PRIVATMEGLEREN
MOSS

BRYGGEKANTEN 6B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

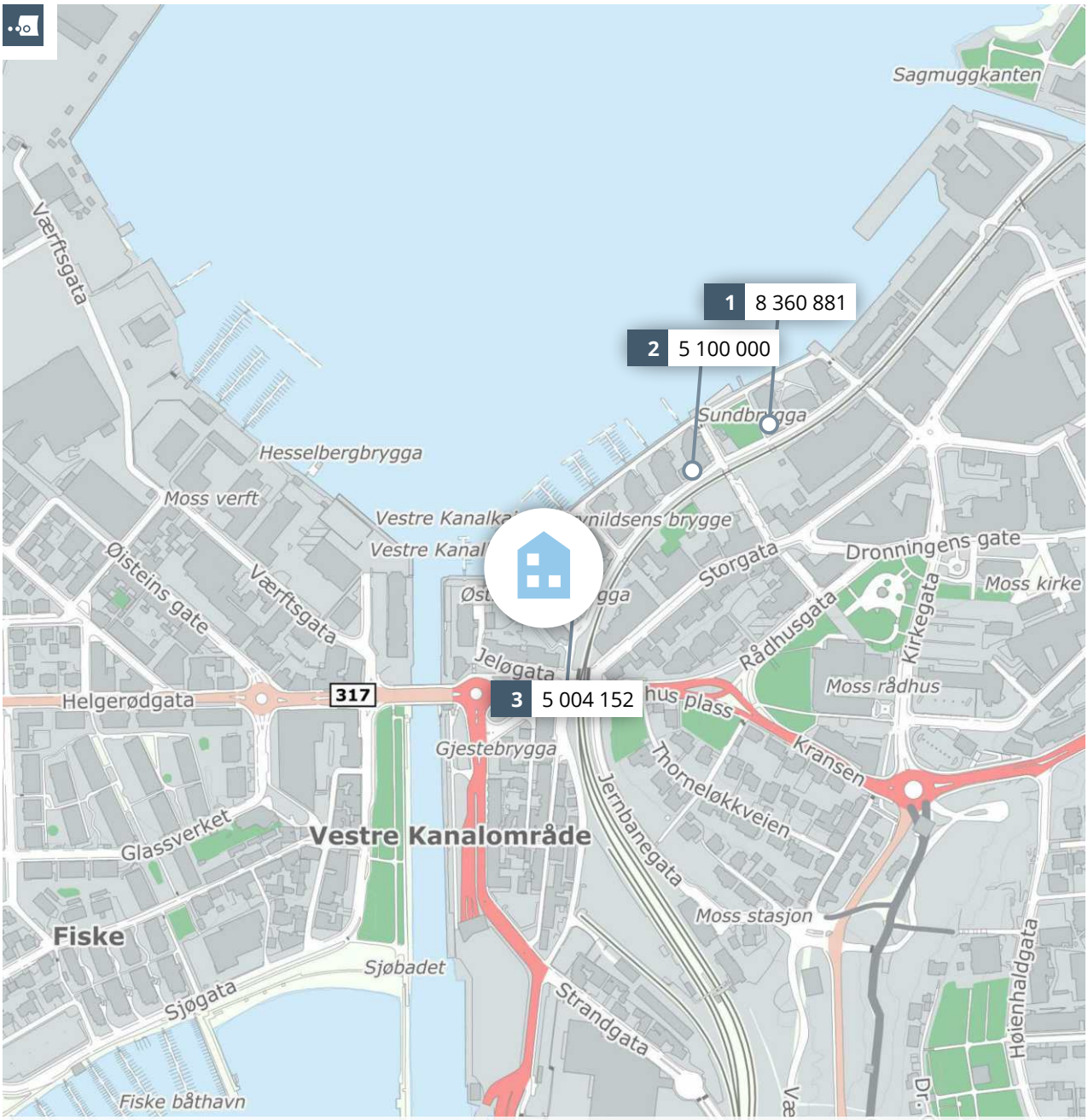
Ferdigattest

Seksjonering

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRYGGEKANTEN 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 20.05.2026

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: Pernille Sollie Hoff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bryggekanten 6 B, 1531 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 2 BNR 1256 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MOSSESUNDET ØST

Verdivurdert til

8 990 000

4 791	8 994 791	64 249
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	5 331
Formue	50 294
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sundstredet 136 101 m² 2005 3. etg 2 sov	10.10.2025	8 200 000	**8 350 000**	10 881	8 360 881	**82 781**
2 Fleischer brygge 443 90 m² 2002 4. etg 2 sov	27.10.2025	5 000 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**56 667**
3 Bryggekanten 7 N 88 m² 2000 4. etg 2 sov	25.08.2025	5 100 000	**5 000 000**	4 152	5 004 152	**56 865**

Frontleilighet ved vannkanten. Innglasset terrasse på 21 m². Garasjeplass og heis. Egen båtplass.

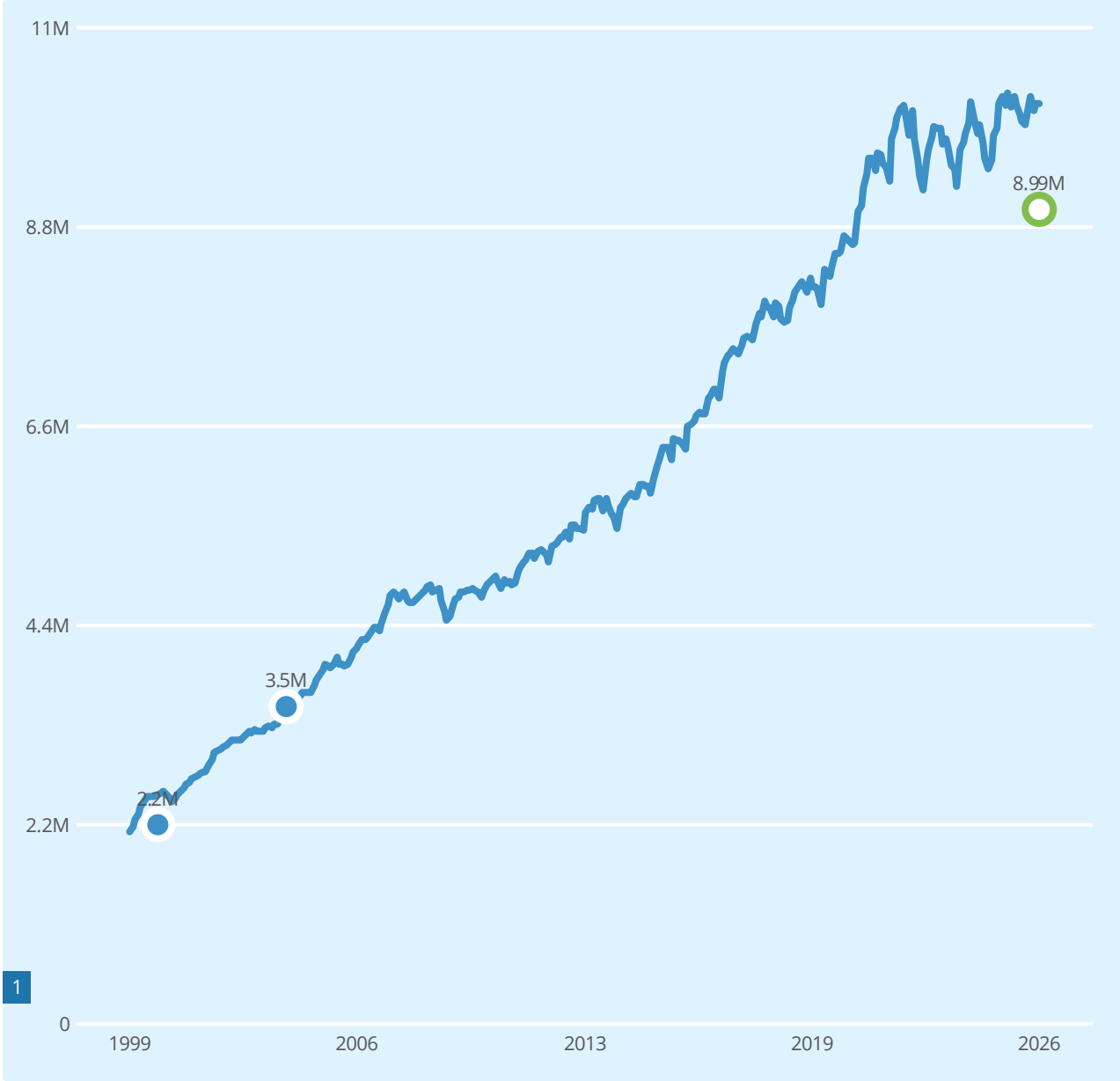
Høydepunkter:
• 4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2000
• Innglasset balkong på 21 m² som forlenger stuearealet
• Moderne klebersteinsovn og eikeparket
• Egen båtplass med enkel tilgang til sjøen
• Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje med enkel adkomst for folk i alle aldre
• Ingen forkjøpsrett.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

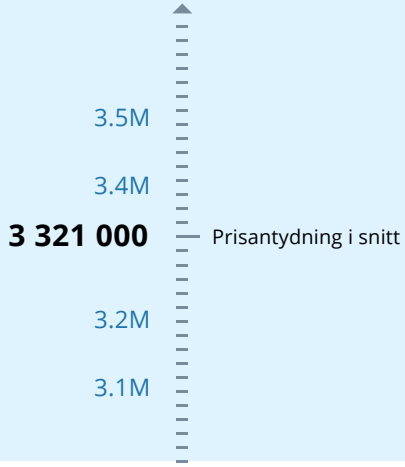
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.2004	16.03.2004		3 500 000	3 500 000	-	3 500 000	2
18.02.2004	16.03.2004	28.05.2004	3 500 000	3 500 000	-	3 500 000	
08.06.2000		08.06.2000	-	2 200 000	-	2 200 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

Leiligheter til salgs i MOSSESUNDET ØST grunnkrets nå

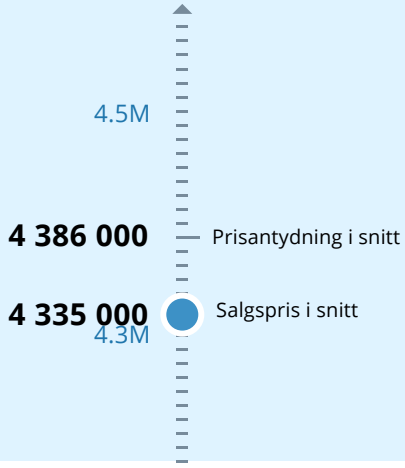
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i MOSSESUNDET ØST grunnkrets siste 9 mnd

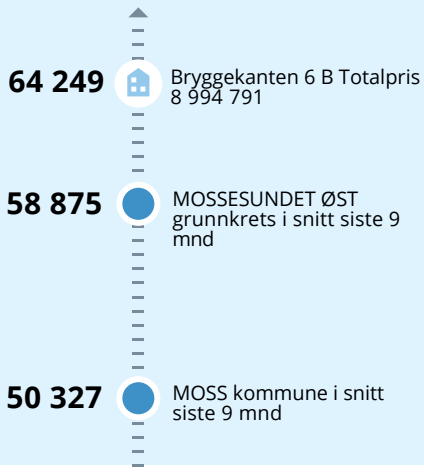
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bryggekanten 6 B, 1531 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1256, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 14.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15735-1173 **Eiendomsverdi ref nr:** CA6328

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

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.

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt vedlikeholdt med installasjoner og overflater fra byggeåret. Normale bruksslitasjer på innvendige overflater og installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer i lakkert treramme fra byggeåret.
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.
Skyvedør med isolerglass ut til innglasset veranda.
Innglasset veranda med utgang fra stue. Fliser på gulv. Areal ca. 21 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra byggeåret med normale bruksslitasjer.
Betongdekker mellom etasjene i bygningen.
Klebersteinsovn med glassdør i stue.
Innerdører med eikefiner overflater, speildører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Baderom fra byggeåret. Baderom innredet med toalett, servant innredning og dushjørne med dører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Overflater med fliser på vegg og gulv.
Veggfliser fra byggeåret.
Fall mot sluk på baderomsgulv.
Synlig membran ned under klemring i slukhals.
Baderom innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning og dusj med dører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Innredninger fra byggeåret.
Mekanisk avtrekk i felles kanal i bygget.
Ingen fukt registrert etter kontroll av hull i vegg og bruk av Protimeter MMS 3
Måleresultat 7,6 (tørt)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med eik profilert front. Laminert benkeplate, integrerte hvitevarer.
Atrekksvifte over koketopp.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og wc. Fliser på gulv, malt vegg og himling.
Panelovn på vegg til oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørnisje med samlestokk på baderom.
MA rør eller tilsvarende som tilfredstiller kravene etter teknisk forskrift for bygget.
Plast i leiligheten.
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusramme/ luke i vegg.
Bereder plassert på baderom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet fellesarealer.

2 kjellerboder tilhørende leiligheten, areal ca 6 m2.
Andel av fellesbod.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

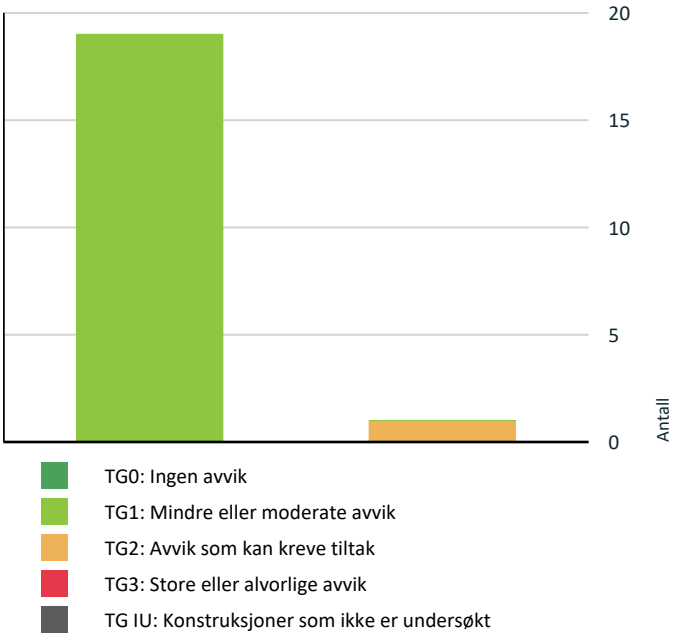
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglassvinduer i lakkert treramme fra byggeåret.



2- lags isolerglass vinduer fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.
Skyvedør med isolerglass ut til innglasset veranda.



Brann og lyd klassifisert inngangsdør fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset veranda med utgang fra stue. Fliser på gulv. Areal ca. 21 m2.



Innglasset veranda



Innglasset veranda.

Tilstandsrapport



Innglasset veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeåret med normale bruksslitasjer.



Parkett fra byggeåret.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekker mellom etasjene i bygningen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Klebersteinsovn med glassdør i stue.



Klebersteinsovn med glassdør i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med eikefiner overflater, speildører fra byggeåret.



Innerdører fra byggeåret.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeåret. Baderom innredet med toalett, servant innredning og dushjørne med dører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Overflater med fliser på vegg og gulv.



Baderom fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggfliser fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fall mot sluk på baderomsgulv.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran ned under klemring i slukhals.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Gulvsluk i dusj, sluk og membran fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom innredet med gulvmontert toalett, servantinnredning og dusj med dører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredninger fra byggeåret.



Servantinnredning



Dushjørne med dører.



Gulvmontert toalett, høyskap.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i felles kanal i bygget.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen fukt registrert etter kontroll av hull i vegg og bruk av Protimeter MMS 3
Måleresultat 7,6 (tørt)



Hullborring i soveromsvegg inn mot dusjsonen på baderom. Ingen fukt registrert.



Fuktsøk med Protimeter MMS 3 i dusjsone, ingen fukt ble registrert på befaring.



Fuktsøk i dusjsonen på vegg ned mot gulv, ingen kapilærsug registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med eik profilert front. Laminert benkeplate, integrerte hvitevarer.



Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra byggeåret.



1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Atrekksvifte over koketopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og wc. Fliser på gulv, malt vegg og himling. Panelovn på vegg til oppvarming.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørnisje med samlestokk på baderom.



Nisje bak luke på baderom med samlestokk til vann.
Rørskap er ikke montert i veggen så ved eventuelt vannlekasje på samlestokken vil ikke vann bli ledet forsvarlig ut i rom med sluk. Det anbefalles å montere water guard i skapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

MA rør eller tilsvarende som tilfredstiller kravene etter teknisk forskrift for bygget.
Plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindusramme/ luke i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert på baderom.



Bereder plassert på bad. Ukjent alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 EL- anlegg fra byggeåret 2000.

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

   Samsverserklering ved ferdigattest i 2000.

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Det anbefales alltid en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget for egen og andres sikkerhet

Generell kommentar

EL- anlegg fra byggeåret 2000.



Automatsikringer i sikringsskap



Kurs fortegnelse i sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

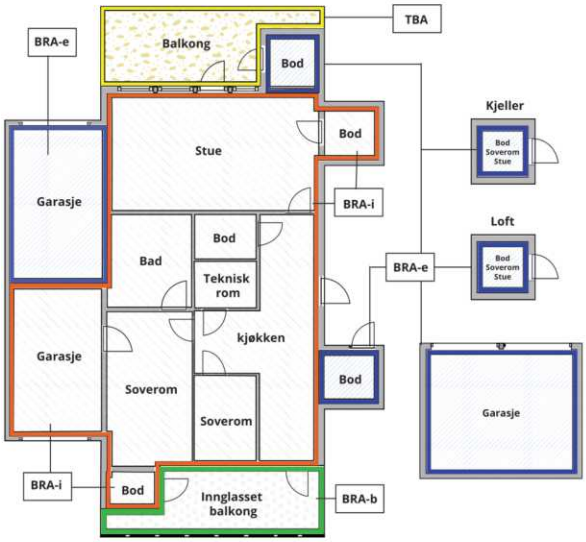
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	140	6	21	167	
SUM	**140**	**6**	**21**		
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, bod/garderobe, toalettrom, bad/wc, 3 soverom, kjøkken m/ spiseplass, stue /spisestue	2 kjellerboder	Innglasset veranda

Kommentar

Opplyst BRA-e i rapporten representerer to kjellerboder tilhørende leiligheten ca. 6 m2.

Opplyst BRA-b i rapporten representerer innglasset veranda tilhørende leiligheten ca. 21 m2.

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2026	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1256		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bryggekanten 6 B

Hjemmelshaver
Krabbe-Knudsen Arild, Krabbe-Knudsen Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i bykjernen i Moss kommune i første rekke til vannet. Alle servicetilbud i nærhet til eiendommen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i sameie.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i sameie.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesarealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring av bygg i regi av sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	21.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/CA6328

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260071

Selger 1 navn
Geir Gramdal

Gateadresse
Bryggekanten 6B

Poststed	Postnr
MOSS	1531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Astrid Krabbe-Knudsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260071

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 116260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Gramdal	dcbc90b26cc220cd1fa83 df4202e6fdf10197fe5	27.04.2026 08:40:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260071

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Bryggekanten 6B, 1531 MOSS**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286374**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6303323**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1256**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 626 kWh**



Bryggekanten 6B, 1531 MOSS

Detaljering

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

Bryggekanten 6B, 1531 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kongensgt. 3
1530 Moss
Telefon: 69 20 65 00
E-post: post@rsmoss.no
Org.nr: NO 915 335 497
www.rsmoss.no
Autorisert regnskapsførerselskap

Moss, 07.04.2026

Salg Bryggekanten 6 B D Gnr. 2, Bnr. 1256, Snr. 28 i Moss Kommune
Eier: Astrid Krabbe Knudsen v/Geir Gramdal

Fellesutgifter pr. mnd. kr. 5 331,- er ajour pr. april 2026.

