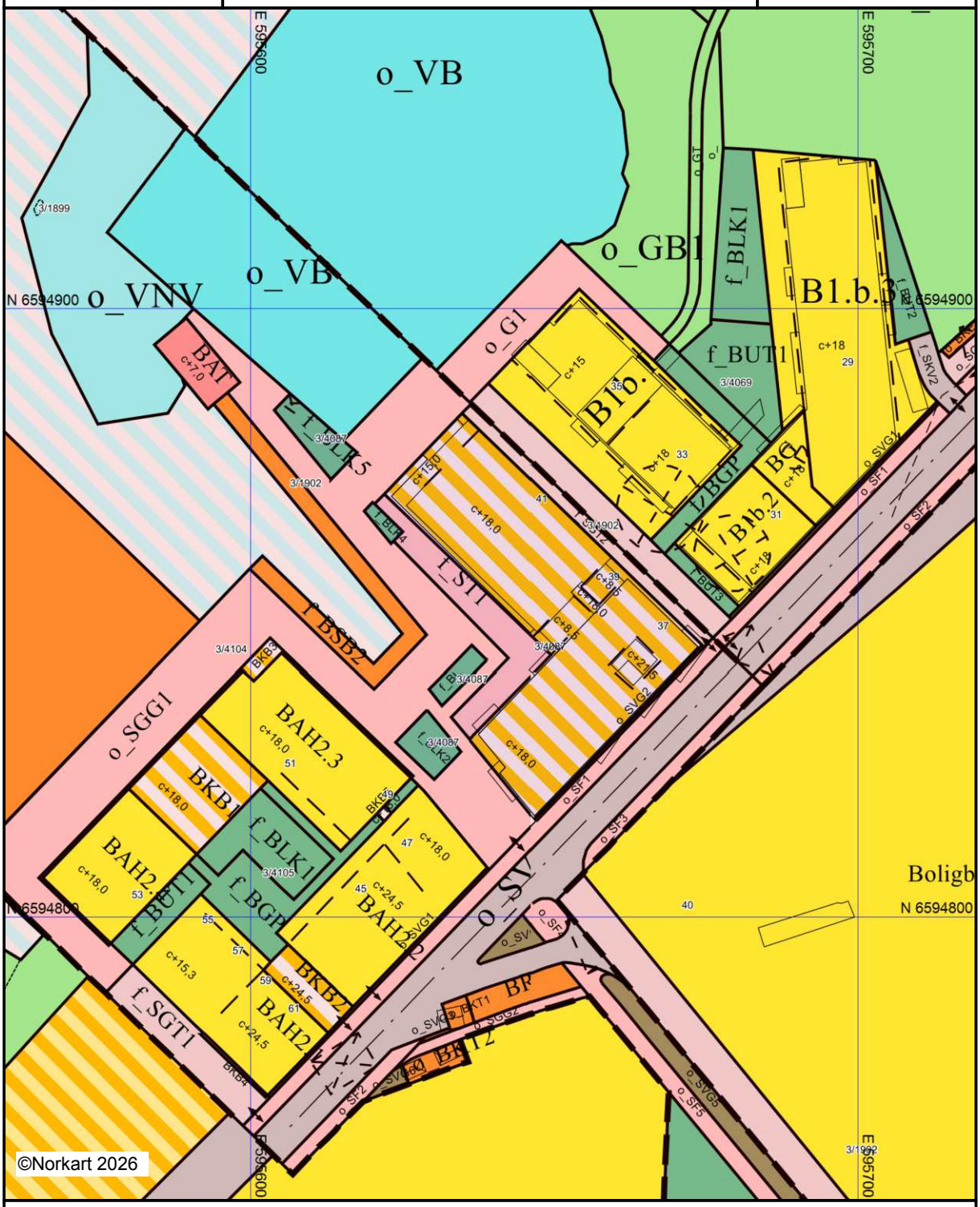
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4087/0/22
Adresse: Kulpeveien 37
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



PlanID 0104 431

Reguleringsbestemmelser for
Sjøhagen brygge 2, Kambo – BAH1, deler av BAH2 og B2. Detaljregulering
Dato: 30.10.20, rev. 6.1.21, rev 11.1.21, rev. 02.2.21, rev. 20.4.21, rev. 26.05.21, rev 28.5.21, rev. 31.05.21, rev. 07.06.21, rev. 23.06.23, vedtatt 20.11.23

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 felt BAH1 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer, og deler av næring i plan 1.
Innenfor planområdet tillates kombinert formål bolig, forretning og næring.
Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.
Det tillates etablering av næringslokaler i BAH1 med samlet størrelse maks 500m2. Totalt areal for handel tillates ikke å overstige 3000m2 for samlede område på Kambo/Sjøhagen.

b) Innenfor feltene BAH2.1-4 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer. Innenfor planområdet tillates boliger. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

c) Innenfor felt BAT skal det oppføres et volum for privat eller offentlig tjenesteyting, som for eksempel, men ikke utelukkende, sauna og kajakkutleie. Det tillates ikke fundamentering utover fundamentering av pir.

d) Innenfor feltene BSB1-2 skal det oppføres et småbåtanlegg.
BSB1 er båtplasser for faste brukere, maks 100 plasser. BSB2 er gjesteplasser. Det tillates etablering av midlertidig småbåtanlegg, for maks 50 plasser, som vist på tegning A10-02 og A10-03.
Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst. Det tillates ikke mudring innenfor området. Lensing tillattes ikke innenfor området.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 15 m² uteoppholdsareal. Felles gårdsplass, balkong, terrasser og fellesareal på terreng og tak kan medregnes i arealet. Offentlige arealer inngår ikke.

Feltet f_BUT1er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt BAH2.1-4.
Området 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.
a) Felt BAH1
Det tillates utkragning i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen og maks.1,0m utenfor formålsgrensen fra plan 2.

