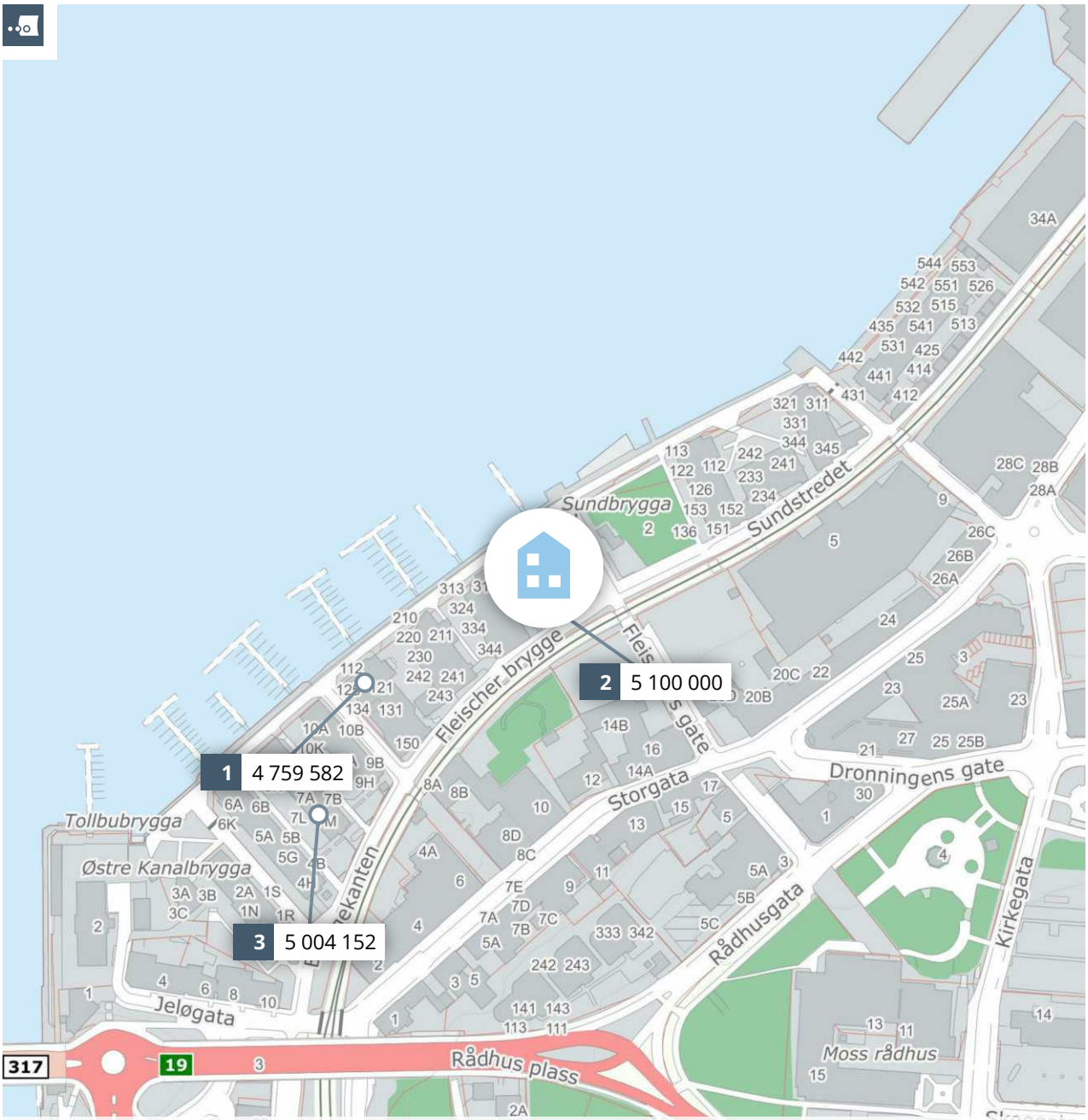
PRIVATMEGLEREN
MOSS

FLEISCHER BRYGGE 421



Meglers verdivurdering

FLEISCHER BRYGGE 421

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 14.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fleischer brygge 421, 1531 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 2 BNR 2841 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MOSSESUNDET ØST