Fellesutgifter inkl. komm.avg., kabel-TV & internett fra Canal Digital, vaktmester, renhold fellesarealer, bygningsforsikring, regnskapsførsel og revisjon, løpende service avtaler samt generelt utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Sameiet har ett pågående prosjekt med rehabilitering av heiser, med kostnadsramme på 5 mill. kroner som er vedtatt fakturert beboerne etter brøk i to rater. Første fakturering var i januar og neste kommer med forfall i mai. Kostnad for denne seksjonen er totalt kr. 77 612,-.

Selskapet er forsikret hos Gjensidige Forsikring, polise nr. 83587816

Garasjeplass følger leiligheten.
Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider.
Det tillates èn hund eller èn katt pr husstand.

Sameiet fakturerer kr. 2 000,- i behandlingsgebyr ved fremleie.
Sameiet har panterett etter 2 ganger grunnbeløpet.

Styrets formann er Kåre Kongevold, Bryggekanten 10 B, 1531 Moss.
Mob. 90 05 98 69, mail kaareko@outlook.com
Styret skal ikke godkjenne nye eiere, men det vises til sameiets vedtekter § 2.3, Informasjonsplikt.
Ingen forkjøpsrett.

Eierskiftegebyr kr. 6 570,- samt opplysningsgebyr kr. 2 550,- (inkl.mva)
faktureres fra Regnskapssentralen AS, Kongensgate 3, 1530 Moss.

Vedlagt ligningsoppgave for 2025.
Ligningsverdi må opplyses av selger da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Sameiets org.nr. er 981 446 712.

Med vennlig hilsen
Regnskapssentralen AS

Anita Røseth
Tlf. 48 04 97 44
Mail anita@rsmoss.no



Astrid Krabbe Knudsen
Bryggekanten 6 B
1531 MOSS

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Bryggekanten Boligsameie

1531 MOSS

Organisasjonsnummer: 981446712

Eiers navn og adresse
Astrid Krabbe Knudsen
Bryggekanten 6 B
1531 MOSS

Seksjonsnummer	28	
Eierandel	100%	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	4 182,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	50 294,00
Andel gjeld	4 791,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 28.01.2026

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

Dato: 17.mars 2026 kl.18:00
Sted: Moss Kunstforening-(galleri) Kirketorget, Chrystiesgt.1, 1530 Moss.

DAGSORDEN

1. Registrering av fremmøtte og stemmeberettigede Seksjonseier som møter med fullmektig, må fylle ut fullmakt som fullmektigen leverer ved fremmøte, jfr. vedlegg/link.

2. Godkjenne innkallingen.

3. Konstituering.
   Velge:
   - Møteleder, jfr. vedtektenes pkt. 7.8
   - Referent
   - En person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   - Tellekorps

4. Styrets årsrapport 2025 og årsregnskapet 2025 m/ noter
   - Revisjonsberetning , ref. vedlegg

5. Valg.
   - Valgkomiteens innstilling, ref. vedlegg

6. Fastsette honorarer etter forslag fra valgkomiteen, ref. vedlegg

7. Godtgjørelse til revisor.
   - Forslag til vedtak: « Godtgjørelse til revisor dekkes etter regning.»

8. Husordensregler - Styrets forslag til endringer i Husordensregler er vedlagt

9. Behandling av eventuelle innkomne saker som er foreslått av seksjonseiere.

De som har behov for årsmøtedokumentene i papirutgave på møtet, bes meddele dette til Vaktmester Geir H. Hanssen. E-post: ge-hara@online.no / Tlf. 474 69 122.
Lettstyrt kan også benyttes.

VELKOMMEN

På vegne av styret

Kåre Kongevold(s)
Styreleder

Fullmakt

Bryggekanten Boligsameie

Eier av seksjon nr. _____, (adresse) Bryggekanten _____

gir herved (navn) _____ fullmakt til å møte og stemme

på vegne av seksjonseier (navn) _____

på årsmøtet for Bryggekanten Boligsameie, den 17. mars 2026

(dato) .....

....

(signatur) (navn)

Utdrag av vedtektenes punkt 7.7

En seksjonseier kan delta ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver i årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Bryggekanten

BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE - ÅRSMELDING 2025

Styret har bestått av:

Kåre A. Kongevold, styreleder
Laila von Hafenbrädl, styremedlem
Peter von Ubisch, styremedlem
Nils Tore Kristiansen, styremedlem
Tor Egeberg, varamedlem

Det er i valgperioden frem til 31.januar d.å. avholdt 11 formelle styremøter i tillegg til mange uformelle kontakter. Varamedlem er blitt innkalt og deltatt i møtene.

Det er avholdt 1 ekstraordinært årsmøte ifm. heisoppgradering, ett sameiermøte, samt ett informasjonsmøte om varmepumper (heretter kalt VP)

Sameiet eier tomten gnr.2 bnr.1256 i Moss kommune.
Bygningsmassen består av 89 seksjoner med tilknyttede boder, 2 garasjer og 10 oppganger.
Sameiets eiendom er forsikret i Storebrand Forsikring.

Sameiet har vaktmester ansatt i 50% stilling.

Regnskapssentralen AS, Kongensgt. 3, 1530 Moss, er sameiets forretningsfører og revisor er BDT Viken Revisjon, Welhavensgate. 2B, 1530 Moss.

Det har i 2025 vært 5 eierskifter i sameiet. 11 seksjoner (eierseksjoner) var utleid.

Saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

- Montert nye alarmtelefoner i 8 av heisene.
- Forestått utskiftning av brannalarmens kontrollpaneler.
- Kontrollert og vedlikeholdt garasjeportene.
- Etablert avtaler og signering av disse for infrastruktur til VP prosjekt.
- Fremforhandlet fordelaktige priser for kjøp av VP samtlige eierseksjoner.
- Etablert og tilrettelagt infrastruktur for VP til 86 eierseksjoner.
- Avholdt 175 timer dugnad ifm. VP prosjekt.
- Fremforhandlet fordelaktige priser for el. installasjoner VP samtlige eierseksjoner.
- Forestått full restaurering av to utvendige trapper mellom oppg. 6-8 og 8-10.
- Reparert VK i trapper utenfor oppg. 3.
- Assistert med vaktmestertjenester, innhentet tilbud og iverksatt assistanse for gressklipping og snøryddig grunnet vaktmesters graderte sykemelding.
- Lagt opp ekstra kontakter og installert flere ozonrensere i søppelrom.
- Implementert matavfallshåndtering i søppelrom og samtlige eierseksjoner.
- Reparert terrasse i en leilighet hvor det konstruksjonsmessig var feil fall.

Bryggekanten

- Innhentet tilbud fra tre aktører om skifte/full oppgradering/modernisering av samtlige heiser i sameiet.
- Fremforhandlet pristilbud og forberedt full modernisering av samtlige heiser ila. første halvdel 2026. NOK 5 mill. blir ekstraordinært innbetalt av seksjonseierne.
- Vedlikeholdt, reparert og sertifisert heiser. Service utføres 4 ganger pr. år.
- Montert vindkapper på ventiler SØ vegg oppgang 3.
- Pålagt eiere - og utført skifte av toppakninger for eierseksjoner med pipeløp
- Skiftet vannmåler for fjernavlesning på hovedinntak
- Opprettet serviceplass for bil i stor garasje
- Kontroll av sameiets brannvarslingsanlegg, samt avholdt brannøvelse.
- Testet branndektorer i tilfeldig utvalgte eierseksjoner.
- Løpende ajourført Vedlikeholdsoversikten.
- Utført og iverksatt arbeid med skadesaker på garasjeport og 4 eierseksjoner.
- Avholdt dugnader og det tradisjonelle arrangement ved julelystenning for sameiet.
- Igangsatt sosial gruppe – denne skal være helt uavhengig fra styret
- Avholdt den tradisjonelle sommerfesten
- Regnskap og budsjett.

Vannforbruket i sameiet, og som i det vesentligste er det beboerne bruker av vann, var noe høyere i 2025 enn året før.

Sameiet har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljø.

På vegne av seksjonseiere og beboere takker vi vaktmester Geir for det arbeide han utfører til gavn for oss alle.

Årsregnskapet 2025 viser et overskudd på kr 79 653,- og gir grunnlag for videre drift. Det er ikke benyttet noe midler fra vedlikeholdsfondet i 2025.

Moss, 31.januar 2026

Kåre Kongevold (s) — Styreleder

Laila von Hafenbrädl (s) — Styremedlem

Nils Tore Kristiansen (s) — Styremedlem

Peter von Ubisch (s) — Styremedlem

		Note	2025	2024
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		3 874 188	3 521 616
3609	Gebyr Fremleie		4 000	2 000
3610	Gebyr salg av leiligheter		12 000	6 000
3612	Refusjon Fellesutgifter		-12 398	-12 096
3615	Annen Inntekt		86 977	0
3616	Provisjon varmepumpeprosjekt		26 131	0
3620	Leieinntekt Parkering		8 071	5 500
Andre driftsinntekter			**3 998 969**	**3 523 020**
Sum driftsinntekter			**3 998 969**	**3 523 020**
5020	Feriepenger		34 568	32 770
5100	Lønn til ansatte		276 542	262 158
5110	Refusjon Lønn Nav		-68 082	0
5280	Annen fordel i arbeidsforhold		-68 082	0
5290	Motkonto for gruppe 52		68 082	0
5310	Honorar til Styret		124 424	134 867
5400	Arbeidsgiveravgift		46 933	53 199
5411	Arb.giv.avg. av påløpt ferielønn		4 873	4 621
5900	Gave til ansatte, fradragsberettiget		1 520	0
5920	Yrkesskadeforsikring		4 701	3 936
5990	Sosiale kostnader/Sommerfest		2 354	2 371
Lønnskostnad		**1,3**	**427 833**	**493 922**
6320	Vann & avløp / Moss Kommune		602 105	574 200
6330	Renovasjon / Moss Kommune		189 285	137 291
6339	Periodisk Kontroll Heiser		25 965	25 965
6340	Serviceavtale Heiser		81 764	81 764
6341	Strøm		222 844	162 494
6345	Kostn. Brannalarm		74 109	70 724
6355	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.		5 292	3 672
6360	Renhold/Matter/Garasjevask		210 294	196 803
6365	Vaktmestertjenester/Innleid hjelp		54 115	0
6375	Kostn. Planter / Utearealer m.m.		11 544	50 082
6480	Arbeidstøy		0	443
6570	TV/Internett CanalDigital		547 345	480 828
6600	Rep./ Vedlikehold Bygninger		587 294	484 358
6601	Ovf fra Vedlikeholdsfond/Bygninger		0	-140 000
6615	Rep./ Vedlikehold Garasjeporter		63 048	0
6616	Rep./ Vedlikehold Heiser		156 853	620 069
6617	Ovf fra Vedlikeholdsfond/Heiser		0	-360 000
6620	Rep/Vedlikehold/Servavt Utstyr		29 596	2 982
6635	Nytt brannvarslingsanlegg		266 368	0
6701	Revisjonshonorar		26 453	25 539

		Note	2025	2024
6705	Regnskapshonorar		24 463	126 600
6725	Huseiernes- og juridisk bistand		2 500	0
6800	Kontorrekvisita / Kopiering		6 498	4 859
6860	Møteutgifter / Dugnad		27 538	31 854
6890	Andre Diverse Kostnader		7 256	20 297
6901	Lettstyrt.no		21 655	19 827
6902	Mobiltelefon		4 368	3 791
6940	Porto		1 093	0
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	170
7400	Kontingenter		3 200	3 100
7500	Forsikringspremie		461 969	394 218
7510	Egenandel Forsikring		0	12 000
7570	Gjensidige - Erstatning		-63 048	0
7740	Øredifferanser		0	0
7770	Bankgebyr		7 474	17 023
Andre driftskostnader		**2,7**	**3 659 236**	**3 050 953**
Sum driftskostnader			**4 087 069**	**3 544 876**
Driftsresultat			**-88 100**	**-21 856**
8050	Annen renteinntekt		124 659	114 237
Annen renteinntekt			**124 659**	**114 237**
8070	Utbytte Gjensidige		43 094	37 828
Annen finansinntekt			**43 094**	**37 828**
Årsresultat		**7**	**79 653**	**130 210**
8800	Årsresultat		79 653	130 210
Overført annen egenkapital			**79 653**	**130 210**

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

		Note	2025	2024
Eiendeler				
1100	Tomter		50 000	50 000
Tomter,bygninger og annen fast eiendom		**5**	**50 000**	**50 000**
Omløpsmidler				
Fordringer				
1500	Kundefordringer		12 000	870
1550	Fellesutgifter		20 700	3 588
Kundefordringer			**32 700**	**4 458**
1579	Andre kortsiktige fordringer		0	10 305
1700	Forsk.bet Forsikring		97 664	122 779
1710	Forsk.bet Heiskontroll		56 385	25 965
1720	Forsk.bet Canal Digital		140 174	120 149
1725	Forsk.bet Heisservice Viken Heis		40 882	40 882
1740	Forsk.bet Lettstyrt AS		5 561	4 972
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader		1 196	1 159
Andre fordringer			**341 862**	**326 211**
Sum fordringer		**4**	**374 562**	**330 669**
Bank				
1920	DnB Drift 5183 05 45143		82 406	79 709
1921	DnB Spare 1503 54 31605		313 124	250 000
1926	Nordic Corp. Bank 9246 01 45602		1 730 847	1 656 460
1928	Pareto Bank 9380 09 01950 Plassering		873 057	839 081
1950	DnB Skatt 5183 05 50872		11 333	10 605
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**8**	**3 010 768**	**2 835 855**
Sum omløpsmidler			**3 385 330**	**3 166 524**
Sum eiendeler			**3 435 330**	**3 216 524**

		Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Annen egenkapital		2 314 986	2 235 334
2055	Vedlikeholdsfond		500 000	500 000
Annen egenkapital			**2 814 986**	**2 735 334**
Sum egenkapital		**7**	**2 814 986**	**2 735 334**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		245 641	289 558
Leverandørgjeld			**245 641**	**289 558**
2600	Forskuddstrekk		11 333	10 605
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		3 397	6 874
2785	Påløpt Aga av Feriepenger		4 874	4 621
Skyldige offentlige avgifter			**19 604**	**22 100**
2420	Påløpt Feriepenger		34 568	32 770
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		51 463	39 262
2980	Avsetning styrehonorar		97 500	97 500
2990	Annen kortsiktig gjeld		19 531	0
Annen kortsiktig gjeld			**203 062**	**169 532**
1380	Varmepumpe inntekter		1 454 500	0
1390	Varmepumpe kostnader infrastruktur		-1 302 463	0
Sum gjeld Varmepumpeprosjekt		**9**	**152 037**	**0**
Sum kortsiktig gjeld			**620 343**	**481 190**
Sum gjeld		**4**	**620 343**	**481 190**
Sum egenkapital og gjeld			**3 435 330**	**3 216 524**

	Note	2025	2024

Moss, 31.01.2026
Bryggekanten Boligsameie

Kåre Arnfinn Kongevold
Styrets Leder

Laila Von Hafenbrädl
Styremedlem

Peter Von Ubisch
Styremedlem

Nils Tore Kristiansen
Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

Noter 2025

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1 Lønn m.m.
Sameiet har ansatt vaktmester i 50% deltidsstilling. Pga sykdom er det også ansatt vikar.
Det er utbetalt kr. 309 312,- i lønn og feriepenger i 2025 og det er mottatt kr. 68 082,- i refusjon fra Nav til dekning av sykelønn. I tillegg er det kostnadsført kr. 54 115,- i innleid hjelp som er kjøp av vaktmestertjenester.

Note 2 Revisjonshonorar
Det er kostnadsført kr. 26 453,- i ordinær revisjon for 2024.

Note 3 Honorar til styret
Det er utbetalt kr. 124 423,50,- i styrehonorar, og avsatt kr. 97 500,- pr. 31/12 for neste periode.

Note 4
Fordringer og gjeld gjøres opp innen ett år.

Note 5
Tomt er vurdert til historisk kost kr. 50.000,-

Note 6

Sameiet består av 89 leiligheter

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Egenkapital
Pr. 01.01.2025	2 235 334,00		2 235 334,00
Vedlikeholdsfond		500 000,00	500 000,00
Årets resultat	79 653,00		79 653,00
Pr. 31.12.2025	2 314 986,00	500 000,00	2 814 986,00

Vedlikeholdsfond kr. 500 000,- er avsatt til dekning av uforutsette kostnader for fremtidige reparasjoner.

Note 8 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 11 333,- på skattetrekks konto.

Note 9 Varmepumpeprosjekt

Det har i 2025 vært mulig for seksjonseierne å tegne seg for installasjon av varmepumper og prosjektet er holdt separat fra sameiets regnskap. Det er innbetalt kr. 1 454 500,- og kostnadsført kr. 1 302 463,-. Overskytende kr. 152 037,- er klassifisert som kortsiktig gjeld da dette ikke er sameiets midler.

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

BankID Signing
Per Edwin Engen
2026-02-26

BDT VIKEN

Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Bastian Ribsskog Lie

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til årsmøte i Bryggekanten Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggekanten Boligsameie som viser et overskudd på kr. 79 653. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

BankID Signing
Per Edwin Engen
2026-02-26

BDT VIKEN

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. 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

Moss revisjon, 26.02.2026
BDT Viken AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

Valgkomiteens forslag til styre i Bryggekanten Boligsameie, Moss

29-1-2026

Styret for 2025/2026 har bestått av:

STYRELEDER:	Kåre Kongevoll	Valgt til 2027
STYREMEDLEM:	Peter von Ubisch	På valg 2026
Økonomiansvarlig		
STYREMEDLEM:	Laila von Hafenbradl	På valg 2026
STYREMEDLEM:	Nils Tore Kristiansen	Valgt til 2027
VARAMEDLEM:	Tor Egeberg	På valg 2026

FORSLAG TIL STYRE 2026/2027 er følgende:

STYRELEDER:	Kåre Kongevoll	Valgt til 2027
STYREMEDLEM:	Peter von Ubisch	På valg/gjenvelges
Økonomiansvarlig		
STYREMEDLEM:	Laila von Hafenbradl	Påvalg/gjenvelges
STYREMEDLEM:	Nils Tore Kristiansen	Valgt til 2027
VARAMEDLEM:	Tor Egeberg	På valg/gjenvelges

VALGKOMITEEN har bestått av:

LEDER:	Carl-Arne Brekke
MEDLEM:	Sissel Norbeck Moen
MEDLEM:	Marit Rynnås

VALGKOMITEENS MEDLEMMER TAR GJENVALG

FORSLAG TIL STYREHONORAR FOR STYREMEDLEMMER:

STYRELEDER:	KR. 60.000.-
STYREMEDLEM Økonomiansvarlig:	KR. 40.000.-
STYREMEDLEM:	KR. 20.000.-
VARAMEDLEM:	KR: 5.000.- + Kr.300.- pr. møte

VEDTEKTER

FOR BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

Forslag til årsmøtet 17. mars 2026 – ENDRINGER MED RØDT

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bryggekanten Boligsameie, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1256 i Moss kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.09.1999. Organisasjonsnummer 981 446 712.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 06.09.1999.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Alle beboere har ansvar for å sette seg inn i husordensregler og vedtekter for sameiet.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(Jf. Lov om eierseksjoner §23, første ledd.)

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, Lov om eierseksjoner, husordensreglene og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier kan korttidsutleie sin seksjon for maksimum 60 dager per år. (Jf. Lov om eierseksjoner §24 siste ledd).

Sameiets kostnader forbundet med korttidsutleie fastsettes av styret og betales av seksjonseier.

2.4. Eierskiftegebyr, Jf. Lov om eierseksjoner §63a.

Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

Eierskiftegebyret dekker sameiets og forretningsførers utgifter ved registering av ny eier av seksjonen.

Seksjonseier skal betale gebyret til forretningsfører.

Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysninger om kjøpers/leietakers navn, personnummer, mobiltelefonnummer og e-postadresse.