Over o_SVG1 og o_SF1 tillates det utkraging i begrenset omfang inntil 2,2 m utenfor veggliv for ytterste hjørne på skråstilt balkong. Ordinære balkonger kan krage ut maks 1,5 meter fra fasadeliv. Antall og omfang av utkraginger må begrunnes estetisk i byggesaken.
Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller under f-ST1 og f-SGT2. Innkjøring skal skje i tilknytning til delfelt B1b
b) Felt BAH2
Det tillates utkragning i begrenset omfang inntil 1,5m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen, og maks. 1,4m utenfor formålsgrensen fra plan 2. Antall og omfang av utkraginger må begrunnes estetisk i byggesaken
Det tillates utkraging i begrenset omfang på 2,2 m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen i plan 6 mot nordøst over privat takterrasse i plan 5.
BKB3 er utkraging 0,5m over offentlig gangvei fra plan 3.
BKB4 er utkraging 0,5m over felles gatetun fra plan 3.
Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller innenfor områdeavgrensningen. I tillegg tillates etablering av p-kjeller under f_SGT1 og o_SGG1.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)
a) Felt BAH1 tillates utnyttet med 1.350 m2 BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.
b) Felt BAH2.1-4 tillates utnyttet med 2.150 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 delfelt BAH1 er fra c+8,5 til c+18 (3 til 4 etasjer)
Det tillattes heis og trappebygg med gesimshøyde c+21,5 som vist på plankart.
Det tillates mindre oppbygg på tak, som pergola med gesimshøyde c+20,0
Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.
Næringsareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,2
b) Tillatt gesimshøyde for delfeltene BAH2.1-4 er fra c+15,3 til c+24,5 (3-6 etasjer).
BKB2 er portal med min 4,5m fri høyde.
BKB1 er portal med min 4,5m fri høyde.
BKB5 er tak med høyde maks c+18,0
Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.
c) Tillatt gesimshøyde for BAT er c+7,0

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 BAH1
Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl og puss med ulike fager og innslag av tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.
b) Felt BAH2
Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl, tre og puss med ulike fager for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.
Private forhager/ markterrasser tillates avgrenset mot offentlig og fellesareal med hekk, gjerde e.l.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn.
Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse

eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og skal godkjennes av kommunen.
I tillegg gjelder følgende for det enkelte felt:
a) Felt BAH1
Takarealet på c+18, utenfor felles takterrasse, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.
Bygningene skal samlet ha min.70 m² vegetasjonskledde fasader.
b) Felt BAH2
Takarealet på C+18 og C+24,5, utenfor takterrasse, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.
Bygningene skal samlet ha min.50 m2 vegetasjonskledde fasader.

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
Avfallshåndering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres helt eller delvis nedgravd løsning innenfor feltet BRE

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Felt BAH1 og BAH2
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. I tillegg tillates det for hvert delfelt maksimum 4 plasser for bildeling.
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.
Det tillates en omdisponering av p-plasser mellom felt B1b og BAH1, samlet p-dekning skal tilfredsstille maks krav i bestemmelser.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Sykkelparkering skal skjermes fra regn og snøfall og etableres i nærheten av boligen.
a) Felt BAH1 og BAH2
Minimum 2 plasser pr. leilighet og 3 plasser for leiligheter med 4 eller flere rom.
b) Det tilrettelegges for lading av el-sykler i garasjeanlegg under terreng.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)
Område BAH1 er bilfritt, med unntak av utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på o_SGG1.
Det tillates 1 felles avkjørsel for område BAH2 med maksimal bredde 5 meter.
Område BAH2 er bilfritt, med unntak av varetransport og utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på f-BGP.
Avkjørsler er vist med pil på plankartet.
Avkjørsel med frisikt og stigning/fall skal fremkomme av utomhusplan.

1.1.14 Kulturminner (pbl § 12-7- nr.6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

1.1.15 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier for støy som gitt i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for prosjektering av boliger.
Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot støy.
Retningslinjer for anleggsstøy i T-1442/2016 kapittel 4 skal gjelde for anleggsarbeidene T-1442/2016.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.
Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Ved utforming av veganlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon i tråd med bestemmelser om overvann, forurensning og uteområder.

Felt o_SKV 1 er offentlig kjørevei
Feltene o_SF1 - o_SF5 er offentlige fortau. O_SF1 tillates overkjørt for adkomst til p-kjeller BAH2, samt for varetransport og utrykningskjøretøy. Avkjørsler er vist med pil på plankartet
Felt o_SGG er offentlige gangveier.
Felt f_SGT1 er felles gangvei for beboerne i felt BAH2 og kommende boligtrinn mot syd som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.
Felt f_SGT2 er felles gangvei og adkomst til boliger for beboerne i felt BAH1 som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l. Det tillates etablering av plantefelt og møblering.
Felt f_ST1 er felles torg i tilknytning til næringsareal i plan 1 BAH1. Det tillattes etablering av plantefelt og møblering.
Felt o_SVG er grøntareal mellom bebyggelse og fortau. Det tillates etablering av grøntanlegg/plantekasser med klatreplanter.
Det tillates mindre justering av feltene i forbindelse med rammesøknad.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Lekeplass

f_BLK6 er felles kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 som opparbeides ihht utomhusplan. Lekeplassen er for større barn i naturområde hvor et naturlig grønt preg tilstrebes: klatrelek, balanselek, huskestativ, turnstativ og åpen slette for enkel fotballspilling.
f_BLK 1-5 er lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; vannlek, sandkasse og apparater som vippedyr, huske, klatrestativ/motorikk og strukturell møblering.
Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter. Adkomst til lekeplasser skal være universelt utformet.

a) f_BLK 2-5 er nærlekeplass for boligene i felt BAH1. I tillegg tillates mindre deler av nærlekeplass opparbeidet på felles takterrasse med universell tilkomst fra heis og trapp.

b)f_BLK 1 er nærlekeplass for felt BAH2. BKB1 er kombinert lekeplass og boligbebyggelse.Lekeplass på bakkeplan og boligbebyggelse fra plan 3 (portal i 2etg). Lekeplassen 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.