Verdivurdert til

4 850 000

5 834	4 855 834	53 954
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	5 264
Formue	24 902
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fleischer brygge 114 89 m²	2002	1. etg	2 sov	31.10.2024	4 850 000	**4 750 000**	9 582	4 759 582	**53 478**
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**

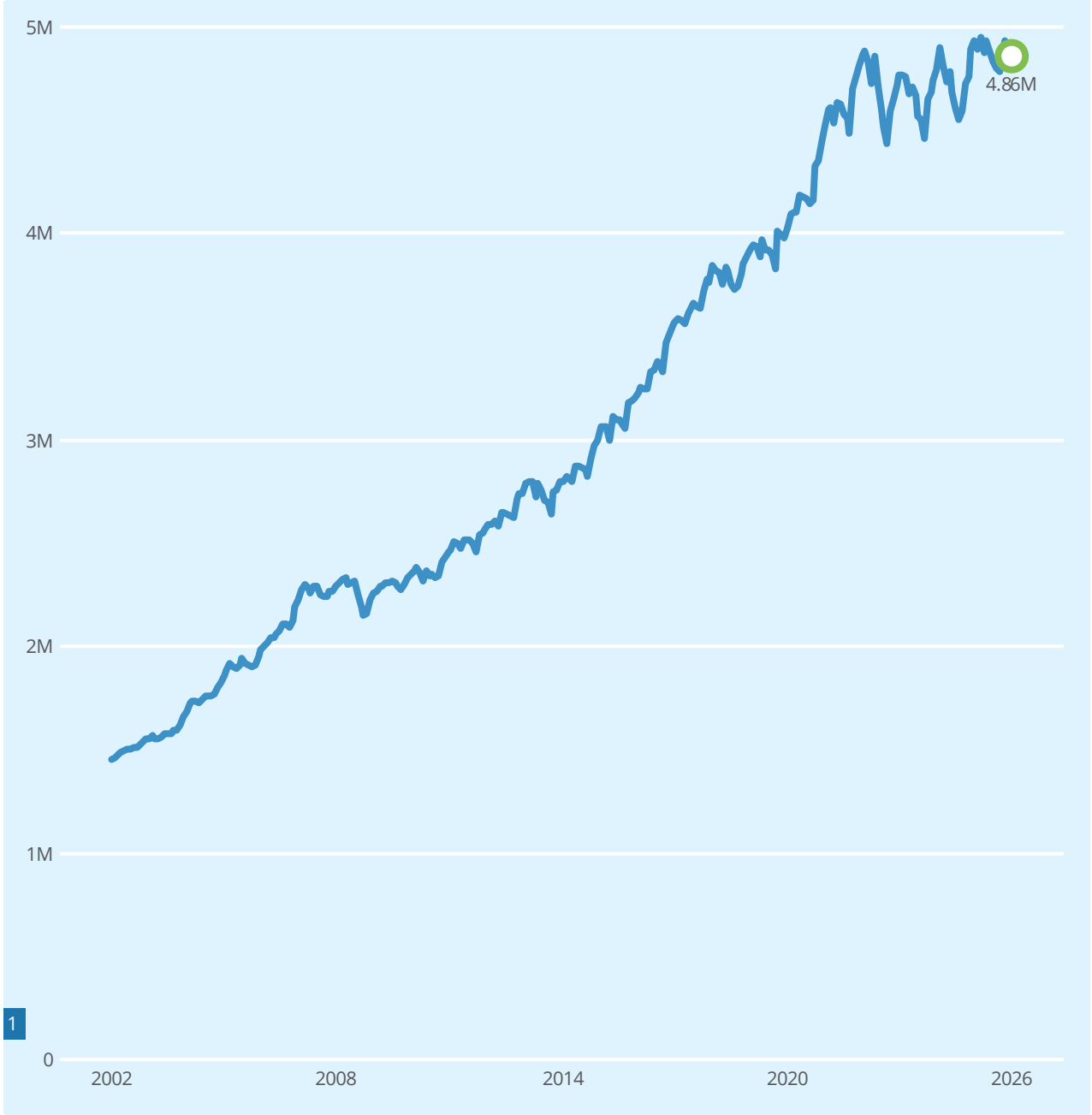
Her har du en flott 3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje, med enkel adkomst med heis i bygget. Standarden er god med vannbåren gulvvarme i alle rom. Leiligheten er oppført i 2005 og standarden er hovedsakelig fra byggeåret. Leiligheten ligger i et ettertraktet område på Bryggekanten og gir et meget godt inntrykk. Her vil du bo i en flott leilighet med beliggenhet i et populært, veletablert boområde. Det medfølger garasjeplass i kjelleren.