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke fellesutgifter relatert til drift og vedlikehold av heiser for de seksjonseiere som ikke har tilgang til heis i eget trapperom. Dette refunderes etter at regnskapet for hele året er godkjent. Utgifter til feieavgift og vedlikehold av pipeventilator fordeles likt på de seksjoner som har montert pipeløp.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret med bakgrunn i vedtatt budsjett. Seksjonseier er også ansvarlig for andre kostnader fastsatt av sameiet og hefter for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av pkt.3 første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,

b) utstyr, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker, utslagsrør,

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannslukningsslange,

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 eller inntakssikring,

i) vinduer og ytterdører,

j) vinterstuer / innglasset veranda

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Ved en totalrenovering av bad skal dette gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende standardnormer for våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i pkt. 5.1 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med pkt. 5.2 første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller

ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, solblending, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og Lov om eierseksjoner krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.1 og pkt. 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.1 eller pkt. 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Lov om eierseksjoner § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Lov om eierseksjoner § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter Lov om eierseksjoner § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Lov om eierseksjoner § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og Lov om eierseksjoner § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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 å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. De som ikke har e-post adresse vil få innkallingen tilsendt i posten.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) velge et styre etter innstilling fra valgkomiteen. Jf. pkt. 8.1 og pkt. 8.2 første avsnitt,

d) velge valgkomite, jf. pkt. 8.2 tredje avsnitt,

e) fastsette honorarer i henhold til pkt. 8.2 andre avsnitt for kommende valgperiode etter innstilling fra valgkomiteen,

f) ved skifte av revisor, velge ny etter innstilling fra styret, jf. pkt. 10.2.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte være sendt seksjonseiere elektronisk eller per post, forutsatt kjent adresse. Ved fysiske møter skal dokumentene være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne deltar 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å delta og til å uttale seg, dog slik at hver seksjon kun har én stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietager av boligseksjon har rett til å delta på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan delta ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver i årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes 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 Lov om eierseksjoner §38 (pålegg om salg) og §39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. 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 ut over 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 ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum,

f) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, Jf. Lov om eierseksjoner § 49 g).

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- 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.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde oversikt over antall stemmeberettigede som deltar, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder og tre styremedlemmer, samt ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Bare myndige fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrelederen skal velges særskilt og for to år. Styremedlemmene velges også for to år.

Ett av styremedlemmene følger valgperioden til styreleder. De to andre styremedlemmet, velges det året styreleder ikke er på valg.

Varamedlemmet velges for ett år.

Styret konstituerer seg selv med økonomiansvarlig.

Årsmøtet skal fastsette honorar for kommende valgperiode til styreleder, økonomiansvarlig, styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Honoraret legges inn i budsjettet.

Det velges også valgkomité på tre medlemmer, hvorav en leder, for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Hvis styrelederen ikke er til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle deltakende styremedlemmer skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd, første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan et hvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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. Pkt. 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av Lov om årsregnskap m.v.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i Lov om revisjon og revisorer så langt de passer.

11. Retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe

1. Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av leiligheten skal etter søknad fra seksjonseier godkjennes av sameiets styre.

2. Søknaden skal være skriftlig og inneholde nødvendige opplysninger som retningslinjene krever.

3. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

4. Det må inngås serviceavtale med autorisert installatør som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Ett eksemplar av den overleveres styret. Ved salg av eierseksjon må selger sikre i salgsavtalen/kjøpekontrakten at kjøper viderefører serviceavtalen.

5. Varmepumpens utedel plasseres på bakkeplan med unntak for varmepumper til leiligheter i 5.etasje hvor utedel plasseres på uteterrasse i «pipehjørnet». Utedelene skal dekkes med sort tak og en pen/enkel gitterfront i stål og skal utføres i farge antrasitt. Dette for å oppnå en uniform utførelse. I 5. etasje tilpasses fargen til fargen på veggen.

6. Det skal kun være horisontal kanal fra utedelen plassert på bakkeplan fram til vertikal samlekanal. Utvendige kanaler beslås med rødt blikk, tilnærmet teglsteinsfarge. For øvrig tillates ikke horisontale kanaler på utvendig fasade.

7. Strøm til varmekabel for avrenning hentes fra sameiets fellesanlegg. Seksjonseier som har installert varmepumpe og benytter strøm fra fellesanlegget, dekker dette med påslag på de månedlige felleskostnader.

8. Infrastruktur som støpning av fundament, nedgraving av avløpsledning med varmekabel, strømtilførsel til varmekabel, tak og gitter rundt varmepumpenes utedel og rørkanal på vegg utvendig, utføres i regi av sameiets styre. Kostnadene fordeles likt mellom hver seksjonseier som ønsker varmepumpe installert ved prosjektets begynnelse. Seksjonseiere som ønsker å koble seg opp ved en senere anledning, betaler samme beløp korrigert med endringen i Statistisk Sentralbyrås Konsumprisindeks + 30%.

9. Varmepumpens utedel skal ha integrert oppsamlingskar med varmekabel for oppsamling av kondensvann som føres til felles avløp. Avløpsvannet fra utedel i 5. etasje føres til eksisterende tak-nedløp/sluk fra terrassen. Avløpsledningen fra varmepumpen må da ha integrert varmekabel fram til- og ned i tilkoblingspunkt for avløpsvannet.

10. Varmepumpens utedel skal være utstyrt med mulighet for innstilling av nattmodus, noe som reduserer støy fra utedelen.

11. Varmepumpens utedel skal være innenfor målene høyde 65 cm og bredde 95 cm.

12. Varmepumpens utedel med tilhørende oppsamlingskar skal være malt/lakkert i fargen antrasitt.

13. Lydnivå fra utedelens vifte skal ikke overstige 40 dBA på 3 meters avstand.

14. Eventuelle horisontale strekk må tas innvendig i den enkelte seksjonseiers leilighet.

15. Strøm til varmepumpeanlegg hentes fra den respektive seksjonseiers leilighet.

16. Varmepumpe med montasje inklusive fremføring av strøm, samt oppkobling til sameiets etablerte infrastruktur, betales av den enkelte seksjonseier.

17. Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringen (hull) i vegg er fagmessig utført.

18. Seksjonseier har ansvaret for at alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under montering eller som senere måtte oppstå som følge av montering og/eller bruk av varmepumpen. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Seksjonseier må også dekke alle ekstrakostnader som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

19. Seksjonseier må for egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningen. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge remontering av varmepumpen.

20. Dersom varmepumpen fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i forsvarlig stand.
Seksjonseiere som har foretatt varmepumpeinstallasjoner etter tidligere retningslinjer forplikter seg til om mulig å koble seg til avløp med varmekabel og dekke kostnadene med dette. De forpliktes i så fall til å bidra økonomisk til dekning av felles strømutgifter for varmekabel.

21. Varmepumpen eies av seksjonseier.

22. Sameiets styre kan ved brudd på ett eller flere av disse retningslinjer, krever varmepumpen fjernet på seksjonseierens regning.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre Lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Bryggekanten Boligsameie

Forslag til årsmøtet 17. mars 2026 – ENDRINGER I RØDT

1. Alle beboere har ansvar.

Husordensreglene skal sikre sameierne et trivelig bomiljø og utgjør en del av vedtektene. Reglene må overholdes til alles beste. Alle beboere har ansvar for å sette seg inn i husordensregler og vedtekter for Bryggekanten Boligsameie. Når vi viser hensyn til hverandre og ivaretar fellesområdene godt, vil vi øke trivselen i sameiet. Sameiets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til disse.

2. Ro og orden.

Sameieren må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles instrumenter og radio / TV og lignende må dempes ned.

Angående bygningsstøy, se pkt. 15.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter eller fellesarealer skal rettes ved direkte henvendelse til den sameier som er ansvarlig for støyen. Dersom dette ikke hjelper, skal klage rettes til styret.

3. Oppbevaring av brannfarlig materiale i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere med gass og brannfarlig væske i garasjen eller bodene.

4. Bruk av garasje og parkering på fellesarealer.

Garasjeportene skal kun benyttes ved inn/utkjøring. Gående skal benytte trappeoppganger med inngangs/utgangsdører.

Beboeres kjøretøy skal parkeres innenfor den oppmerkede plassen for den gjeldende seksjon. Styret kan tildele egne oppmerkede plasser for parkering av hjelpemidler for bevegelseshemmede. På styrets oppfordring må seksjonseier flytte kjøretøy og gjenstander ut for vedlikehold og rengjøring. Garasje, gjesteparkeringsplasser og sykkelboder skal ikke benyttes som lekeplasser, oppholdsrom eller til oppbevaring ut over det Husordensreglene godkjenner.

Parkeringsplassen skal alltid være ryddig, og oppbevaring må ikke være til sjenanse for naboparkeringa. Det tillates på den enkeltes parkeringsplass i garasjen å lagre ett sett bilhjul, sykkelstativ, takboks. Det kan lagres sekker med ved til eget bruk, for de som har peis, samt hjelpemidler for bevegelseshemmede. Det er ikke lov å lagre kjemikalier eller drivstoff.

Utlån/utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Bryggekanten Boligsameie.

Ved utleie av garasjeplassen skal styret varsles. Beboere må påse at uvedkommende ikke kommer inn garasjeporten – også ved ut- og innkjøring. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av besøkende til sameiets beboere, med godkjent parkeringsbevis synlig i/på

kjøretøyet. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes som parkeringsplass for beboere uten spesiell tillatelse fra styret.

Parkering på gjesteparkering må ikke hindre framkommeligheten til utrykningskjøretøyer på gangveier fram til innganger.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene mellom blokkene. Se pkt.9.

5. Ladning av elektrisk kjøretøy.

Sameiet legger til rette for at seksjonseier kan installere én ladestasjon for elektrisk / hybrid kjøretøy på seksjonens parkeringsplass basert på følgende regelverk:

a. Prinsippet er at ladestasjon skal være fast tilkoblet seksjonseierens tilkoblingspunkt og strømmåler i fellesgarasje slik at hver enkelt seksjonseier betaler for eget strømforbruk.
b. Det gis mulighet for én ladestasjon pr. garasjeplass. Kun én ladestasjon kan tilkoples seksjonens strømmåler.
c. Seksjonseier som planlegger lader, skal melde dette til styret for godkjenning og anvisning av plass for ladestasjonen.
d. Etter styrets godkjenning er seksjonseier ansvarlig for bestilling og nødvendige avtaler med installatør.
e. Seksjonseier som ønsker lader, dekker selv alle kostnader forbundet med ladeboksen og installasjonen.
f. Det skal benyttes elektrisk installatør til arbeidet som er registrert i DSB el-virksomhetsregister (Autorisert installatør).
g. Installasjonen skal være i samsvar med offentlige lover og forskrifter for ladestasjon.
h. Sameiet tillater maksimalt 16 Ampere på egen sikring.
i. Seksjonseier skal uoppfordret fremlegge dokumentasjon for lader samt samsvarserklæring fra installatør før ladning kan starte.
j. Til ladning av el- og hybrid kjøretøy skal det kun benyttes ladestasjon som beregnet for formålet.
   Ladning fra ordinær stikkontakt (Schuko) tillates ikke.
   Ved ladning av 12v batteri fra egen parkeringsplass har styret 29.04.24 bestemt:
   Autorisert elektriker installerer stikkontakten på parkeringsplass på følgende betingelser:
   • det legges opp egen kurs hvor strøm hentes fra eget sikringsskap/inntak
   • det tillates maksimum 10 amp.sikring
   • ledningens tverrsnitt er 2,5 kvm (ved strekk over 50 m må tverrsnittet økes)
   • det tillates kun enkeltkontakt, type «på vegg» med lås
   • uttaket skal tydelig merkes med «ikke tillatt for ladning av El.bil»
   Endelig plassering av stikkontakten skal godkjennes av vaktmester.
k. Installasjonen skal være av en type som har intelligent styring og lastbalansering av strømforbruket slik at ladning av kjøretøyet tilpasses seksjonens samlede behov og ikke gir overbelastning.
l. Ladestasjon som er etablert før 2021 kan opprettholdes dersom den tilfredsstiller gjeldende offentlige krav. Disse skal likevel rapporteres inn og registreres i sameiets oversikt.

m. Ladning av hybrid/elektrisk kjøretøy på annet vis enn beskrevet over skal ikke forekomme og vil bli demontert på seksjonseiers regning etter varsel.
n. Seksjonseieren er ansvarlig for at vedlikeholdet og sikkerhet ved sin ladestasjon er ivaretatt samt at bil og ladekabel er i god stand.
o. Sameiet er gjennom Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §9 pålagt internkontroll, og vil påtale eventuelle uoverensstemmelser med seksjonseier som videre plikter å etterkomme krav om utbedringer.
p. Styret skal holde oversikt over etableringer, type, årstall og samsvarserklæringer.
q. Ved overdragelse av eierseksjon må selger informere kjøper om at ny avtale om ladning av elektrisk kjøretøy må inngås på nytt dersom ladeboksen blir stående igjen på garasjeplassen. Eventuell demontering skal skje etter samme prinsipper som beskrevet for montering.
r. Det tas forbehold om at det kan komme endringer i offentlige lover og forskrifter, eller andre behov som kan gi behov for å endre sameiets regelverk for ladning av kjøretøy. Styret kan derfor vedta endringer i regelverket mellom årsmøter for deretter å fremlegge dette på neste årsmøte.
s. Sameiet tilbyr trådløst nettverk i garasjene for kommunikasjon med ladestasjonene.

6. Strøm til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede.

Elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede på anviste plasser, får strøm fra sameiet mot en årsavgift fastsatt av styret. Sameiere som bruker egen parkeringsplass til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede, må selv bekoste montering av stikkontakt med strøm fra egen måler. Dette må også utføres av autorisert El- installatør med dokumentasjon som godkjennes av vaktmester eller styreleder. Se pkt. 5j.

7. Kjøkkenventilator.

Det er ikke tillatt med motordrevet vifte i kjøkkenventilator som er tilknyttet eksisterende ventilasjonsanlegg.

8. Retningslinjer for seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg.

a. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for bestilling, betaling og all nødvendig kontakt med autorisert entreprenør for montering av seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg, og at dette tilfredsstiller sameiets regelverk og gjeldende offentlig byggeteknisk forskrift (TEK-17 i 2023).
b. Seksjonseiere som installerer balansert ventilasjonsanlegg er forpliktet til fortsatt å bære kostnadene til eksisterende felles ventilasjonsanlegg, inkludert i fellesutgiftene.
c. Styret kan gi forslag til foretrukne entreprenører.
d. Seksjonseier er forpliktet til å overholde anleggets serviceintervaller og benytte filter og deler som anbefales av leverandøren, eller inngå serviceavtale med autorisert leverandør i forhold til anbefalte intervaller.
e. Installasjonen skal ha egen elektrisk kurs etablert av autorisert installatør.
f. Det balanserte ventilasjonsanlegget må omfatte alle bruksrom inkludert bad.
g. De områder i seksjonen som omfattes av installasjonen skal kobles fra eksisterende ventilasjonsanlegg av entreprenøren på fagmessig måte slik at ikke begge deler er i drift i samme rom. Eksempelvis kan kjøkkenventilator være tilknyttet eksisterende ventilasjonsanlegg. For leiligheter med ildsted skal installasjonen hensynta dette.

h. Rom som omfattes av balansert ventilasjonsanlegg skal ha tettet gjennomstrømmingsventiler (lufteluker på vegg) på fagmessig måte for å ivareta dampsperre og unngå kondensproblematikk.
i. Entreprenøren skal tilpasse utvendige ventilasjonskomponenter, f.eks. kombinert ventilasjonsboks etter sameiets regelverk, for tiden sort farge, og velge en modell som ikke krever søknad til kommunen om fasadeendring. Hulltaking til kombinasjonsboks skal gjøres med kjerneboring fra utsiden på slik måte at fasaden eller bygningens øvrige konstruksjon ikke kommer til skade.
j. Lydnivå målt ved ut-/tilluft på utvendig vegg skal være i samsvar med gjeldende offentlig byggeteknisk forskrift.

9. Kjøring mellom blokkene og til inngangsdører.

Veibanen som fører til oppgangene, skal være fri for kjøretøy. Dersom det er nødvendig å kjøre inn mellom blokkene, skal kun asfaltert vei benyttes.

Kjøring på gangveiene mellom blokkene er bare for av- og pålessing.

Seksjonseier som vil benytte lift for utvendige arbeider skal kontakte vaktmester for anvisning, og er selv ansvarlig for at evt. skader på plen utbedres.

10. Ytre montering av utstyr.

Ytre monteringer av innredninger som dørhåndtak, skilter, flaggstenger, markiser, varmepumper, innglassing mm. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner eller lignende må ikke monteres på sameiets tak eller fasader.

11. Husdyr.

Det er ikke tillatt å holde husdyr utover en hund eller en katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Hund og katt skal holdes i bånd på boligsameiets område og fellesarealer. Sameiets plener og blomsterbed skal ikke brukes som toalett av hund / katt. Bruk av terrassen/verandaen til lufting av hund/katt forutsetter at en person er til stede i leiligheten. Hold av reptiler er ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt på balkonger eller fellesarealer.

12. På balkongene eller i vinduene må det ikke henges tøy som er synlig utenfra.

13. Adgang til trappeoppgang.

Det er ikke tillatt å slippe inn i oppganger/trapperom/garasjer andre enn besøkende til en selv.

14. Varsomhet ved inn- og utflytting.

Styret i Bryggekanten Boligsameie oppfordrer til varsomhet ved ut- og innflytting og ved frakt av tyngre gjenstander til og fra leiligheten.

Fliser i trappeganger kan lett ta skade ved harde støt. Reparasjon kan bli både langvarig og kostbart.

Heisdørene blir lett skjeve når de blokkeres med gjenstander for å hindre at de lukkes helt. Det kan påkreves dyre reparasjoner hvis dette skjer. En alternativ måte å holde heisdøra oppe, er å sette en gjenstand foran fotocellene mens døra er helt åpen. Men vennligst påse at andre beboere får bruke heisen.

Den samme varsomhet er nødvendig å vise overfor utgangsytterdørene i 1.etasje. Utgangsdørene skal holdes stengt ev. med dørvakt som åpner og lukker.

~~Alt arbeid med maskiner og redskaper skal foregå innomhus i egen leilighet. Kapping av fliser o.l. skal foregå på egen terrasse med vannsag og kappsag med avsug, for å hindre støv til naboer.~~

~~Arbeidstiden skal være fra tidligst kl. 08.00 til senest kl. 19.00 på hverdager. Lørdager skal arbeidet opphøre senest kl.17.00. Søndag, helligdager og merkedager skal det være stille.~~

~~Strøm til maskiner skal tas fra seksjonens eget strømnett.~~

Eier er ansvarlig for at all søppel ~~og bygningsavfall~~ etter flyttearbeidet fjernes. Sameiets søppelkontainere i kjeller skal ikke benyttes.

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

15. Håndverksarbeide

Varsel om støy må i så god tid som mulig henges opp i oppgangen angitt med dato(er) og tid(er) for arbeidet.

Alt arbeid med maskiner og redskaper skal foregå innomhus i egen leilighet. Kapping av fliser o.l. skal foregå på egen terrasse med vannsag og kappsag med avsug, for å hindre støv til naboer.

Arbeidstiden skal være fra tidligst kl. 08.00 til senest kl. 19.00 på hverdager. Lørdager skal arbeidet opphøre senest kl.17.00. Søndag, helligdager og merkedager skal det være stille.

Strøm til maskiner skal tas fra seksjonens eget strømnett.

Eier er ansvarlig for at all søppel og bygningsavfall fjernes. Sameiets søppelkontainere i kjeller skal ikke benyttes.

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

16. Hold det rent i fellesarealer

Dersom det blir skittent i fellesarealer/fellesganger eller i heisen i forbindelse med arbeider, ut- og innflytting, skitne fottøy eller liknende, har eier ansvar for at det rengjøres med en gang.