Grunnet trinnvis utbygging tillates etablering av midlertidig kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 utenfor planområdet. Utomhusplan skal vise plassering og utforming av midlertidig og permanent kvartalslekeplass. Permanent kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i delfelt BAH2.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Badeområde
Felt o_VB er offentlig badeområde. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere. Det tillates ikke mudring innenfor området.

4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag
Det skal ikke etableres småbåhavn eller bevertningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor områdene o_VK1. Det tillates småbåttrafikk.
Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst.

4.3 Naturområde i sjø og vassdrag
Felt o_VNV er verneområde i sjø. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere innenfor området. Badebøyer etableres for å hindre ferdsel av båttrafikk, forutsatt tillatelse gitt av Kystverket . Det tillates ikke mudring innenfor området. Det settes opp skilt om Ålegrasforekomsten i nærområdet med informasjon om betydning for biologisk mangfold og produksjon.

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. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, 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.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Planen forutsetter at BAH1 bygges ut før BAH2

6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BAH1 og BAH2, skal det foreligge

a) godkjent utomhusplan
b) godkjente tekniske planer for vei/infrastruktur innenfor planområdet.
c) dokumentasjon som bekrefter tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann (boliger).
d) nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (grensejustering/sammenføyning).
e) 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.
f) pumpestasjon skal være sikret
g) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg.
h) Geoteknisk rapport skal foreligge. Nødvendige grunnundersøkelser skal være gjennomført og det skal kunne dokumenteres sikker byggegrunn og områdestabilitet i henhold til NVEs anbefalinger.
i) Geoteknisk prosjektering og nødvendig uavhengig kontroll skal være gjennomført.
j) tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av rette myndighet.

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider og anlegg i BAH1 og BAH2 skal det foreligge

a) godkjent sanitæranmeldelse for utvendig anlegg.
b) sikringsplan for byggeplass/arbeider.

6.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2, skal det foreligge

a) tidspunkt for etablering av felles varmesentral for BAH2 skal være avklart. (BAH1 er etablert i felt B1b, utenfor planområdet)
b) tiltak som beskrevet i tiltaksplanen for forurenset grunn skal være gjennomført innenfor det aktuelle området det skal gjøres tiltak i.
c) sanitæranmeldelse for innvendig anlegg skal være godkjent
d) eventuelle sikringstiltak knyttet til forbedring av grunnforhold inkludert områdestabilitet må være godkjent og gjennomført.
e) oppdatert sikringsplan for byggeplass/arbeider (kart som viser byggegjerder og eventuelle tiltak for å sikre gående og syklende i området).
f) skolevei med helårsstandard fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal være utredet og byggeplan/teknisk tegning må være godkjent av hhv. Moss kommune og Viken Fylkeskommune.
g) notat som beskriver tiltak for bedret trafikksikkerhet (ift. situasjon før utbygging av Sjøhagen brygge) ved kryss Kulpestien/Kulpeveien/Marinabakken, med utgangpunkt i dagens situasjon. Tiltak skal godkjennes av Moss kommune.

6.5 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BAH2 skal

a) kryssløsning Kulpeveien/Osloveien (FV 316) være utredet, og byggeplan/teknisk tegning være godkjent av Viken Fylkeskommune.

6.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
b) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet være bekreftet opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.

c) det være etablert skolevei med helårsstandard fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien.
d) Godkjente tiltak for bedret trafikksikkerhet (ift. situasjon før utbygging av Sjøhagen brygge) ved kryss Kulpestien/Kulpeveien/Marinabakken skal være gjennomført.
e) Skilt om forekomster av ålegrasenger være satt opp.
f) Skilt om forbud mot torskefiske i perioden 1.januar til 30.april være satt opp.
g) Skilting av kyststi skal være satt ut.
h) Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen skal være gjennomført, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.
i) Pumpestasjon skal være bygget
j) Sluttrapport for opprydding etter forurenset grunn må være godkjent av rette vedtaksmyndighet.
k) Renovasjonsanlegg BRE være ferdig opparbeidet.
l) Trafo, felt o_BKT skal være etablert

6.7 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BAH1 skal i tillegg

a) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH1, inkludert torget, være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Lekeplassene f_BLK 2-5 og 500m2 av midlertidig kvartalslekeplass, som vist på utomhusplan, være ferdig opparbeidet.
c) Lek- og uteoppholdsareal på tak være ferdig opparbeidet.

6.8 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i felt BAH2, skal i tillegg

a) Lekeplass f_BLK1 og midlertidig kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.
b) Uteoppholdsareal på tak være ferdig opparbeidet.
c) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH2 ,skal være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
d) Godkjent løsning for kryss, jf. § 6.5, skal være gjennomført.

6.9 Før det gis brukstillatelse til småbåtanlegg BSB1-2 skal

a) badebøyer rundt hensynssone o-VNV være satt ut, gitt tillatelse fra Kystverket
b) o_SGG1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613715661
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
977048958	YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS		Postboks 404, 1703 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	3	4087

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4087	0	1	82 / 3466	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	3	4087	0	2	97 / 3466	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	3	4087	0	3	124 / 3466	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	3	4087	0	4	110 / 3466	Næringsseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	5	34 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	6	44 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	7	45 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	8	89 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	9	53 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	10	115 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	11	46 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	12	47 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	13	91 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	14	95 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	15	100 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	16	111 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	17	86 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	18	118 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	19	78 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 251227 Tinglyst: 08.03.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/251227/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:16
Side 1 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4087	0	20	78 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	21	110 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	22	46 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	23	47 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	24	91 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	25	94 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	26	99 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	27	72 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	28	86 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	29	79 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	30	78 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	31	78 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	32	110 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	33	43 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	34	44 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	35	91 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	36	94 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	37	99 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	38	72 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	39	86 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	40	79 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	41	121 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4087	0	42	104 / 3466	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/251227/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:16