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	
30.12.2002		30.12.2002	-	1 859 300	-	1 859 300	2

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

Leiligheter til salgs i MOSSESUNDET ØST grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
2 720 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
139
dager

Leiligheter solgt i MOSSESUNDET ØST grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 241 000 Prisantydning i snitt
4 167 000 Salgspris i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 001 MOSSESUNDET ØST grunnkrets i snitt siste 9 mnd

53 954 Fleischer brygge 421
Totalpris 4 855 834

51 037 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260069

Selger 1 navn
Roy Hagen

Gateadresse
Fleischer brygge 421

Poststed	Postnr
MOSS	1531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Eva Konstanse Hollfjord

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260069

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: 116260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Hagen	71dc0b2c6f849771cd50b b591e3c82ba60dda6ab	30.03.2026 10:54:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260069

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fleischer brygge 421 , 1531 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2841, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2034 **Eiendomsverdi ref nr:** YD1748

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 2002.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal standard.
Garasjeplass og bod i kjeller.

Utdrag av tilstand:

Delaminering på begge soveromsvinduene.
Delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til glassoverflaten.
Delamineringen fremstår som blærer og/eller misfarging og starter i de aller fleste tilfellene fra glassets kant eller ved hullboringer.

Noen fliser med sprekkdannelser på balkongen.

En del slitasje på parkettgulvene.
Misfarging og merker på veggene.

Badet er fra byggeåret og begynner å få høy alder med tanke på membran.
Ujevnt fall forhold på gulvet utenfor dusjsonen, men tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluket utenfor dusjen og terskel ved dør.
Silikon i overgang vegg og gulv har sprukket opp.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Noe merker på kjøkkeninnredningen.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Blokka er antatt fundamentert til komprimerte masser.
Yttervegger med bæring i mur og stålkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk.
Ytterveggene er forblendet med tegelstein samt steni-plater.
Flatt tak tekket med sarnafil.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Nordan-vinduer.
Ytterdør fra Swedoor av typen 35 db.
Skyvedør med 2-lags glass ut til balkongen.
Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong.
Balkongen er flislagt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med eikeparkett.
Vegger er tapetsert og malt.
Himlinger med malte betongelementer.
Innvendige hvite fyllingsdører fra Swedoor.
Garderobeskap på ene soverommet.

Felles trappeoppgang og svalegang.
Det er oppført heis med kommunikasjon til alle etasjene.
Porttelefon og kodelås til alle leilighetene.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.
Stort bad innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, sideskap, speilskap, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Ett vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme på alle rom.
Automatsikringer.
Kursene er fordelt på 20/16 og 10 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

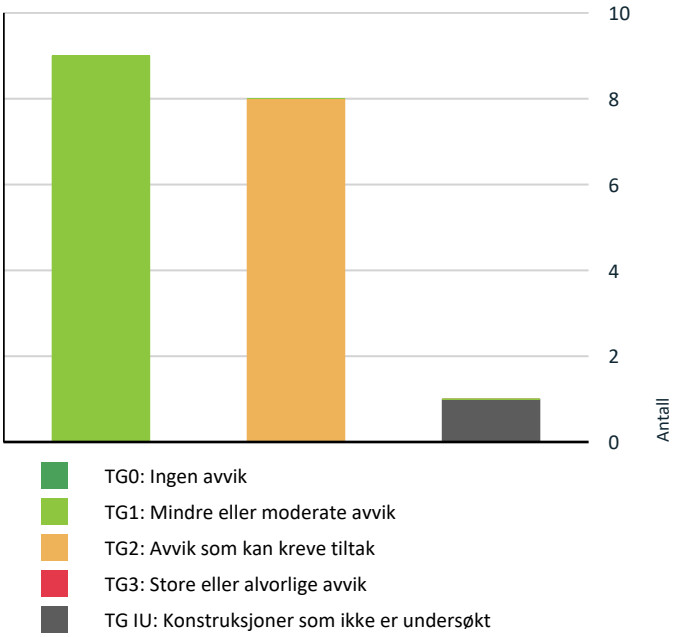
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i brtuk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Nordan-vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Delaminering på begge soveromsvinduene.
Delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til glassoverflaten.
Delamineringen fremstår som blærer og/eller misfarging og starter i de aller fleste tilfellene fra glassets kant eller ved hullboringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurder å skifte ut glassene på soverommene.