Avfall skal sorteres i henhold til oppslag fra renovasjonsselskapet, og legges i respektive beholdere i avfallsrom / garasje.

Papp skal slås sammen. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallsbeholderne.

Farlig avfall og småelektronikk må den enkelte levere til Movar/Miljøbilen. Større avfall som sameiets avfallsbeholdere ikke er beregnet for, må den enkelte frakte til Solgård Avfallsplass.

Utplassering av private avfallscontainere må godkjennes av styret. Plasseringen avtales med vaktmester, og skal kun utplasseres i kort tid.

17. Store ekstraboder

Ved salg av stor ekstrabod (50 stk. i antall) må styret varsles. Ny eier plikter å sette seg inn avtalen som ble inngått ved kjøp av bodene 20.des.-2005.

Vaktmester ajourfører oversikten over eiere av stor ekstrabod.

18. Utvendig solskjerming - Farger

Vinduer skal ved ny installering av utvendig solskjerming ha koksgrå duk tilsvarende følgende fargekoder: T70818 / 19.111 / 010010. Føringsskinner og toppkasse (metall) skal ha samme farge som vindusramme, dvs. for blå vinduer blå tilsvarende fargekode S6030-R80B og for hvite vinduer hvite.

Ved ny installering av screen eller markise på åpen eller innglasset balkong, skal fargen på duken være tilsvarende det som er bestemt for vinduer ovenfor.
Alt metall på screen eller markise skal ha samme farge som for rammeverk på innglassingen, RAL 7016.
Ved skifte av duk på eksisterende markise, skal duken være koksgrå.

19. Elektroniske låser på inngangsdør til de enkelte eierseksjoner.

Det tillates å montere elektroniske dørlåser inn til den enkelte eierseksjon. Denne skal være i sort utførelse for å oppnå et mest mulig diskret utseende.

20.Erstatning

Iflg. vedtektene har seksjonseier ansvar for skader som beboer forårsaker i fellesarealene ved arbeid og ut- og innflytting. Ved evt. skader vil en erstatning overfor seksjonseier være aktuelt.

21. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Kontonr	Tekst	Budsjett
	DRIFTSINNTEKTER	
3605	Leieinntekt Fellesutgifter	4 261 896,00
3610	Gebyr salg av leiligheter	8 000,00
3612	Refusjon Fellesutgifter	-8 919,00
3615	Annen Inntekt	4 929 823,00
3620	Leieinntekt Parkering	10 000,00
	Sum andre salgsinntekter	9 200 800,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	9 200 800,00
5020	Feriepenger	34 980,00
5100	Lønn til ansatte	291 500,00
5110	Refusjon Lønn Nav	-30 000,00
5310	Honorar til Styret	150 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	58 022,00
5411	Arb.giv.avg. av påløpt ferielønn	4 932,00
5920	Yrkesskadeforsikring	5 000,00
5990	Sosiale kostnader/Sommerfest	3 000,00
	Sum lønnskostnader	517 434,00
6320	Vann & avløp / Moss Kommune	650 000,00
6330	Renovasjon / Moss Kommune	230 000,00
6339	Periodisk Kontroll Heiser	28 193,00
6340	Serviceavtale Heiser	85 000,00
6341	Strøm	190 000,00
6345	Kostn. Brannalarm	100 000,00
6355	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.	7 000,00
6360	Renhold/Matter/Garasjevask	250 000,00
6365	Vaktmestertjenester/Innleid hjelp	75 000,00
6375	Kostn. Planter / Utearealer m.m.	15 000,00
6480	Arbeidstøy	3 150,00
6570	TV/Internett CanalDigital	600 000,00
6800	Kontorrekvisita / Kopiering	7 000,00
6860	Møteutgifter / Dugnad	25 000,00
6890	Andre Diverse Kostnader	5 000,00
6901	Lettstyrt.no	25 000,00
6902	Mobiltelefon	5 500,00
7400	Kontingenter	3 500,00
7770	Bankgebyr	7 000,00
	Sum kostnader drift	2 311 343,00
6600	Rep./ Vedlikehold Bygninger	700 000,00
6615	Rep./ Vedlikehold Garasjeporter	20 000,00
6616	Rep./ Vedlikehold Heiser	100 000,00
6618	Rehabilitering Heiser	5 000 000,00
6620	Rep/Vedlikehold/Servavt Utstyr	45 000,00
	Sum Rep. og Vedlikehold	5 865 000,00
6701	Revisjonshonorar	30 000,00
6705	Regnskapshonorar	126 000,00
6725	Huseiernes- og juridisk bistand	3 000,00
	Sum honorarer	159 000,00
7500	Forsikringspremie	400 000,00

Kontonr	Tekst	Budsjett
7510	Egenandel Forsikring	24 000,00
	Sum forsikringer	424 000,00
	Sum andre driftskostnader	8 759 343,00
	SUM DRIFTSKOSTNADER	9 276 777,00
	DRIFTSRESULTAT	-75 977,00
8050	Annen renteinntekt	125 000,00
8070	Utbytte Gjensidige	20 000,00
	Sum finansinntekter	145 000,00
	ÅRSRESULTAT	69 023,00
	Overskudd + / Underskudd -	

		Note	2025	2024
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		3 874 188	3 521 616
3609	Gebyr Fremleie		4 000	2 000
3610	Gebyr salg av leiligheter		12 000	6 000
3612	Refusjon Fellesutgifter		-12 398	-12 096
3615	Annen Inntekt		86 977	0
3616	Provisjon varmepumpeprosjekt		26 131	0
3620	Leieinntekt Parkering		8 071	5 500
Andre driftsinntekter			**3 998 969**	**3 523 020**
Sum driftsinntekter			**3 998 969**	**3 523 020**
5020	Feriepenger		34 568	32 770
5100	Lønn til ansatte		276 542	262 158
5110	Refusjon Lønn Nav		-68 082	0
5280	Annen fordel i arbeidsforhold		-68 082	0
5290	Motkonto for gruppe 52		68 082	0
5310	Honorar til Styret		124 424	134 867
5400	Arbeidsgiveravgift		46 933	53 199
5411	Arb.giv.avg. av påløpt ferielønn		4 873	4 621
5900	Gave til ansatte, fradragsberettiget		1 520	0
5920	Yrkesskadeforsikring		4 701	3 936
5990	Sosiale kostnader/Sommerfest		2 354	2 371
Lønnskostnad		**1,3**	**427 833**	**493 922**
6320	Vann & avløp / Moss Kommune		602 105	574 200
6330	Renovasjon / Moss Kommune		189 285	137 291
6339	Periodisk Kontroll Heiser		25 965	25 965
6340	Serviceavtale Heiser		81 764	81 764
6341	Strøm		222 844	162 494
6345	Kostn. Brannalarm		74 109	70 724
6355	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.		5 292	3 672
6360	Renhold/Matter/Garasjevask		210 294	196 803
6365	Vaktmestertjenester/Innleid hjelp		54 115	0
6375	Kostn. Planter / Utearealer m.m.		11 544	50 082
6480	Arbeidstøy		0	443
6570	TV/Internett CanalDigital		547 345	480 828
6600	Rep./ Vedlikehold Bygninger		587 294	484 358
6601	Ovf fra Vedlikeholdsfond/Bygninger		0	-140 000
6615	Rep./ Vedlikehold Garasjeporter		63 048	0
6616	Rep./ Vedlikehold Heiser		156 853	620 069
6617	Ovf fra Vedlikeholdsfond/Heiser		0	-360 000
6620	Rep/Vedlikehold/Servavt Utstyr		29 596	2 982
6635	Nytt brannvarslingsanlegg		266 368	0
6701	Revisjonshonorar		26 453	25 539

		Note	2025	2024
6705	Regnskapshonorar		24 463	126 600
6725	Huseiernes- og juridisk bistand		2 500	0
6800	Kontorrekvisita / Kopiering		6 498	4 859
6860	Møteutgifter / Dugnad		27 538	31 854
6890	Andre Diverse Kostnader		7 256	20 297
6901	Lettstyrt.no		21 655	19 827
6902	Mobiltelefon		4 368	3 791
6940	Porto		1 093	0
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	170
7400	Kontingenter		3 200	3 100
7500	Forsikringspremie		461 969	394 218
7510	Egenandel Forsikring		0	12 000
7570	Gjensidige - Erstatning		-63 048	0
7740	Øredifferanser		0	0
7770	Bankgebyr		7 474	17 023
Andre driftskostnader		**2,7**	**3 659 236**	**3 050 953**
Sum driftskostnader			**4 087 069**	**3 544 876**
Driftsresultat			**-88 100**	**-21 856**
8050	Annen renteinntekt		124 659	114 237
Annen renteinntekt			**124 659**	**114 237**
8070	Utbytte Gjensidige		43 094	37 828
Annen finansinntekt			**43 094**	**37 828**
Årsresultat		**7**	**79 653**	**130 210**
8800	Årsresultat		79 653	130 210
Overført annen egenkapital			**79 653**	**130 210**

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

		Note	2025	2024
Eiendeler				
1100	Tomter		50 000	50 000
Tomter,bygninger og annen fast eiendom		**5**	**50 000**	**50 000**
Omløpsmidler				
Fordringer				
1500	Kundefordringer		12 000	870
1550	Fellesutgifter		20 700	3 588
Kundefordringer			**32 700**	**4 458**
1579	Andre kortsiktige fordringer		0	10 305
1700	Forsk.bet Forsikring		97 664	122 779
1710	Forsk.bet Heiskontroll		56 385	25 965
1720	Forsk.bet Canal Digital		140 174	120 149
1725	Forsk.bet Heisservice Viken Heis		40 882	40 882
1740	Forsk.bet Lettstyrt AS		5 561	4 972
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader		1 196	1 159
Andre fordringer			**341 862**	**326 211**
Sum fordringer		**4**	**374 562**	**330 669**
Bank				
1920	DnB Drift 5183 05 45143		82 406	79 709
1921	DnB Spare 1503 54 31605		313 124	250 000
1926	Nordic Corp. Bank 9246 01 45602		1 730 847	1 656 460
1928	Pareto Bank 9380 09 01950 Plassering		873 057	839 081
1950	DnB Skatt 5183 05 50872		11 333	10 605
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**8**	**3 010 768**	**2 835 855**
Sum omløpsmidler			**3 385 330**	**3 166 524**
Sum eiendeler			**3 435 330**	**3 216 524**

		Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Annen egenkapital		2 314 986	2 235 334
2055	Vedlikeholdsfond		500 000	500 000
Annen egenkapital			**2 814 986**	**2 735 334**
Sum egenkapital		**7**	**2 814 986**	**2 735 334**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		245 641	289 558
Leverandørgjeld			**245 641**	**289 558**
2600	Forskuddstrekk		11 333	10 605
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		3 397	6 874
2785	Påløpt Aga av Feriepenger		4 874	4 621
Skyldige offentlige avgifter			**19 604**	**22 100**
2420	Påløpt Feriepenger		34 568	32 770
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		51 463	39 262
2980	Avsetning styrehonorar		97 500	97 500
2990	Annen kortsiktig gjeld		19 531	0
Annen kortsiktig gjeld			**203 062**	**169 532**
1380	Varmepumpe inntekter		1 454 500	0
1390	Varmepumpe kostnader infrastruktur		-1 302 463	0
Sum gjeld Varmepumpeprosjekt		**9**	**152 037**	**0**
Sum kortsiktig gjeld			**620 343**	**481 190**
Sum gjeld		**4**	**620 343**	**481 190**
Sum egenkapital og gjeld			**3 435 330**	**3 216 524**

	Note	2025	2024

Moss, 31.01.2026
Bryggekanten Boligsameie

Kåre Arnfinn Kongevold
Styrets Leder

Laila Von Hafenbrädl
Styremedlem

Peter Von Ubisch
Styremedlem

Nils Tore Kristiansen
Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

Noter 2025

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1 Lønn m.m.
Sameiet har ansatt vaktmester i 50% deltidsstilling. Pga sykdom er det også ansatt vikar.
Det er utbetalt kr. 309 312,- i lønn og feriepenger i 2025 og det er mottatt kr. 68 082,- i refusjon fra Nav til dekning av sykelønn. I tillegg er det kostnadsført kr. 54 115,- i innleid hjelp som er kjøp av vaktmestertjenester.

Note 2 Revisjonshonorar
Det er kostnadsført kr. 26 453,- i ordinær revisjon for 2024.

Note 3 Honorar til styret
Det er utbetalt kr. 124 423,50,- i styrehonorar, og avsatt kr. 97 500,- pr. 31/12 for neste periode.

Note 4
Fordringer og gjeld gjøres opp innen ett år.

Note 5
Tomt er vurdert til historisk kost kr. 50.000,-

Note 6

Sameiet består av 89 leiligheter

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Egenkapital
Pr. 01.01.2025	2 235 334,00		2 235 334,00
Vedlikeholdsfond		500 000,00	500 000,00
Årets resultat	79 653,00		79 653,00
Pr. 31.12.2025	2 314 986,00	500 000,00	2 814 986,00

Vedlikeholdsfond kr. 500 000,- er avsatt til dekning av uforutsette kostnader for fremtidige reparasjoner.

Note 8 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 11 333,- på skattetrekks konto.

Note 9 Varmepumpeprosjekt

Det har i 2025 vært mulig for seksjonseierne å tegne seg for installasjon av varmepumper og prosjektet er holdt separat fra sameiets regnskap. Det er innbetalt kr. 1 454 500,- og kostnadsført kr. 1 302 463,-. Overskytende kr. 152 037,- er klassifisert som kortsiktig gjeld da dette ikke er sameiets midler.

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

VEDTEKTER

FOR BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på årsmøtet 19.03.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bryggekanten Boligsameie, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1256 i Moss kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.09.1999. Organisasjonsnummer 981 446 712.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 06.09.1999.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Alle beboere har ansvar for å sette seg inn i husordensregler og vedtekter for sameiet.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(Jf. Lov om eierseksjoner §23, første ledd.)

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, Lov om eierseksjoner, husordensreglene og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier kan korttidsutleie sin seksjon for maksimum 60 dager per år. (Jf. Lov om eierseksjoner §24 siste ledd).

Sameiets kostnader forbundet med korttidsutleie fastsettes av styret og betales av seksjonseier.

2.4. Eierskiftegebyr, Jf. Lov om eierseksjoner §63a.

Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

Eierskiftegebyret dekker sameiets og forretningsførers utgifter ved registering av ny eier av seksjonen.

Seksjonseier skal betale gebyret til forretningsfører.

Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysninger om kjøpers/leietakers navn, personnummer, mobiltelefonnummer og e-postadresse.

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke fellesutgifter relatert til drift og vedlikehold av heiser for de seksjonseiere som ikke har tilgang til heis i eget trapperom. Dette refunderes etter at regnskapet for hele året er godkjent. Utgifter til feieavgift og vedlikehold av pipeventilator fordeles likt på de seksjoner som har montert pipeløp.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret med bakgrunn i vedtatt budsjett. Seksjonseier er også ansvarlig for andre kostnader fastsatt av sameiet og hefter for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av pkt.3 første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,

b) utstyr, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker, utslagsrør,

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannslukningsslange,

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 eller inntakssikring,

i) vinduer og ytterdører,

j) vinterstuer / innglasset veranda

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Ved en totalrenovering av bad skal dette gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende standardnormer for våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i pkt. 5.1 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med pkt. 5.2 første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller

ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, solblending, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og Lov om eierseksjoner krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.1 og pkt. 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.1 eller pkt. 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Lov om eierseksjoner § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Lov om eierseksjoner § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter Lov om eierseksjoner § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Lov om eierseksjoner § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og Lov om eierseksjoner § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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 å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. De som ikke har e-post adresse vil få innkallingen tilsendt i posten.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) velge et styre etter innstilling fra valgkomiteen. Jf. pkt. 8.1 og pkt. 8.2 første avsnitt,

d) velge valgkomite, jf. pkt. 8.2 tredje avsnitt,

e) fastsette honorarer i henhold til pkt. 8.2 andre avsnitt for kommende valgperiode etter innstilling fra valgkomiteen,

f) ved skifte av revisor, velge ny etter innstilling fra styret, jf. pkt. 10.2.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte være sendt seksjonseiere elektronisk eller per post, forutsatt kjent adresse. Ved fysiske møter skal dokumentene være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne deltar 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å delta og til å uttale seg, dog slik at hver seksjon kun har én stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietager av boligseksjon har rett til å delta på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan delta ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver i årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes 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 Lov om eierseksjoner §38 (pålegg om salg) og §39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. 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 ut over 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 ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum,

f) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, Jf. Lov om eierseksjoner § 49 g).

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- 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.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde oversikt over antall stemmeberettigede som deltar, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder og tre styremedlemmer, samt ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Bare myndige fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrelederen skal velges særskilt og for to år. Styremedlemmene velges også for to år. Ett av styremedlemmene følger valgperioden til styreleder. De to andre styremedlemmene velges det året styreleder ikke er på valg. Varamedlemmet velges for ett år.

Årsmøtet skal fastsette honorar for kommende valgperiode til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Honoraret legges inn i budsjettet.

Det velges også valgkomité på tre medlemmer, hvorav en leder, for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Hvis styrelederen ikke er til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle deltakende styremedlemmer skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd, første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan et hvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan

årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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. Pkt. 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av Lov om årsregnskap m.v.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i Lov om revisjon og revisorer så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre Lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Bryggekanten Boligsameie

Sist vedtatt på årsmøtet 17. mars 2026

1. Alle beboere har ansvar.

Husordensreglene skal sikre sameierne et trivelig bomiljø og utgjør en del av vedtektene. Reglene må overholdes til alles beste. Alle beboere har ansvar for å sette seg inn i husordensregler og vedtekter for Bryggekanten Boligsameie. Når vi viser hensyn til hverandre og ivaretar fellesområdene godt, vil vi øke trivselen i sameiet. Sameiets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til disse.

2. Ro og orden.

Sameieren må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles instrumenter og radio / TV og lignende må dempes ned.

Angående bygningsstøy, se pkt. 15.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter eller fellesarealer skal rettes ved direkte henvendelse til den sameier som er ansvarlig for støyen. Dersom dette ikke hjelper, skal klage rettes til styret.

3. Oppbevaring av brannfarlig materiale i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere med gass og brannfarlig væske i garasjen eller bodene.

4. Bruk av garasje og parkering på fellesarealer.

Garasjeportene skal kun benyttes ved inn/utkjøring. Gående skal benytte trappeoppganger med inngangs/utgangsdører.

Beboeres kjøretøy skal parkeres innenfor den oppmerkede plassen for den gjeldende seksjon. Styret kan tildele egne oppmerkede plasser for parkering av hjelpemidler for bevegelseshemmede. På styrets oppfordring må seksjonseier flytte kjøretøy og gjenstander ut for vedlikehold og rengjøring. Garasje, gjesteparkeringsplasser og sykkelboder skal ikke benyttes som lekeplasser, oppholdsrom eller til oppbevaring ut over det Husordensreglene godkjenner.

Parkeringsplassen skal alltid være ryddig, og oppbevaring må ikke være til sjenanse for naboparkeringa. Det tillates på den enkeltes parkeringsplass i garasjen å lagre ett sett bilhjul, sykkelstativ, takboks. Det kan lagres sekker med ved til eget bruk, for de som har peis, samt hjelpemidler for bevegelseshemmede. Det er ikke lov å lagre kjemikalier eller drivstoff.

Utlån/utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Bryggekanten Boligsameie.

Ved utleie av garasjeplassen skal styret varsles. Beboere må påse at uvedkommende ikke kommer inn garasjeporten – også ved ut- og innkjøring. Gjesteparkeringsplassene skal

kun benyttes av besøkende til sameiets beboere, med godkjent parkeringsbevis synlig i/på kjøretøyet. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes som parkeringsplass for beboere uten spesiell tillatelse fra styret.