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOSS	PB. 175, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	977048958	petter.koren@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	4087	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998729009	NSO Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	82		13	B	91	B	25	B	94	B	37	B	99	B	49			
2	N	97		14	B	95	B	26	B	99	B	38	B	72	B	50			
3	N	124		15	B	100	B	27	B	72	B	39	B	86	B	51			
4	N	110	B	16	B	111	B	28	B	86	B	40	B	79	B	52			
5	B	34	B	17	B	86	B	29	B	79	B	41	B	121	B	53			
6	B	44	B	18	B	118	B	30	B	78	B	42	B	104	B	54			
7	B	45	B	19	B	78	B	31	B	78	B	43				55			
8	B	89	B	20	B	78	B	32	B	110	B	44				56			
9	B	53	B	21	B	110	B	33	B	43	B	45				57			
10	B	115	B	22	B	46	B	34	B	44	B	46				58			
11	B	46	B	23	B	47	B	35	B	91	B	47				59			
12	B	47	B	24	B	91	B	36	B	94	B	48				60			
Sum tellere:		3466				Nevner =		3466											

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2023	PETTER KOREN ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2023	PETTER KOREN ADVOKAT

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

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

9. Innsendte plantegninger

☒ 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
Moss 03.02.2023		Torbjørn Skarbø
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	4087	

Dato	Underskrift	Stempel
2/3-23		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2023	PETTER KOREN ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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)

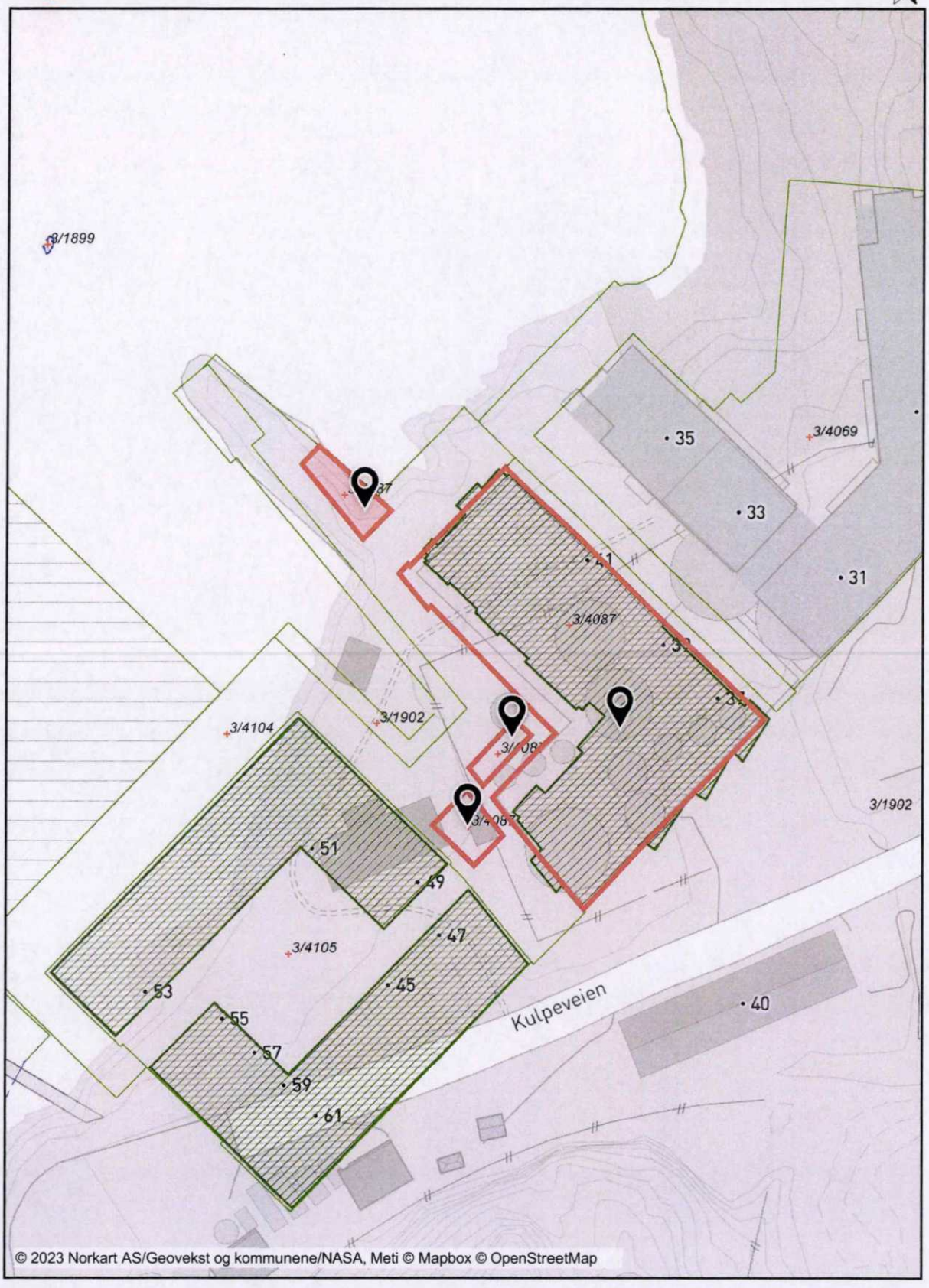
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				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	Innsenderens underskrift
03.02.2023	PETTER KOREN ADVOKAT