Parkering på gjesteparkering må ikke hindre framkommeligheten til utrykningskjøretøyer på gangveier fram til innganger.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene mellom blokkene. Se pkt.9.

5. Ladning av elektrisk kjøretøy.

Sameiet legger til rette for at seksjonseier kan installere én ladestasjon for elektrisk / hybrid kjøretøy på seksjonens parkeringsplass basert på følgende regelverk:

a. Prinsippet er at ladestasjon skal være fast tilkoblet seksjonseierens tilkoblingspunkt og strømmåler i fellesgarasje slik at hver enkelt seksjonseier betaler for eget strømforbruk.
b. Det gis mulighet for én ladestasjon pr. garasjeplass. Kun én ladestasjon kan tilkoples seksjonens strømmåler.
c. Seksjonseier som planlegger lader, skal melde dette til styret for godkjenning og anvisning av plass for ladestasjonen.
d. Etter styrets godkjenning er seksjonseier ansvarlig for bestilling og nødvendige avtaler med installatør.
e. Seksjonseier som ønsker lader, dekker selv alle kostnader forbundet med ladeboksen og installasjonen.
f. Det skal benyttes elektrisk installatør til arbeidet som er registrert i DSB el-virksomhetsregister (Autorisert installatør).
g. Installasjonen skal være i samsvar med offentlige lover og forskrifter for ladestasjon.
h. Sameiet tillater maksimalt 16 Ampere på egen sikring.
i. Seksjonseier skal uoppfordret fremlegge dokumentasjon for lader samt samsvarserklæring fra installatør før ladning kan starte.
j. Til ladning av el- og hybrid kjøretøy skal det kun benyttes ladestasjon som beregnet for formålet.
   Ladning fra ordinær stikkontakt (Schuko) tillates ikke.
   Ved ladning av 12v batteri fra egen parkeringsplass har styret 29.04.24 bestemt:
   Autorisert elektriker installerer stikkontakten på parkeringsplass på følgende betingelser:
   • det legges opp egen kurs hvor strøm hentes fra eget sikringsskap/inntak
   • det tillates maksimum 10 amp.sikring
   • ledningens tverrsnitt er 2,5 kvm (ved strekk over 50 m må tverrsnittet økes)
   • det tillates kun enkeltkontakt, type «på vegg» med lås
   • uttaket skal tydelig merkes med «ikke tillatt for ladning av El.bil»
   Endelig plassering av stikkontakten skal godkjennes av vaktmester.
k. Installasjonen skal være av en type som har intelligent styring og lastbalansering av strømforbruket slik at ladning av kjøretøyet tilpasses seksjonens samlede behov og ikke gir overbelastning.
l. Ladestasjon som er etablert før 2021 kan opprettholdes dersom den tilfredsstiller gjeldende offentlige krav. Disse skal likevel rapporteres inn og registreres i sameiets oversikt.

m. Ladning av hybrid/elektrisk kjøretøy på annet vis enn beskrevet over skal ikke forekomme og vil bli demontert på seksjonseiers regning etter varsel.
n. Seksjonseieren er ansvarlig for at vedlikeholdet og sikkerhet ved sin ladestasjon er ivaretatt samt at bil og ladekabel er i god stand.
o. Sameiet er gjennom Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §9 pålagt internkontroll, og vil påtale eventuelle uoverensstemmelser med seksjonseier som videre plikter å etterkomme krav om utbedringer.
p. Styret skal holde oversikt over etableringer, type, årstall og samsvarserklæringer.
q. Ved overdragelse av eierseksjon må selger informere kjøper om at ny avtale om ladning av elektrisk kjøretøy må inngås på nytt dersom ladeboksen blir stående igjen på garasjeplassen. Eventuell demontering skal skje etter samme prinsipper som beskrevet for montering.
r. Det tas forbehold om at det kan komme endringer i offentlige lover og forskrifter, eller andre behov som kan gi behov for å endre sameiets regelverk for ladning av kjøretøy. Styret kan derfor vedta endringer i regelverket mellom årsmøter for deretter å fremlegge dette på neste årsmøte.
s. Sameiet tilbyr trådløst nettverk i garasjene for kommunikasjon med ladestasjonene.

6. Strøm til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede.

Elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede på anviste plasser, får strøm fra sameiet mot en årsavgift fastsatt av styret. Sameiere som bruker egen parkeringsplass til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede, må selv bekoste montering av stikkontakt med strøm fra egen måler. Dette må også utføres av autorisert El- installatør med dokumentasjon som godkjennes av vaktmester eller styreleder. Se pkt. 5j.

7. Kjøkkenventilator.

Det er ikke tillatt med motordrevet vifte i kjøkkenventilator som er tilknyttet eksisterende ventilasjonsanlegg.

8. Retningslinjer for seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg.

a. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for bestilling, betaling og all nødvendig kontakt med autorisert entreprenør for montering av seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg, og at dette tilfredsstiller sameiets regelverk og gjeldende offentlig byggeteknisk forskrift (TEK-17 i 2023).
b. Seksjonseiere som installerer balansert ventilasjonsanlegg er forpliktet til fortsatt å bære kostnadene til eksisterende felles ventilasjonsanlegg, inkludert i fellesutgiftene.
c. Styret kan gi forslag til foretrukne entreprenører.
d. Seksjonseier er forpliktet til å overholde anleggets serviceintervaller og benytte filter og deler som anbefales av leverandøren, eller inngå serviceavtale med autorisert leverandør i forhold til anbefalte intervaller.
e. Installasjonen skal ha egen elektrisk kurs etablert av autorisert installatør.
f. Det balanserte ventilasjonsanlegget må omfatte alle bruksrom inkludert bad.
g. De områder i seksjonen som omfattes av installasjonen skal kobles fra eksisterende ventilasjonsanlegg av entreprenøren på fagmessig måte slik at ikke begge deler er i

drift i samme rom. Eksempelvis kan kjøkkenventilator være tilknyttet eksisterende ventilasjonsanlegg. For leiligheter med ildsted skal installasjonen hensynta dette.

h. Rom som omfattes av balansert ventilasjonsanlegg skal ha tettet gjennomstrømmingsventiler (lufteluker på vegg) på fagmessig måte for å ivareta dampsperre og unngå kondensproblematikk.
i. Entreprenøren skal tilpasse utvendige ventilasjonskomponenter, f.eks. kombinert ventilasjonsboks etter sameiets regelverk, for tiden sort farge, og velge en modell som ikke krever søknad til kommunen om fasadeendring. Hulltaking til kombinasjonsboks skal gjøres med kjerneboring fra utsiden på slik måte at fasaden eller bygningens øvrige konstruksjon ikke kommer til skade.
j. Lydnivå målt ved ut-/tilluft på utvendig vegg skal være i samsvar med gjeldende offentlig byggeteknisk forskrift.

9. Kjøring mellom blokkene og til inngangsdører.

Veibanen som fører til oppgangene, skal være fri for kjøretøy. Dersom det er nødvendig å kjøre inn mellom blokkene, skal kun asfaltert vei benyttes.

Kjøring på gangveiene mellom blokkene er bare for av- og pålessing.

Seksjonseier som vil benytte lift for utvendige arbeider skal kontakte vaktmester for anvisning, og er selv ansvarlig for at evt. skader på plen utbedres.

10. Ytre montering av utstyr.

Ytre monteringer av innredninger som dørhåndtak, skilter, flaggstenger, markiser, varmepumper, innglassing mm. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner eller lignende må ikke monteres på sameiets tak eller fasader.

11. Husdyr.

Det er ikke tillatt å holde husdyr utover en hund eller en katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Hund og katt skal holdes i bånd på boligsameiets område og fellesarealer. Sameiets plener og blomsterbed skal ikke brukes som toalett av hund / katt. Bruk av terrassen/verandaen til lufting av hund/katt forutsetter at en person er til stede i leiligheten. Hold av reptiler er ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt på balkonger eller fellesarealer.

12. På balkongene eller i vinduene må det ikke henges tøy som er synlig utenfra.

13. Adgang til trappeoppgang.

Det er ikke tillatt å slippe inn i oppganger/trapperom/garasjer andre enn besøkende til en selv.

14. Varsomhet ved inn- og utflytting.

Styret i Bryggekanten Boligsameie oppfordrer til varsomhet ved ut- og innflytting og ved frakt av tyngre gjenstander til og fra leiligheten.

Fliser i trappeganger kan lett ta skade ved harde støt. Reparasjon kan bli både langvarig og kostbart.

Heisdørene blir lett skjeve når de blokkeres med gjenstander for å hindre at de lukkes helt. Det kan påkreves dyre reparasjoner hvis dette skjer. En alternativ måte å holde heisdøra oppe, er å sette en gjenstand foran fotocellene mens døra er helt åpen. Men vennligst påse at andre beboere får bruke heisen.

Den samme varsomhet er nødvendig å vise overfor utgangsytterdørene i 1.etasje. Utgangsdørene skal holdes stengt ev. med dørvakt som åpner og lukker.

Eier er ansvarlig for at alt søppel etter flyttearbeidet fjernes. Sameiets søppelkontainere i kjeller skal ikke benyttes.

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

15. Håndverksarbeide

Varsel om støy må i så god tid som mulig henges opp i oppgangen angitt med dato(er) og tid(er) for arbeidet.

Alt arbeid med maskiner og redskaper skal foregå innomhus i egen leilighet. Kapping av fliser o.l. skal foregå på egen terrasse med vannsag og kappsag med avsug, for å hindre støv til naboer.

Arbeidstiden skal være fra tidligst kl. 08.00 til senest kl. 19.00 på hverdager. Lørdager skal arbeidet opphøre senest kl.17.00. Søndag, helligdager og merkedager skal det være stille.

Strøm til maskiner skal tas fra seksjonens eget strømnett.

Eier er ansvarlig for at all søppel og bygningsavfall fjernes. Sameiets søppelkontainere i kjeller skal ikke benyttes.

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

16. Hold det rent i fellesarealer

Dersom det blir skittent i fellesarealer/fellesganger eller i heisen i forbindelse med arbeider, ut- og innflytting, skitne fottøy eller liknende, har eier ansvar for at det rengjøres med en gang.

Avfall skal sorteres i henhold til oppslag fra renovasjonsselskapet, og legges i respektive beholdere i avfallsrom / garasje.

Papp skal slås sammen. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallsbeholderne.

Farlig avfall og småelektronikk må den enkelte levere til Movar/Miljøbilen. Større avfall som sameiets avfallsbeholdere ikke er beregnet for, må den enkelte frakte til Solgård Avfallsplass.

Utplassering av private avfallscontainere må godkjennes av styret. Plasseringen avtales med vaktmester, og skal kun utplasseres i kort tid.

17. Store ekstraboder

Ved salg av stor ekstrabod (50 stk. i antall) må styret varsles. Ny eier plikter å sette seg inn avtalen som ble inngått ved kjøp av bodene 20.des.-2005.

Vaktmester ajourfører oversikten over eiere av stor ekstrabod.

18. Utvendig solskjerming - Farger

Vinduer skal ved ny installering av utvendig solskjerming ha koksgrå duk tilsvarende følgende fargekoder: T70818 / 19.111 / 010010. Føringsskinner og toppkasse (metall) skal ha samme farge som vindusramme, dvs. for blå vinduer blå tilsvarende fargekode S6030-R80B og for hvite vinduer hvite.

Ved ny installering av screen eller markise på åpen eller innglasset balkong, skal fargen på duken være tilsvarende det som er bestemt for vinduer ovenfor.

Alt metall på screen eller markise skal ha samme farge som for rammeverk på innglassingen, RAL 7016.

Ved skifte av duk på eksisterende markise, skal duken være koksgrå.

19. Elektroniske låser på inngangsdør til de enkelte eierseksjoner.

Det tillates å montere elektroniske dørlåser inn til den enkelte eierseksjon. Denne skal være i sort utførelse for å oppnå et mest mulig diskret utseende.

20.Erstatning

Iflg. vedtektene har seksjonseier ansvar for skader som beboer forårsaker i fellesarealene ved arbeid og ut- og innflytting. Ved evt. skader vil en erstatning overfor seksjonseier være aktuelt.

21. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Moss kommune

Selmer Skanska AS
Postboks 601
1522 MOSS

BS. 274/99.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	EM/1999/000274/EIEND 2/1256/8e	03.05.2001

FERDIGATTEST

EIENDOMMEN : BRYGGEKANTEN 1-10. GNR.2 BNR.1256.

TILTAKETS ART : BOLIGER

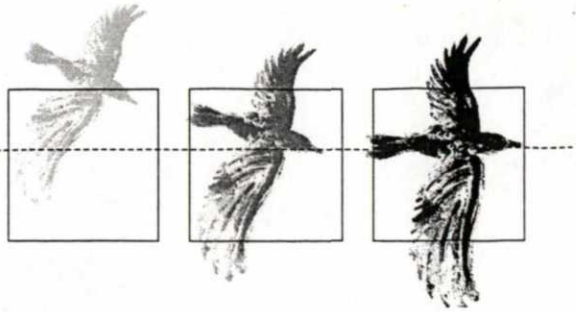
TILTAKSHAVER : BRYGGEKANTEN

ANM. Ferdigattesten gis etter anmodning, jfr. brev av 14.03.01.

Med hilsen

Nils Ellefsen

Teknisk Etat
Fleischersgt 7, 1501 MOSS T 69248132 F 69248001 E Edmund.Mikkelsen@Moss.kommune.no



Moss kommune
Byarkitektkontoret

ACCESS AS

Pb. 2010

1520 MOSS

Sak nr. 274/99

FERDIGATTEST

EIENDOM: BRYGGEKANTEN 1 OG 2, GNR.2 BNR.1256

TILTAKETS ART: PERSONHEIS NR 60104 02056

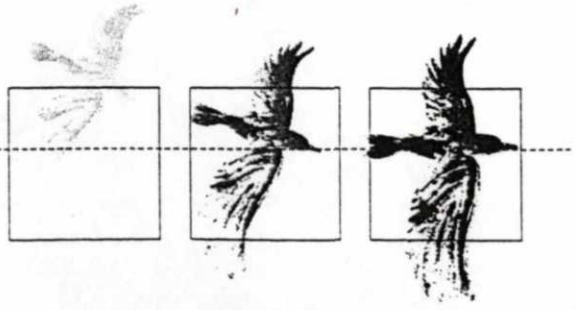
EIER : SAMEIESTYRET

Byarkitekten i Moss 07.08.2000.

Nils Ellefsen

Kopi: NHK, Sverresg. 4, 0652 Oslo.

Teknisk Etat
Postboks 175, 1501 MOSS T 69248132 F 69248131 E Edmund.Mikkelsen@Moss.kommune.no



Returneres etter tinglysing til

MEGLERFIRMAET
HJELSETH
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF
Takstmann MNTF
Th. Petersonsgt. 1, 1530 Moss

TINGLYST
06 SEPT 1999
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 6779

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Vedlegg

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0104	Moss	2	1256		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
977470595	Mossesundet AS	

Doknr: 6779 Tinglyst: 06.09.1999 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se vedlegg 1 Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss, 19/07-1999	For Mossesundet AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	1256			Moss kommune

Dato	Stempel og underskrift
26.08.1999	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

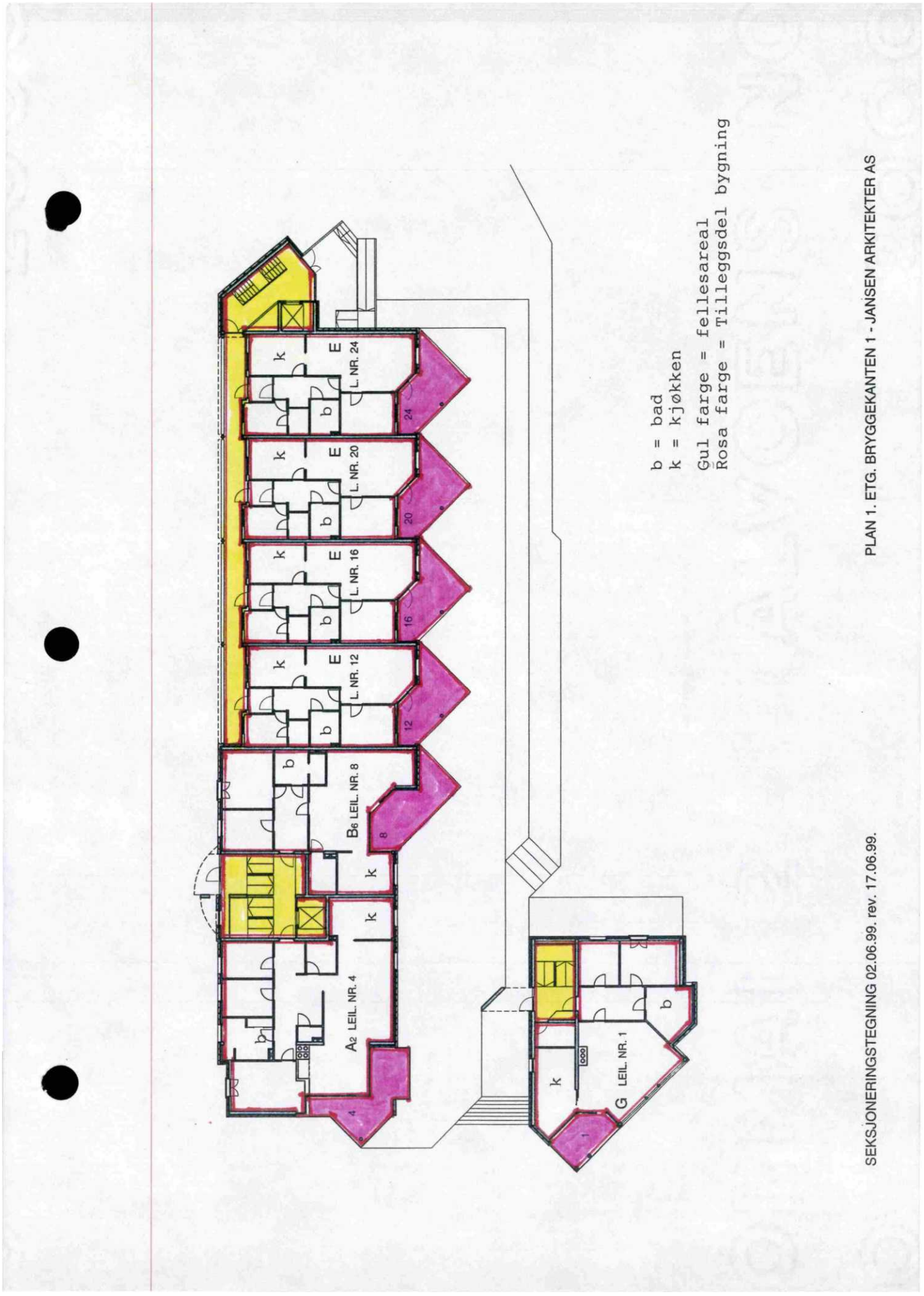
Noter:

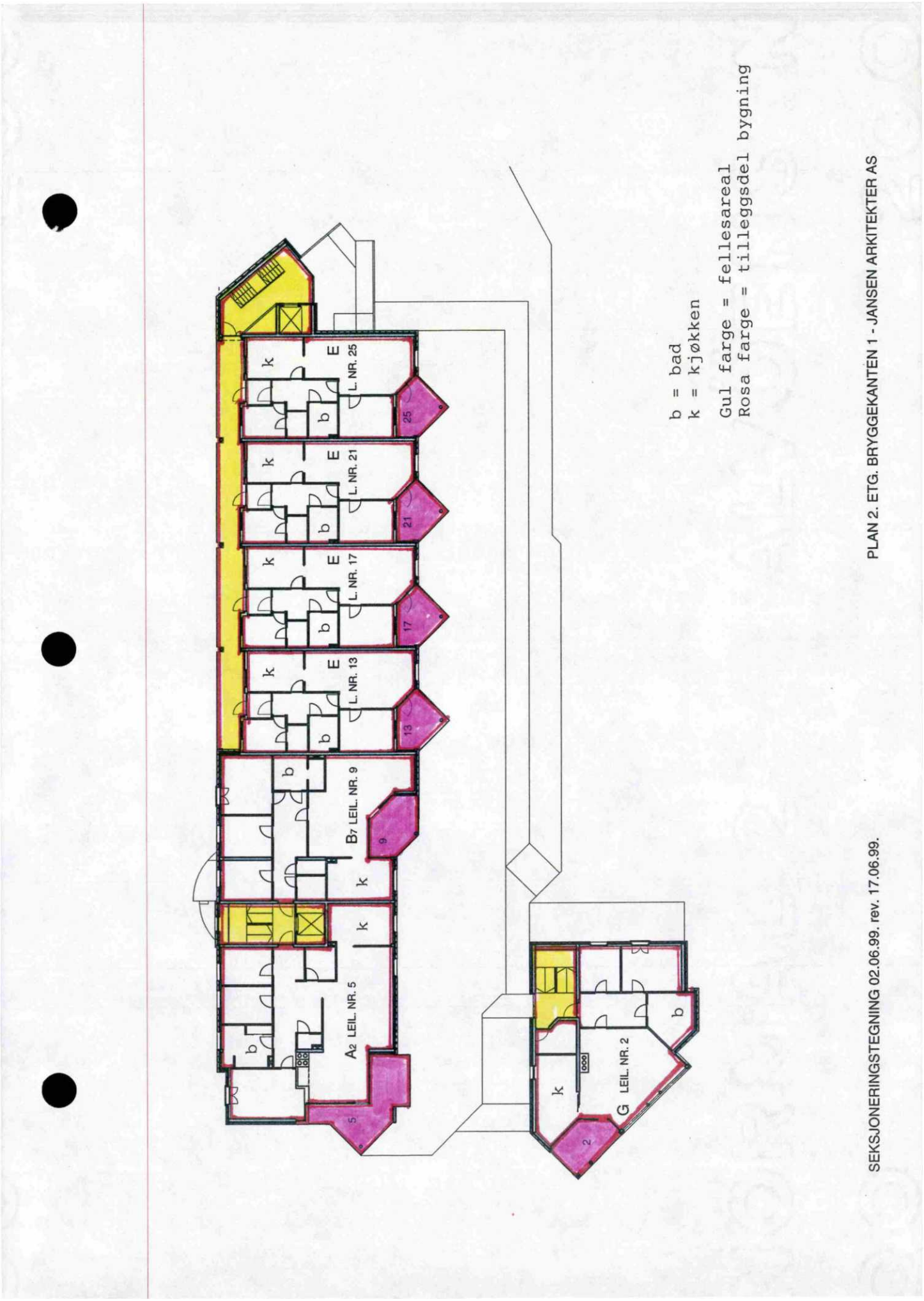
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

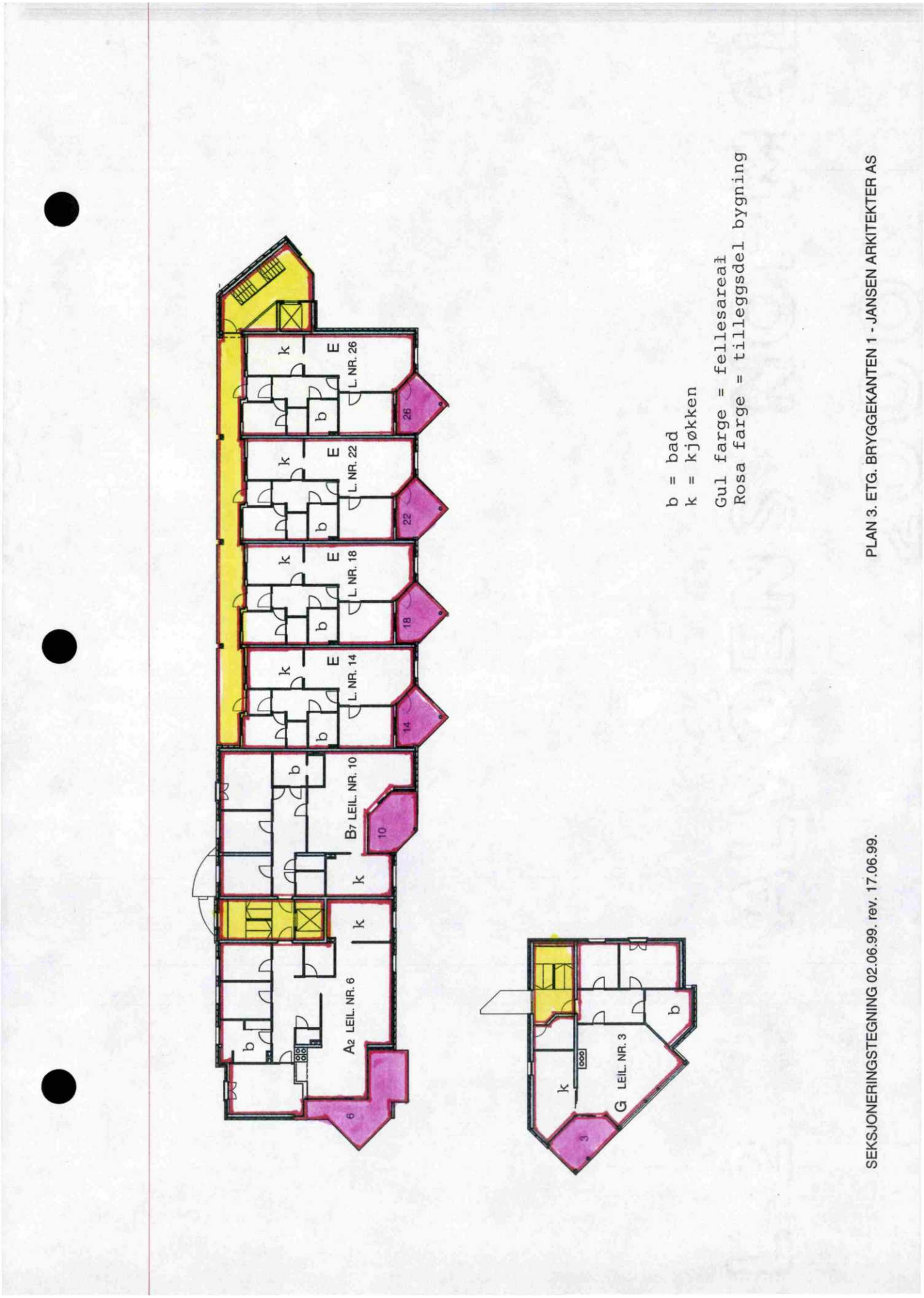
SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99.

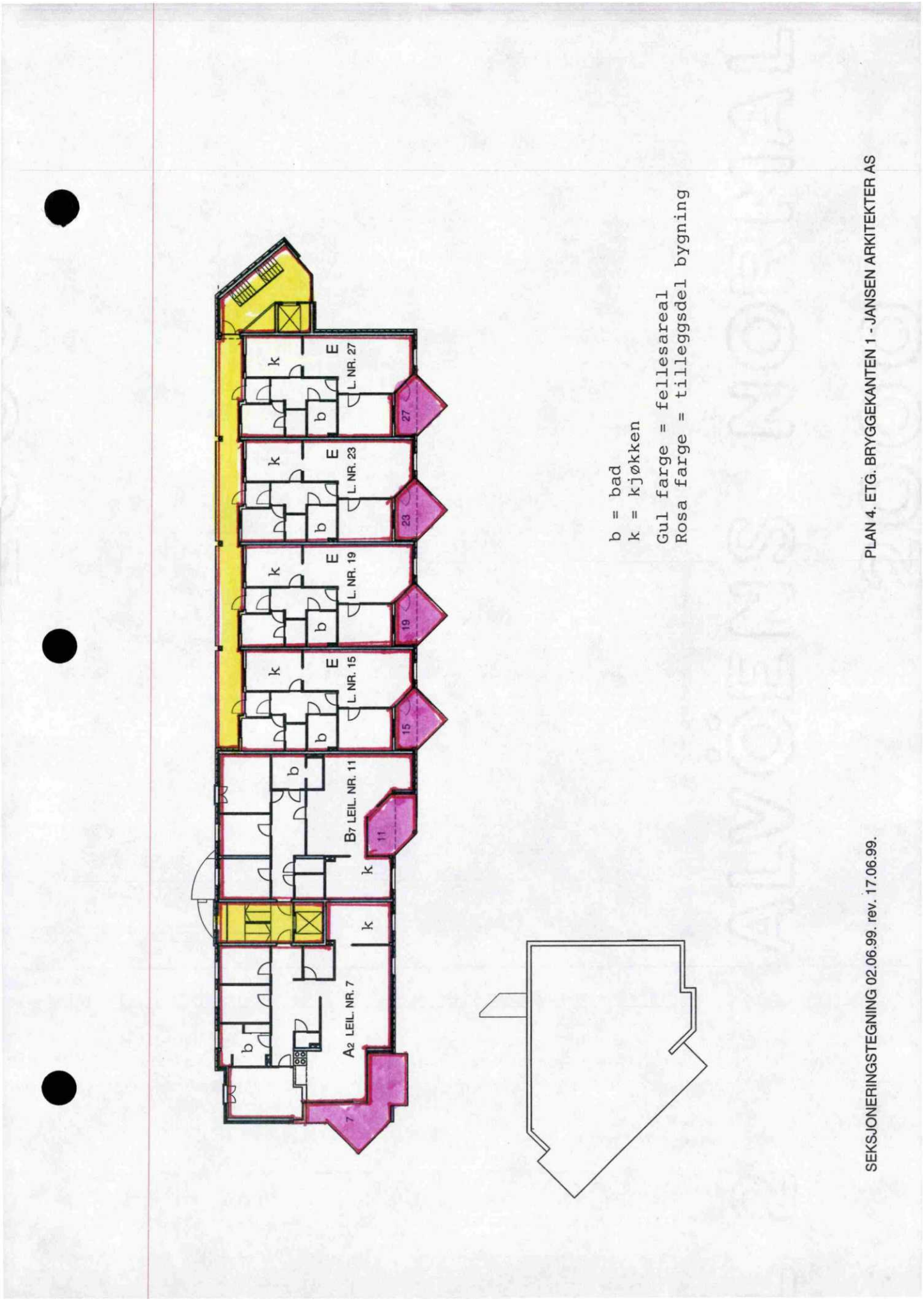
PLAN KJELLER BRYGGEKANTEN 2/3/4 - JANSEN ARKITEKTER AS


BOD
TS
SKIFTELOKK
SKIFTELOKK
SKIFTELOKK

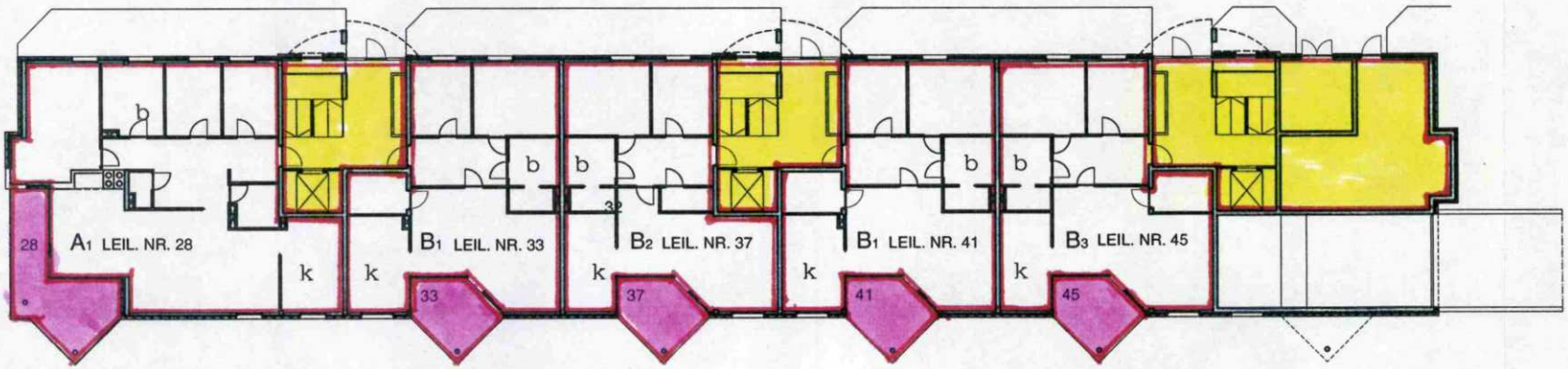

b = bad
k = kjøkken
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = Tilleggsdel bygning
PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS
SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.
A2 LEIL. NR. 4
B6 LEIL. NR. 8
G LEIL. NR. 1
L. NR. 24
L. NR. 20
L. NR. 16
L. NR. 12


b = bad
k = kjøkken
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning
PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS
SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.
A2 LEIL. NR. 5
B7 LEIL. NR. 9
G LEIL. NR. 2
E L. NR. 25
E L. NR. 21
E L. NR. 17
E L. NR. 13
5
9
13
17
21
25
2


PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS
SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.
b = bad
k = kjøkken
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning
A2 LEIL. NR. 6
B7 LEIL. NR. 10
G LEIL. NR. 3
L. NR. 26
L. NR. 22
L. NR. 18
L. NR. 14
E
b
k
6
10
14
18
22
26
3


b = bad
k = kjøkken
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning
PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS
SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.
A2 LEIL. NR. 7
B7 LEIL. NR. 11
L. NR. 15
L. NR. 19
L. NR. 23
L. NR. 27
7
11
15
19
23
27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24

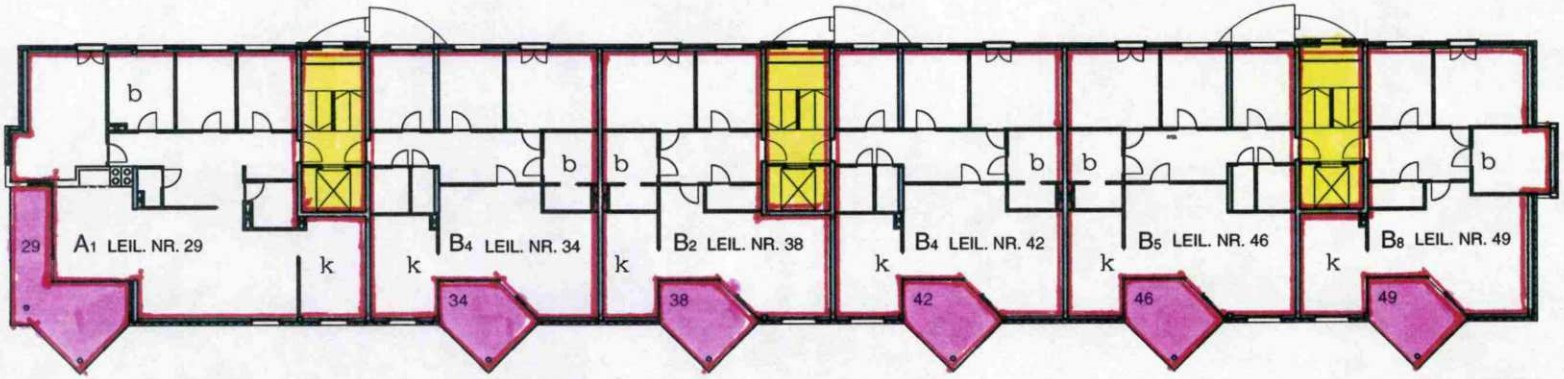


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS



b = bad
k = kjøkken

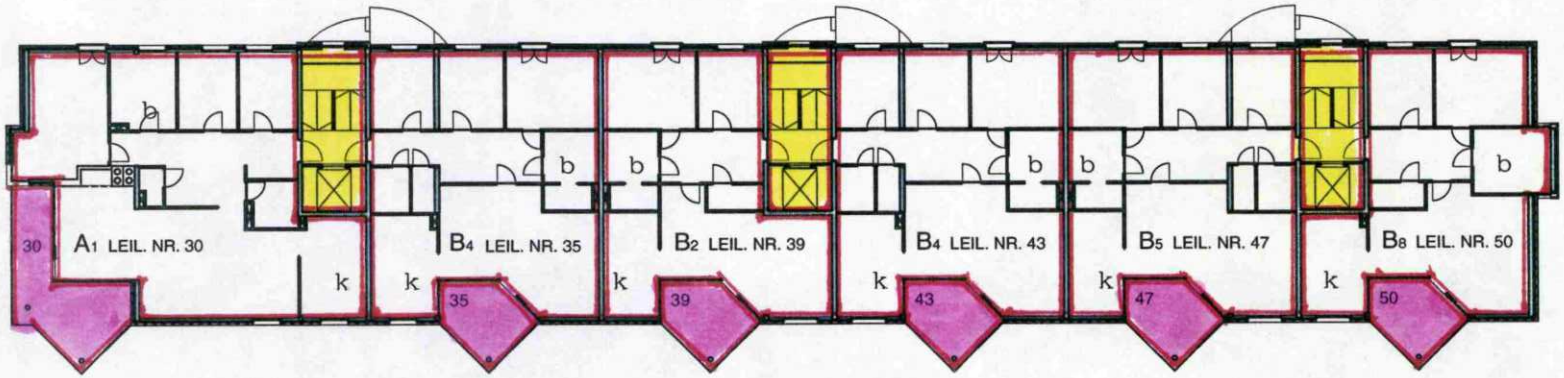
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



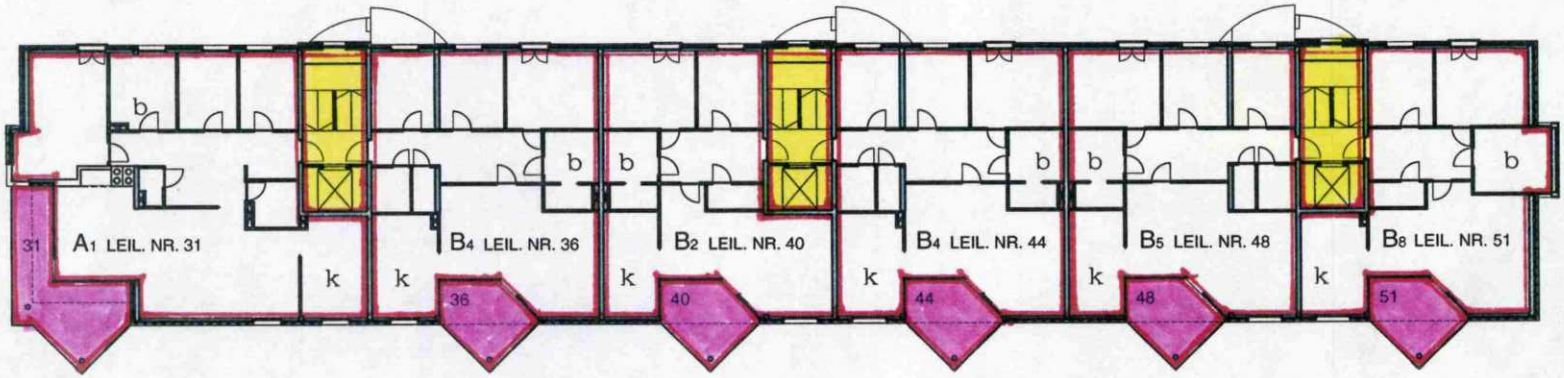
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24