Vedlegg 1 situasjonsplan

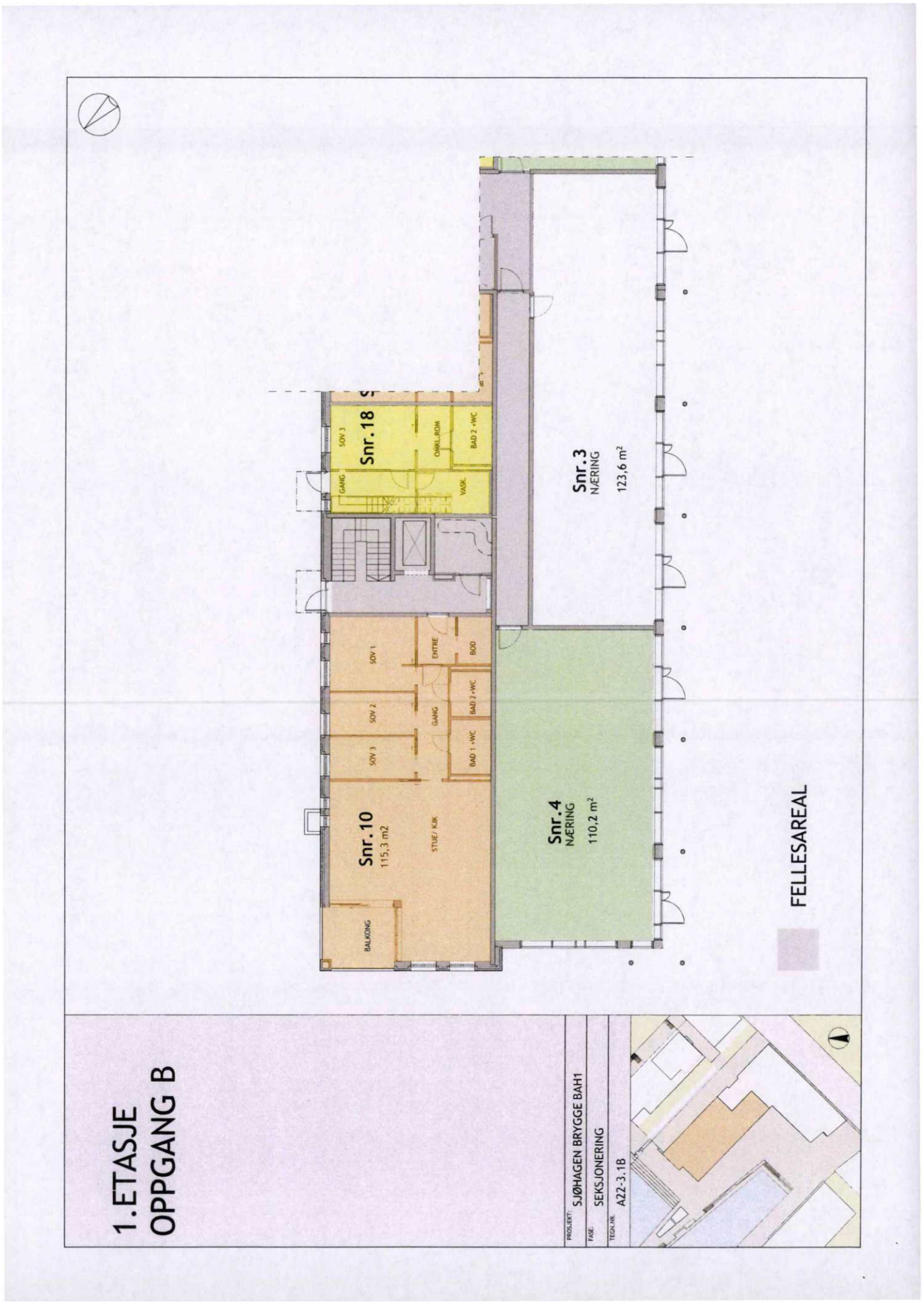
3/4087

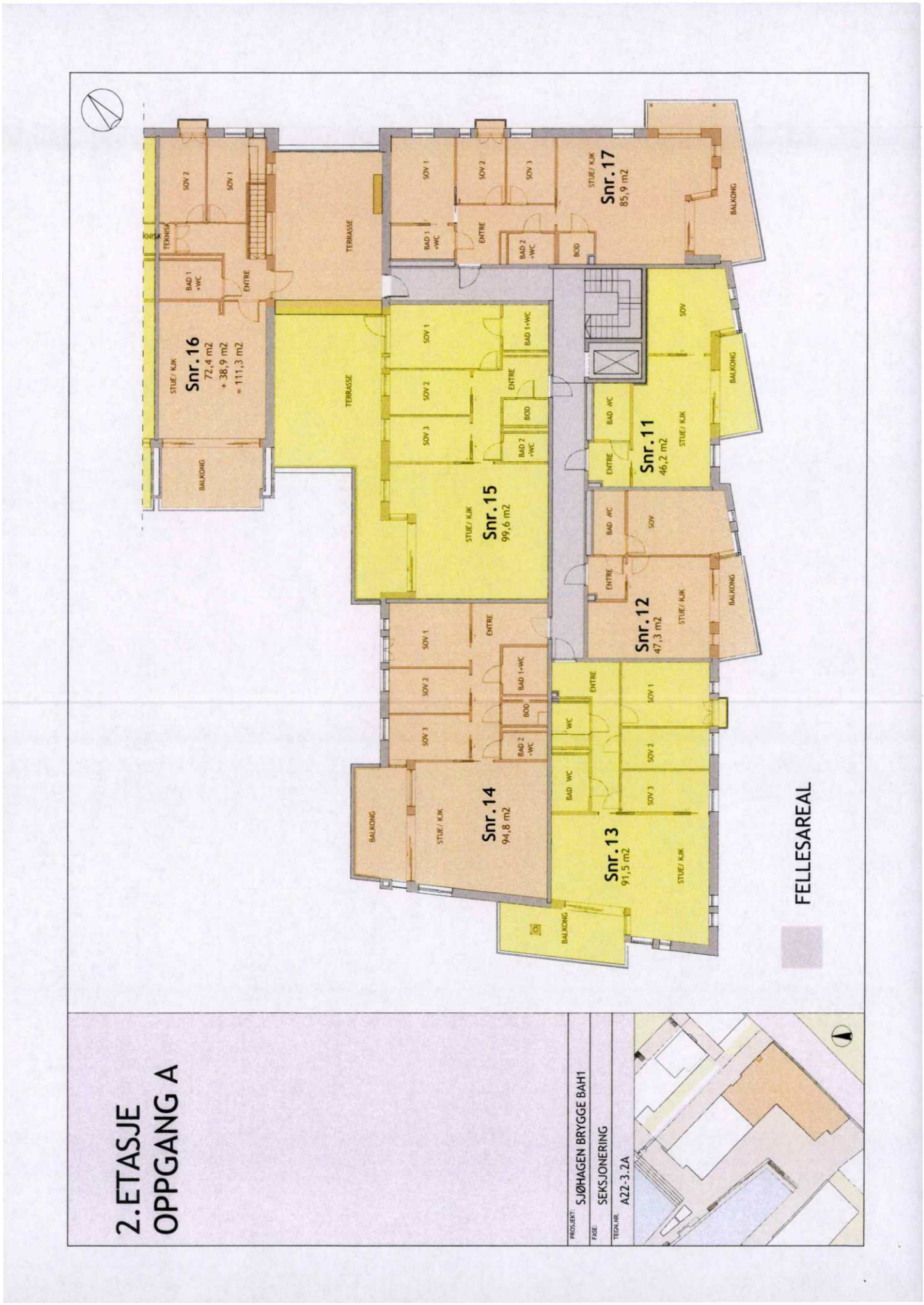
Dato: 27.01.2023 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N




U.ETASJE P-
KJELLER
Vedlegg 2 seksjonstegninger
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.U
FELLESAREAL
GJEST
DISP. BOD


1. ETASJE
OPPGANG A
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.1A
Snr.1
NÆRING
81,7 m²
Snr.2
NÆRING
97,5 m²
Snr.5
34,0 m2
Snr.6
43,8 m2
Snr.7
44,9 m2
Snr.8
88,7 m2
Snr.9
53,3 m2
Snr.16
FELLESAREAL

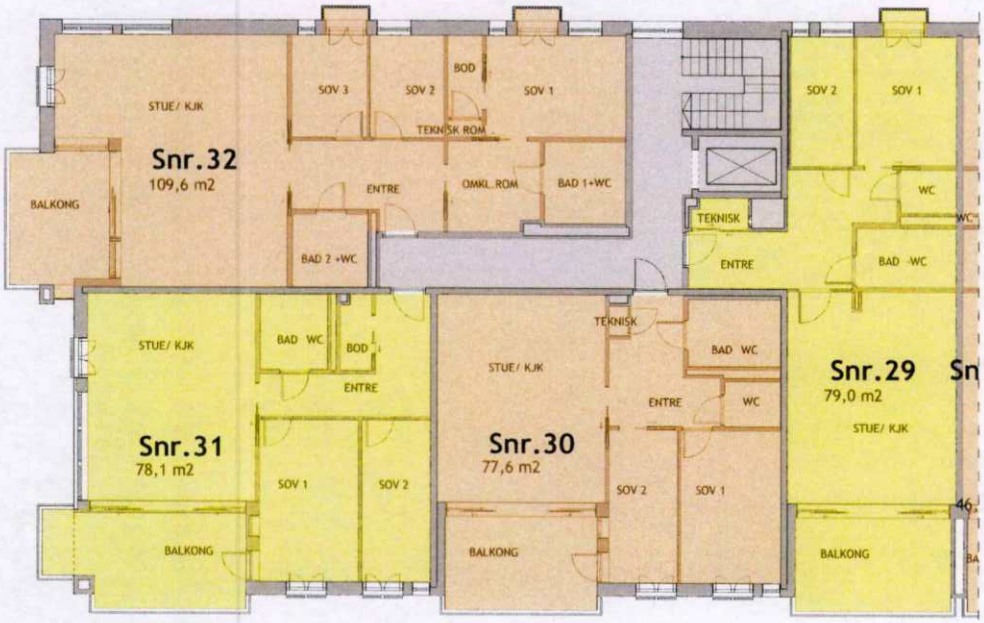

1. ETASJE
OPPGANG B
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.1B
Snr.10
115,3 m2
STUE/ KJK
SOV 1
SOV 2
SOV 3
GANG
ENTRE
BOD
BAD 1 +WC
BAD 2 +WC
BALKONG
Snr.4
NÆRING
110,2 m²
Snr.3
NÆRING
123,6 m²
Snr.18
SOV 3
GANG
OMKL.ROM
VASK.
BAD 2 +WC
FELLESAREAL


2. ETASJE
OPPGANG A
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.2A
FELLESAREAL
Snr. 16
72,4 m2
+ 38,9 m2
= 111,3 m2
Snr. 17
85,9 m2
Snr. 15
99,6 m2
Snr. 11
46,2 m2
Snr. 12
47,3 m2
Snr. 14
94,8 m2
Snr. 13
91,5 m2
STUE/ KJK
SOV
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1 +WC
BAD 2 +WC
BAD WC
ENTRE
BOD
WC
TERRASSE
BALKONG
TEKNISK


2. ETASJE
OPPGANG B
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.2B
FELLESAREAL
Snr.18
79,4 m2
+ 38,9 m2
= 118,3 m2
Snr.19
77,9 m2
Snr.20
78,2 m2
Snr.21
109,8 m2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1 +WC
BAD 2 +WC
BAD WC
WC
BOD
ENTRE
TEKNISK
TEKNISK ROM
OMKL. ROM
STUE/ KJK
BALKONG

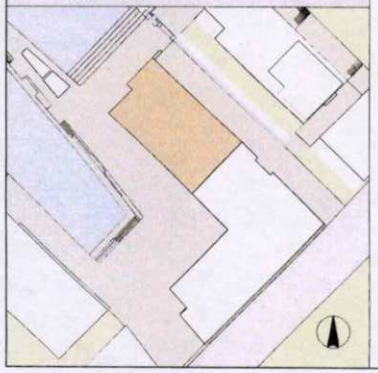

3.ETASJE
OPPGANG A
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR. A22-3.3A
Snr.27
72,3 m2
Snr.28
85,9 m2
Snr.26
99,4 m2
Snr.22
46,2 m2
Snr.23
47,2 m2
Snr.25
94,5 m2
Snr.24
91,4 m2
FELLESAREAL