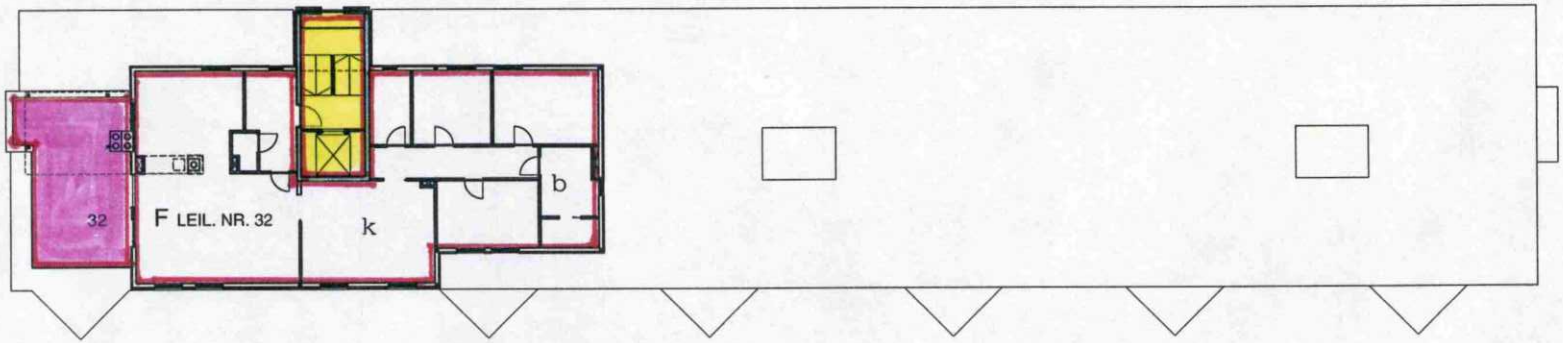


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS



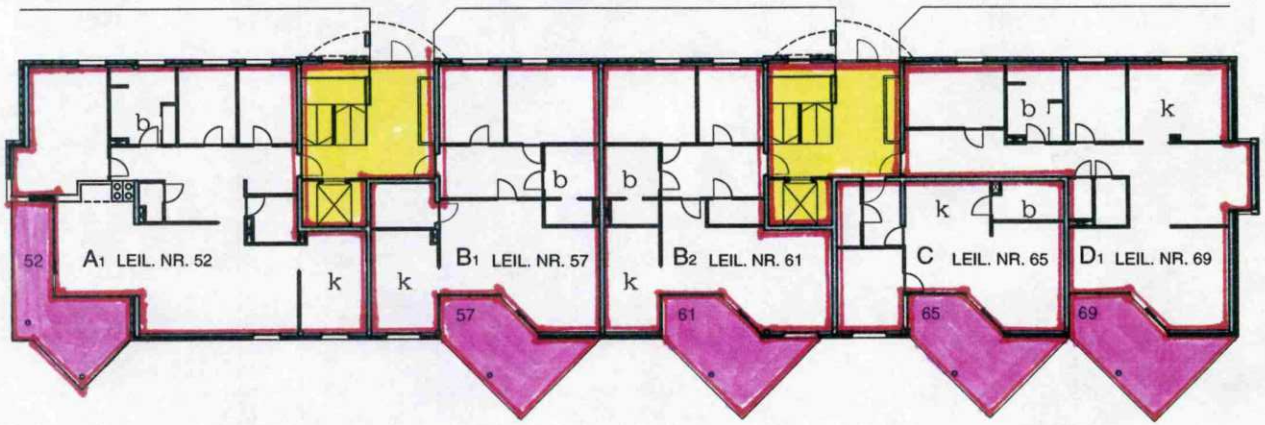
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



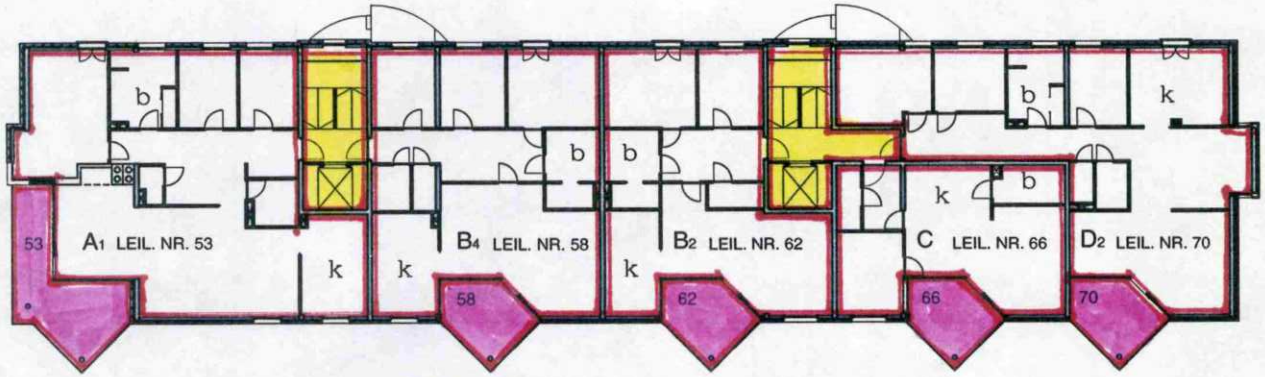
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



b = bad
k = kjøkken

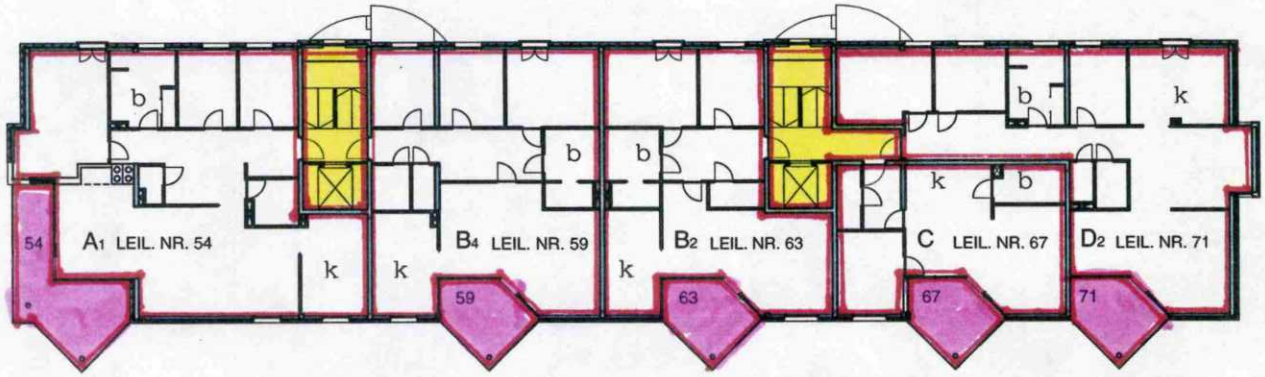
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



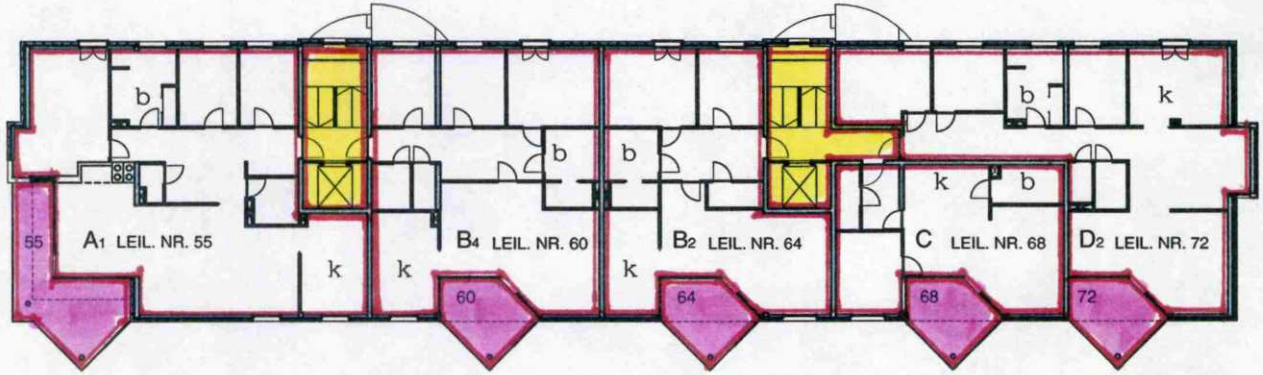
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



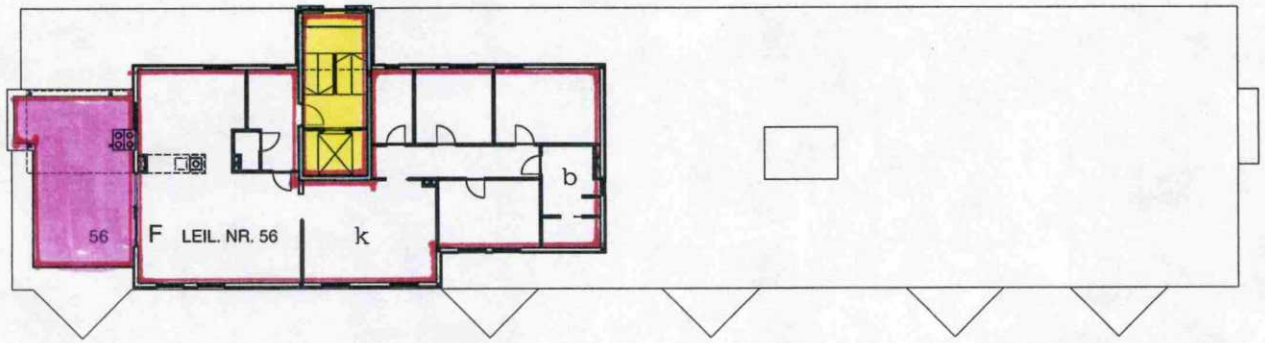
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



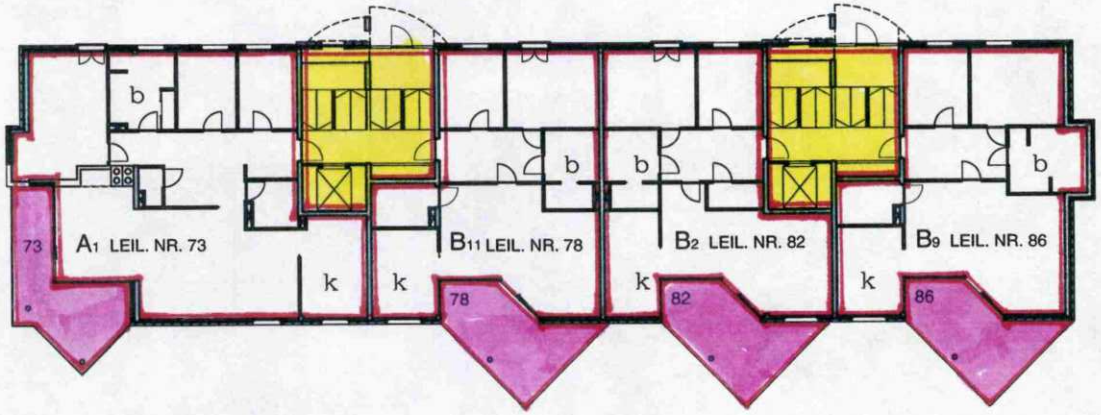
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



b = bad
k = kjøkken

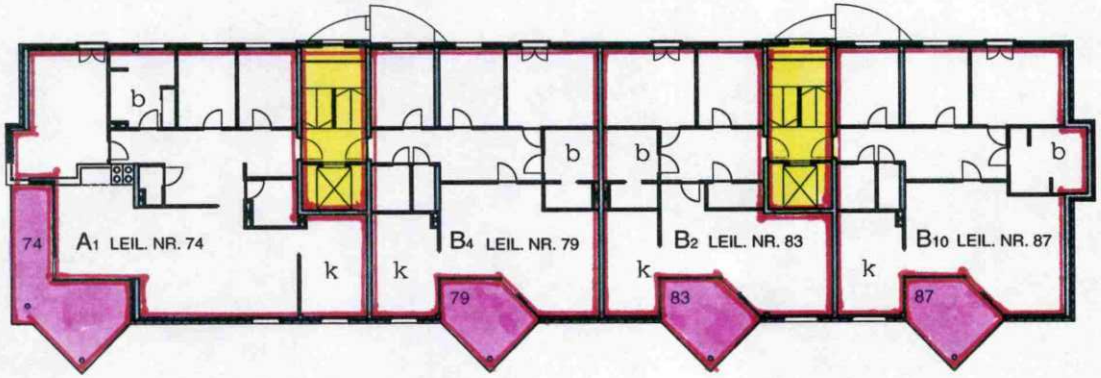
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

Side 19 av 25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



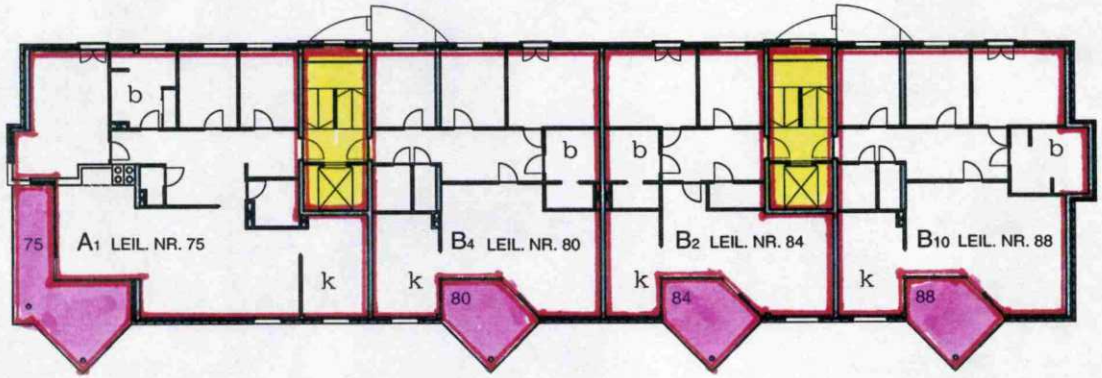
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



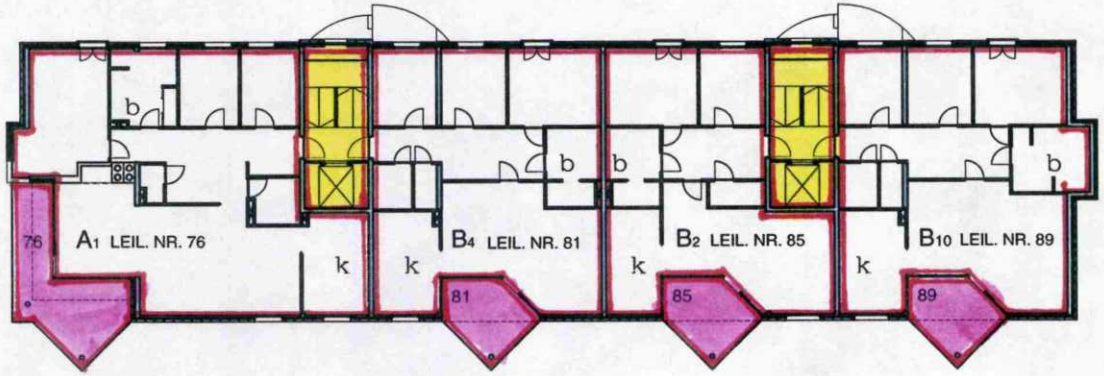
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24



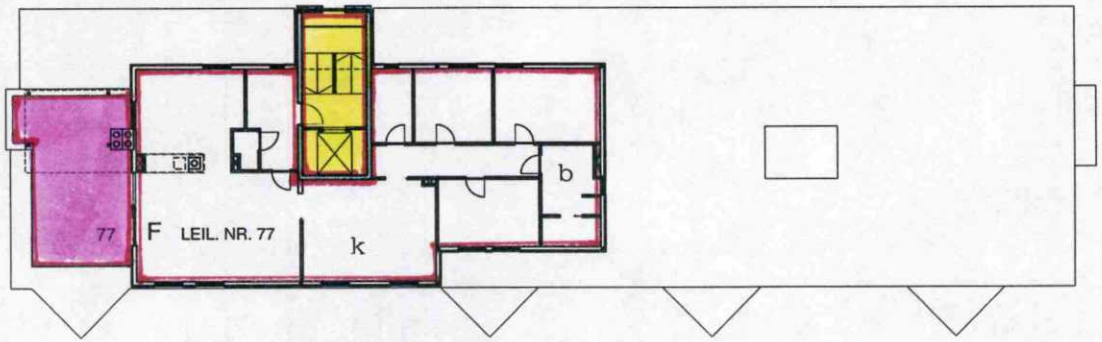
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/6779/87
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:24

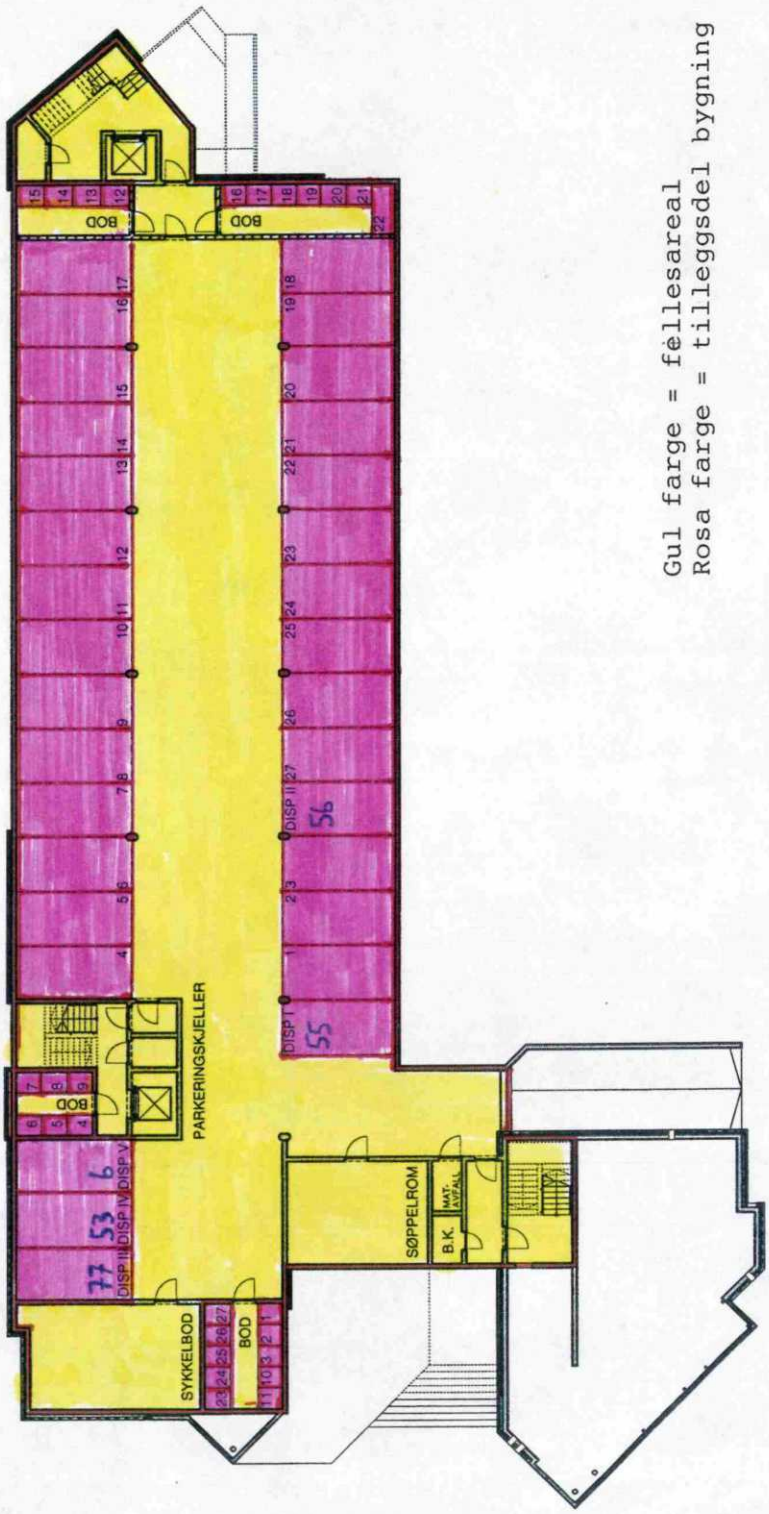


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS



Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

PLAN KJELLER BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99.