3.ETASJE
OPPGANG B



FELLESAREAL

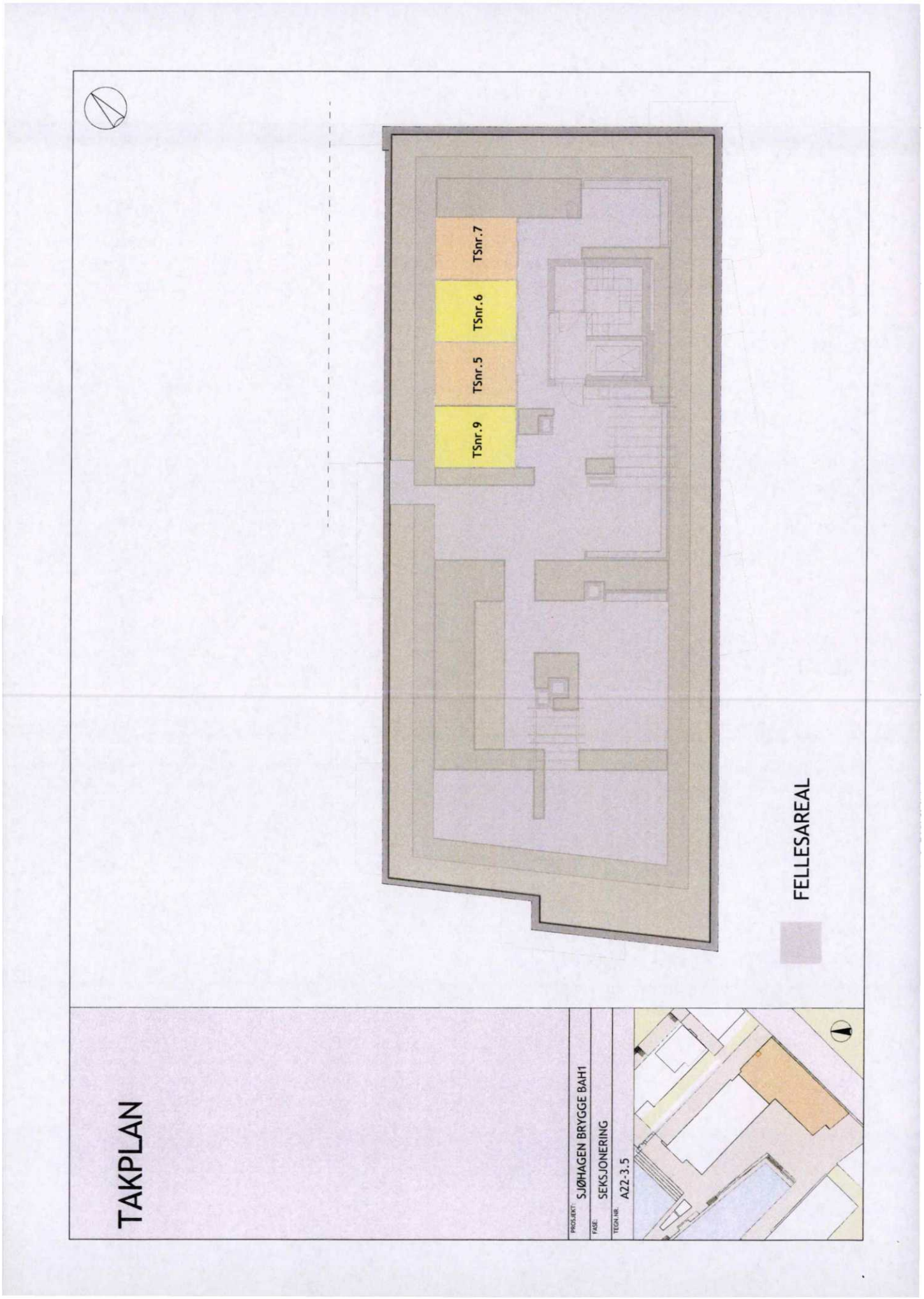
PROSJEKT:	SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE:	SEKSJONERING
TEGN.NR:	A22-3.3B



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/251227/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:16


4. ETASJE
OPPGANG A
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR: A22-3.4A
FELLESAREAL
Snr.38
72,0 m2
Snr.39
85,8 m2
Snr.37
99,2 m2
Snr.33
43,4 m2
Snr.34
44,5 m2
Snr.36
94,5 m2
Snr.35
91,2 m2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
WC
BAD +WC
ENTRE
STUE/ KJK
BALKONG
BAD 1 +WC
BAD 2 +WC
BOD
BAD WC
SOV


4.ETASJE
OPPGANG B
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.4B
FELLESAREAL
Snr.40
78,8 m2
Snr.41
120,9 m2
Snr.42
103,6 m2
SOV 1
SOV 2
SOV 3
WC
BAD WC
GANG
STUE/ KJK
BALKONG
TERRASSE
ENTRE
TEKNISK
BAD 1+WC
BAD 2+WC
BOD


TAKPLAN
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BAH1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR: A22-3.5
TSnr.9
TSnr.5
TSnr.6
TSnr.7
FELLESAREAL

ADVOKATFIRMAET
Ytterbol & Co as
Postboks 373, 1502 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 674 220

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Allmenheten har rett til adkomst på, over og langs 3/4104 i Moss kommune, som i sin helhet har reguleringsformål o_SGG1 i bilag 1 nedenfor.
2. Allmenheten har rett til adkomst over 3/1902 i Moss kommune, på areal med reguleringsformål f_BSB2, som vist på bilag 1 nedenfor.
3. Allmenheten har rett til adkomst over 3/1902 og 3/4087, snr 1 til 42 i Moss kommune, på areal med reguleringsformål f_SGT2, som vist på bilag 1 nedenfor.
4. Allmenheten har rett til adkomst over 3/1902 i Moss kommune, på areal med reguleringsformål f_SGT1, som vist på bilag 1 nedenfor.

Forhold som ikke skal tinglyses:
Allmenhetens adkomstrett beskrevet ovenfor kan ikke slettes uten samtykke fra Moss kommune, org.nr. 920 817 521.

Oslo, 31.05.2023

For hjemmelshaver til grunneiendommene 3/1902, 4087 snr. 1 til 42 og 4104

NSO Eiendom AS, org.nr 998 729 009

Torbjørn Skarbø

Meglergaarden AS, org.nr. 987 143 686 som har tinglyst rådighet 3/4087, snr 1 til 42, tinglyst 20.10.2021 med dokumentnummer 2021/1311069 samtykker i tinglysningen

Moss, den 31.05.2023

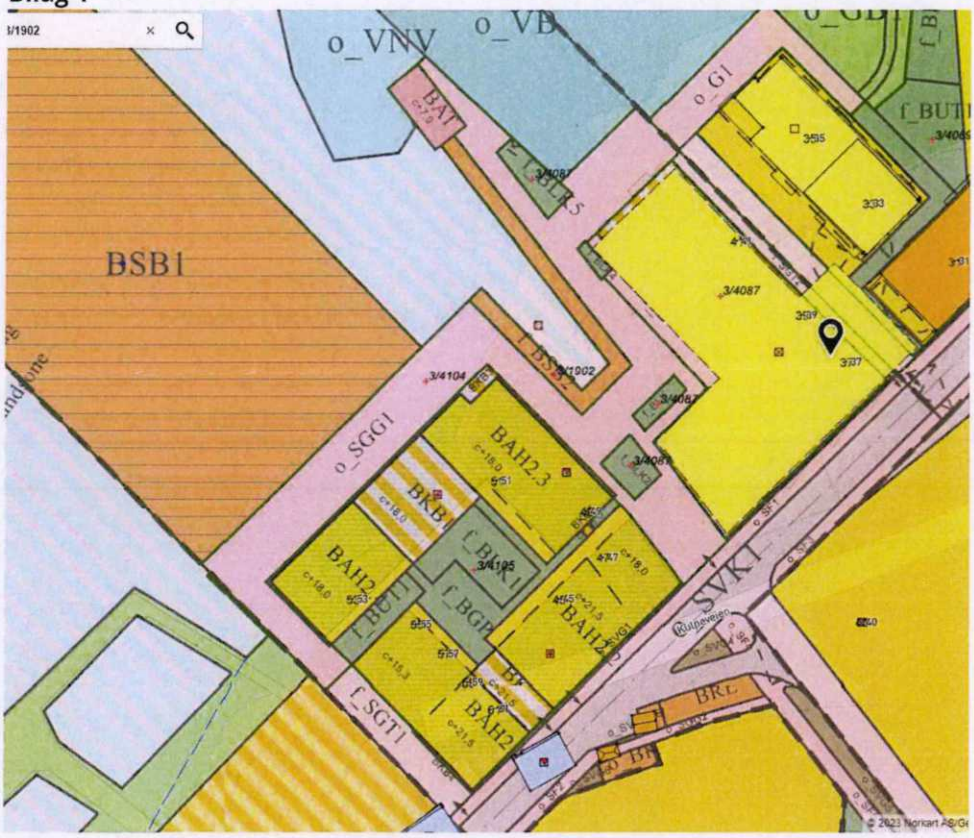
[signatur og stempel]

Mats Måleng
Eiendomsmegler MNEF
Meglergaarden AS

RETT KOPI BEVITNES
PETTER KOREN
ADVOKAT

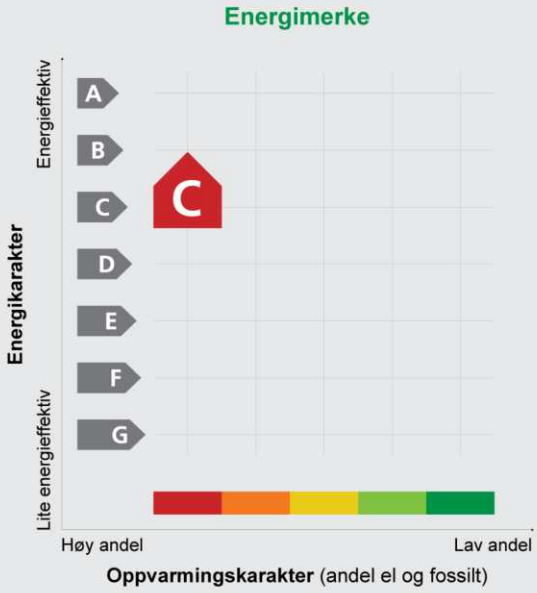
Doknr: 582282 Tinglyst: 06.06.2023
STATENS KARTVERK

Bilag 1


o_VNV
o_VB
o_G1
BAT
BSB1
o_SGG1
BAH2.3
BKB1
BAH2
SVK1
BRE
f_SGT1
3/4087
3/4104
3/4105
3/1902

ENERGIATTEST

Adresse	Kulpeveien 37
Postnr	1538
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	4087
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2023-1485479
Dato	02.05.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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:	2023	
BRA:	3685,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.03.2023	
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 - 6.017

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 energimerkeordingen. 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 37
Postnr/Sted: 1538 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 02.05.2023 10:49:49
Energimerkenummer: A2023-1485479
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 3
Bnr: 4087
Seksjonsnr: 22
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3002
Gnr.	3
Bnr.	4087
Snr.	22
Fnr.	
Gateadresse	Kulpeveien 37
Postnummer	1538
Poststed	Moss
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	1873 m²
Areal tak	1008 m²
Areal gulv	656 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	835 m²
Oppvarmet BRA	3685 m²
Totalt BRA	3685 m²
Oppvarmet luftvolum	10926 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	56,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.03.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,26 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,26 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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	2.5.2023
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	362696 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	234691 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	356599 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	362696 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	362696 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 37, 1538 Moss
Gnr. 3, Bnr. 4087, Snr. 22, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Vedlegg