Gjelder for eiendommen: 0104 Moss Gnr. 2, bnr. 1256.

Vedlegg til Begjæring om seksjonering.

3. Begjæring

S-nr	For mål	Brøk (teller)	Til-leggs areal.	S-nr.	For mål	Brøk (teller)	Til-leggs areal	S. nr.	For mål	Brøk (teller)	Til-leggs areal	S. nr.	For mål	Brøk (teller)	Til-leggs areal
1	B	1145	B	24	B	832	B	47	B	1196	B	70	B	1393	B
2	B	1145	B	25	B	832	B	48	B	1196	B	71	B	1393	B
3	B	1145	B	26	B	832	B	49	B	1103	B	72	B	1393	B
4	B	1496	B	27	B	832	B	50	B	1103	B	73	B	1534	B
5	B	1496	B	28	B	1534	B	51	B	1103	B	74	B	1534	B
6	B	1496	B	29	B	1534	B	52	B	1534	B	75	B	1534	B
7	B	1496	B	30	B	1534	B	53	B	1534	B	76	B	1534	B
8	B	1058	B	31	B	1534	B	54	B	1534	B	77	B	1779	B
9	B	1241	B	32	B	1779	B	55	B	1534	B	78	B	1013	B
10	B	1241	B	33	B	1034	B	56	B	1779	B	79	B	1196	B
11	B	1241	B	34	B	1196	B	57	B	1034	B	80	B	1196	B
12	B	832	B	35	B	1196	B	58	B	1196	B	81	B	1196	B
13	B	832	B	36	B	1196	B	59	B	1196	B	82	B	971	B
14	B	832	B	37	B	971	B	60	B	1196	B	83	B	971	B
15	B	832	B	38	B	971	B	61	B	971	B	84	B	971	B
16	B	832	B	39	B	971	B	62	B	971	B	85	B	971	B
17	B	832	B	40	B	971	B	63	B	971	B	86	B	1086	B
18	B	832	B	41	B	1034	B	64	B	971	B	87	B	1269	B
19	B	832	B	42	B	1196	B	65	B	650	B	88	B	1269	B
20	B	832	B	43	B	1196	B	66	B	650	B	89	B	1269	B
21	B	832	B	44	B	1196	B	67	B	650	B	90			
22	B	832	B	45	B	1034	B	68	B	650	B	91			
23	B	832	B	46	B	1196	B	69	B	1279	B	92			

Sum tellere: 102258 = nevner: 102258

MOSS KOMMUNE

SAMORDNET REGULERINGSPLAN

FOR

JERNBANE, RIKSVEG OG HAVN

REGULERINGSBESTEMMELSER

REVIDERT ETTER BYSTYREBEHANDLING

2. september 1999

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Etter at denne planen er godkjent av bystyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet reguleres til:
Byggeområder (bolig, bolig/forretning, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor, industri/lager)
Offentlige trafikkområder (kjøreveg/gate med fortau, gang- og sykkelveg, gatetun, jernbaneområde, jernbanestasjon, havneområde på land, havneområde i sjø)
Friområder (friområde, park, badeområde)
Spesialområder (bevaring, vegtunnel, jernbanetunnel)
Områder regulert i tidsrekkefølge:

a) 1. Offentlig trafikkområde (havneområde på land)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
b) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Gjeldende regulering (Område RA1: Plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90. Område RA2: Plan for del av Kallumskogen, stadfestet 18.01.73.)
c) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde med bevaringsklausuler)
   2. Gjeldende regulering (plan for kryssområdet Kransen med omgivelser, vedtatt 20.09.90)
d) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig)
e) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (bolig/forretning/kontor)
f) 1. Spesialområde (rigg og anleggsområde)
   2. Byggeområde (industri/lager)

1.4 Innenfor planens begrensning gjelder Moss kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven vedrørende parkering og uteoppholdsarealer.

1.5 Støy gjennom luft fra jernbane og veg skal tilfredsstille grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Strukturstøy fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner i NS 8175. Vibrasjoner fra jernbane skal tilfredsstille klasse C-kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176. Støy gjennom luft fra samlet terminalvirksomhet (vei, bane, havn) skal ikke overstige grensene til industristøy i rundskriv TA506 fra SFT.

I bygge- og anleggsfasen skal støy gjennom luft tilfredsstille reglene i kapittel 2 i Oslos støyforskrifter. Strukturstøy fra sprengning om natten (kl. 22-06) i tunnelene skal ikke overstige 50 dBA (fast). Strukturstøy fra boring og ventilasjonsvifter skal tilfredsstille kravene til tekniske installasjoner i NS 8175, klasse C.

Hvis tiltak for å tilfredsstille støygrensene forutsetter lukkede vinduer, må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romtemperatur og luftkvalitet i henhold til Folkehelsas "Anbefalte faglige normer for inneklima", nov. 1998.

Hvis noen av de nevnte retningslinjer eller standarder erstattes av nye, gjelder disse.

Alle tiltak for sikring mot støy, strukturlyd, vibrasjoner og inneklima skal være gjennomført før veg-, jernbane- eller utvidet havneanlegg tas i bruk.

1.6 Trær som skal plantes nær jernbanens kontaktledninger må være av en type som i full størrelse ikke skaper problemer for jernbanens drift og sikkerhet verken i normalsituasjon eller ved eventuell knekking/nedblåsing av trærne.

§ 2 PLANKRAV

2.1 For *områdene RA/B1, RA/B2, RA/B3, RA/BN3, RA/BN4, RA/BN5, RA/BN6, P1, T2, T5, JS, GS2 og GS5* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.2 For *områdene RA/BN1, RA/BN2 og, BF4 og* skal det utarbeides bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.3 For *områdene RA/BN7 og BN8* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven i område RA/BN7. Før område RA/BN7 skal utvikles, kan det i område BN8 gis slike tillatelser uten krav til bebyggelsesplan.

2.4 For *område H1* skal det utarbeides bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.5 For *områdene H2 og H3* skal det utarbeides én samlet bebyggelsesplan/ opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til melde- eller søknadspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven.

2.6 For *områdene T1, GT1, GT2, J1, F1, P2 og P3* skal det utarbeides opparbeidelsesplan før det gis tillatelse til anleggsarbeider.

2.7 Før bebyggelsesplaner/opparbeidelsesplaner på *områdene RA/BN1, RA/BN2, RA/BN7, BF4 og P3* kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren. Hensikten med dette er å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøene rundt henholdsvis Kransen og Værlesanden.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Utbyggingen innenfor reguleringsplanområdet kan foregå i etapper. For å sikre at det til enhver tid er tilstrekkelig areal til forsvarlig drift av havna, og for å sikre riktig utbyggingsrekkefølge for de forskjellige trafikkanleggene, må noen områder være ferdig utbygd før andre kan opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Hovedkravet er at både fergetrafikken, godshåndteringen, og veg- og jernbanetrafikken til enhver tid kan driftes forsvarlig. Følgende begrensninger gjelder:

3.2 Før bygging av jernbanegård i *område J1* tillates, må vegkulvert under J1 være anlagt.

3.3 Før eksisterende jernbanegårder kan rives og *områdene RA/BN6, RA/BN7, N1, T1 og GT1* kan tas i bruk til regulert formål, må jernbanetunnelen og den nye jernbanetraséen Sandbukta – Kleberget være tatt i bruk, provisorisk stoppested for persontog være anlagt, og tilfredsstillende skiftemuligheter for jernbanetransport til bedriftene langs eksisterende jernbanetrasé være besørget.

3.4 *Område T1 og vegkulverten mellom T1 og T3* kan ikke bygges ut før det er foretatt tilstrekkelig utfylling og byggearbeider i områdene H1-H3 til å sikre forsvarlig havnedrift.

3.5 *Områdene GT1, GT2, BF1, BF4 og P3* kan ikke bygges ut før det er sikret forsvarlig havnedrift innenfor arealbegrensningene til områdene H1-H3, og riksvegen er lagt i ny trasé i område T1.

§ 4 OMRÅDER REGULERT I TIDSREKKEFØLGE

4.1 *Område RA/S* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde for jernbaneanlegget. Før anleggsstart skal antikvariske myndigheter kontaktes, slik at det tas hensyn til bevaringsklausulene som gjelder for eiendommen. Ved ferdigstillelse av utbyggingen skal området tilbakeføres til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.2 *Områdene RA1, RA2, RA/BN1–7, RA/B1–3 og RA/IL* tillates benyttet til rigg- og anleggsområde.

4.3 *Områdene RA1 og RA2* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget tilbakeført til gjeldende regulering. Utbygger skal dokumentere områdets standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

4.4 *Områdene RA/BN1–5* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. I område RA/BN1 tillates bygg i maks. 3 etasjer med gesimshøyde inntil 10 m over veg. I område RA/BN2 tillates bygg i maks. 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6 m over veg. I område RA/BN3–5 tillates bygg med byggehøyde på kote 15.

Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN4 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.5 *Område RA/BN6* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Området kan etableres med lokk, der det under lokket skal være en bussgate og innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg som vist med stiplet strek på planen. Underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP) som delvis ligger under RA/BN6 inngår ikke i tomteutnyttelsen av området. I området tillates bygg med maks. byggehøyde på kote 16,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%.

4.6 *Område RA/BN7* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. Mot Værlesands Bakgate skal 3. etasje være tilbaketrukket. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%.

I den felles bebyggelsesplanen med BN8 skal bebyggelsen mot Strandgata vurderes særskilt med hensyn til eventuell fornyelse og/eller tilpasning mot RA/BN7.

4.7 *Områdene RA/B1–3* er ved ferdigstillelse av jernbaneanlegget regulert til byggeområde for bolig. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 100%. Det tillates bygg med byggehøyde på kote 17. For øvrig skal byggehøydene innenfor hvert område bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø.

4.8 *Område RA/IL* er ved ferdigstillelse av veganlegget regulert til byggeområde for industri/lager. Området kan ikke bebygges, men benyttes til intern transport i industriområdet østenfor.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

5.1 Dersom ikke annet er angitt, gjelder regulert formålsgrense som byggegrense for byggeområdene. Enkelteiendommene tillates bebygd mot nabogrense. Mellom områdene B4 og I/L2 utgjør planens begrensning byggegrense for bakenforliggende byggeområder.

5.2 I *område B4* inngår eksisterende terrassebebyggelse i planen. Tomten for terrassebebyggelsen anses fullt utbygd, men det tillates ny bebyggelse ned mot område T2. Parkeringsanlegget tilhørende terrassebebyggelsen må fjernes under omleggingen av vegen (T2). Til erstatning for dette skal det anlegges nytt parkeringsanlegg mellom terrassebebyggelsen og område T2.

5.3 I *område BN8* inngår eksisterende bebyggelse i planen. Det tillates likevel at fornyelse og nybygg kan innpasses i den felles bebyggelsesplanen med RA/BN7. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer og maks. byggehøyde på kote 15. For øvrig skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 150%. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

5.4 *Område I/L1* skal gi adkomst fra riksvegen (T3) til industriområdet øst for denne. Området inneholder frisiktsoner, og det tillates derfor ikke plassert sikthindrende utstyr/installasjoner innenfor I/L1.

5.5 *Område I/L2* tillates brukt til industri og/eller lagerformål. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kote 15. Lagerformål skal ikke skje utendørs. Bebyggelsesplan skal foreligge før igangsetting.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I *område T1* skal opparbeidelsesplanen vise utforming av koblingen mot vegsystemet øst for kanalbrua, utforming av nedramping til vegkulvert med beplantning, adkomsten til bussgaten i område RA/BN6 og adkomst til havna (områdene H1-3). Mellom områdene GS2 og H2 tillates gangbru ført over riksvegen og ned til Strandgata. Inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner. Under anleggsperioden for nytt jernbaneområde tillates at midlertidige jernbanespor legges over område T1.

6.2 *Område T2* tillates brukt som anleggsområde for jernbaneutbyggingen før endelig opparbeidelse. I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende bebyggelse løses på en tilfredsstillende måte.

6.3 I *område T5* skal opparbeidelsesplanen vise løsninger for sykkelparkering, drosjer og av-/påstigning for personbiler, samt også vise adkomstløsning til underjordisk parkeringsanlegg (skravert område UP). Trafikktorget skal ligge på maks. kote 12.

6.4 *Område GS2* skal bygges som overgang over område T2.

6.5 *Område GS3* skal i nordre ende gi adkomst til jernbanestasjonens perronger ved etablering av undergang under jernbanesporene.

6.6 *Område GT1* skal opparbeides som gatetun. Området skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttids-parkering. Området skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene. Utforming og møblering skal tilpasses overgangen mellom nytt byutviklingsområde (RA/BN7) og bevaringsområdet på Værlesanden (BF1).

6.7 *Område J1* skal opparbeides som jernbanegård med tilhørende stasjonsanlegg. Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under sporområdet, som vist med stiplet veglinje på planen.

6.8 Mest mulig av eksisterende vegetasjon på *område J2* skal bevares, så sant dette ikke skaper direkte driftsproblemer for jernbanedriften.

6.9 I *område JS* tillates bygd jernbanestasjon med maks. gesimshøyde på kote 17,0. I tilknytning til jernbanestasjonen skal det anlegges et parkeringsanlegg for minst 300 parkeringsplasser. Dette skal ligge innenfor skravert område UP (underjordisk parkeringsanlegg).

6.10 Innenfor *område H1* kan etableres arealer for havneformål, anlegg av kaier og oppsetting av nødvendig utstyr for havnens drift, samt lagring av gods, inkl. containere i inntil 3 høyder, maks. 7,5 m. Nødvendige bygninger for havnens drift kan oppføres i inntil 10 m høyde innenfor avsatte byggegrenser. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%.

Riksvegen mellom områdene T1 og T3 legges i kulvert under havneområdet, som vist med stiplet veglinje på planen. Fra område J2 kan det trekkes havnespor inn på område H1. Utfyllingsarealer skal avsluttes mot sjøen med ordnet steinfylling eller kaikant. Ved utfylling sør for nåværende eiendomsgrense for havna, skal samtidig friområdet F1 samt adkomst til dette via GS4 etableres.

I bebyggelsesplanen for område H1 skal vises havnearealenes disponering, plassering av bygg og anlegg, kaianlegg, lagerarealer m.v. Det skal også vurderes skjermingstiltak mot sjøen for utvidelsesområder som skal nyttes til lagerfunksjoner uten kaianlegg. Ved detaljplanleggingen av arealenes disponering og innretning av havnens drift, skal det i størst mulig grad tas hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

6.11 *Område H2* skal betjene utenlandsferger, og *område H3* skal betjene riksvegferger. Innenfor disse områdene tillates bygd terminalbygg og bygg for havne-administrasjon. Bebyggelsesplanen for disse områdene skal angi plassering av slike bygg og biloppstillingsplasser, samt fastlegge endelig grense mellom H2 og H3.

I *område H3* inn mot bevaringsområdet på Værlesanden skal det tas særlige hensyn ved utformingen, og her tillates ikke skjemmende installasjoner.

6.12 I havneområde i sjø, *område H4*, er havnetrafikk prioritert.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1 I *område F1* skal det anlegges badeplass mot område FB, det skal etableres en skjermsone med vegetasjon og beplantning mot havneområde H1, samt gang- og sykkelforbindelse mellom Stranda og Kleberget langs eksisterende jernbanespor. Opparbeidelsesplanen skal vise dette, samt hvordan gangadkomst anordnes.

7.2 *Område P4 og P5* skal beplantes som et parkbelte for å etablere en grønn buffersone mellom havne- og jernbaneområdet og bakenforliggende områder. Det kan bygges støyskjermer innenfor P4 og P5.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 *Områdene BF1, BF2, BF3, BF4, GT2 og P3* inngår i et felles bevaringsområde. Hensikten med bevaringsreguleringen er å bevare, videreutvikle, og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner, endrings-, bygge- og rivesaker, kan kommunen i samråd med antikvarisk myndighet vedta retningslinjer for praktisering av bevaringsbestemmelsene.

Bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Nybygg og tilbygg, herunder også heving eller endring av takflate, kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at dette er godt tilpasset områdets miljø- og verneverdi. Nybygg skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse.

I *områdene BF1–4* tillates bygg med inntil 2 etasjer og maks. byggehøyde på kote 12,0. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 75%. For *område BF4* skal byggehøydene bestemmes i bebyggelsesplan, under hensyntagen til bl.a. siktforhold til sjø. I *område BF1* går byggegrensen langs eksisterende bygninger i buet linje mot eksisterende historiske gateløp for Værlesands Bakgate.

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal tilpasses harmonisk til områdets karakter.

Eksisterende gater skal opprettholdes. Østre Kanalgate kan opprustes med samme karakter som de øvrige gater innenfor bevaringsområdet, tilpasset overgangen mellom bebyggelse og parkbeltet mot Kanalen. Hele *område GT2* skal ha funksjon som gatetun. Disse gatene skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til adkomstveg, snumulighet og korttidsparkering. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige benker, lysarmatur og annen utemøblering kan innpasses i områdene.

Område P3 skal gis en parkmessig opparbeidelse, og kan møbleres med benker, lysarmatur og annen utemøblering. Det tillates også opparbeidet gangveger. Kanalkanten skal bevares, evt. rehabiliteres, og den tillates benyttet som gjestebrygge.

Før behandling av saker innenfor bevaringsområdet skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

8.2 I *område N1* skal eksisterende bygning, jernbanestasjon, bevares. Bygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført opprinnelig utseende. Ved vedlikehold og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, skal tilpasses harmonisk til bygningens karakter. Arbeider som krever byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis.

8.3 *Område VT1 og JT1* gjelder regulering av veg- og jernbanetunnelene under overflaten og en sone på overflaten i 100 m bredde over tunnelene. Gjeldende regulering og arealbruk på overflaten beholdes, med angitte restriksjoner: Innenfor sonen tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelene. Før slike arbeider utføres må tillatelse fra h.h.v. Vegvesenet eller Jernbaneverket innhentes. Det kan da bl.a. settes krav til maksimale rystelser.

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1256/0/28
Adresse: Bryggekanten 6B
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

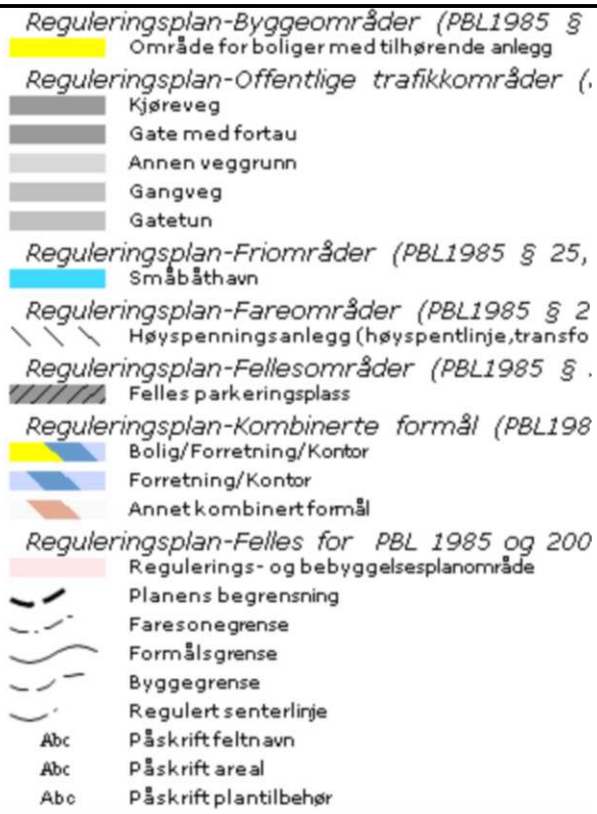
N

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



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:
Bryggekanten 6B, 1531 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1256, Snr. 28, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@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.