Soveromsvindu.



Delaminering i glassene på soveromsvinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra Swedoor av typen 35 db.
Skyvedør med 2-lags glass ut til balkongen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren er falmet og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behandle ytterdøren med dørvoks.



Lyd og branndør inn til leiligheten.



Døren er noe falmet



Terrassedøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong.
Balkongen er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen fliser med sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere å skifte ut skadede fliser.

Tilstandsrapport



Fliser med sprekkdannelser på balkongen.



Innglasset balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med eikeparkett.
Vegger er tapetsert og malt.
Himlinger med malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del slitasje på parkettgulvene.
Misfarging og merker på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vurdere å skifte ut gulv.
Male flere overflater.



Noe slitasje på parkettgulvene.



Misfargting/merker på flere vegger

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører fra Swedoor.

Tilstandsrapport



Skyvedør inn til kjøkkenet.



Vitrinedør i gangen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på ene soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

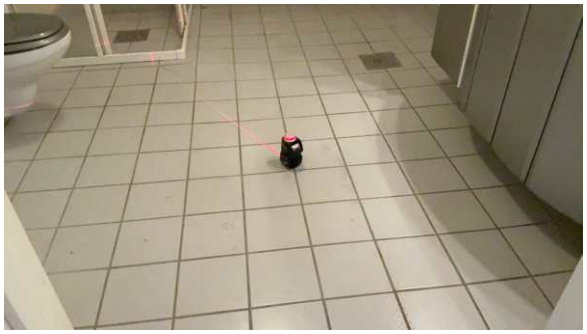
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ujevnt fall forhold på gulvet utenfor dusjsonen, men tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluket utenfor dusjen og terskel ved dør.
Silikon i overgang vegg og gulv har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



Ujevnt fall på gulvet.



Rissdannelser i silikonfugene.



Liten opphøyning ved dusjdørene.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.

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.



Sluk i dusjen.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort bad innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, sideskap, speilskap, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Baderomsinnredningen.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot naboleilighet og kjøkkeninnredning med massiv bakvegg.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Ett vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe merker på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak.



Kjøkkenet.



2 sokkelskuffer.



Noe slitasje på frontene.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskapet er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme på alle rom.



Fordelingsskapet til gulvvarmen er plassert på badet.



Termostatstyrt gulvvarme.

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

Automatsikringer.
Kursene er fordelt på 20/16 og 10 amp.

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.
   2002

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

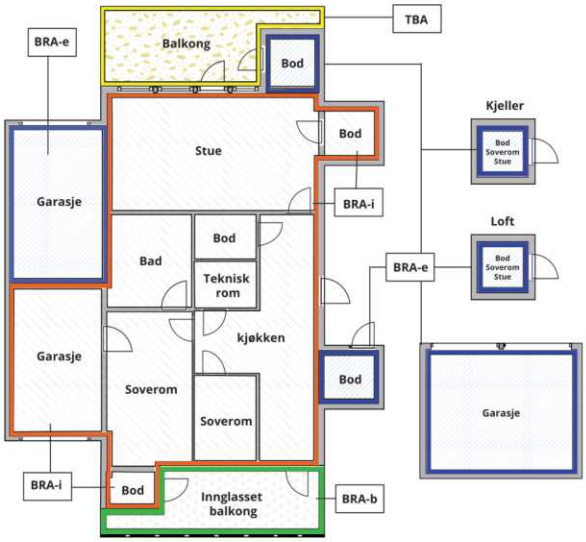
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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)**
Leiligheten 2 etg	90			90	14
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**5**			**14**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 2 etg	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	86	4

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2841		69	5326 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Fleischer brygge 421

Hjemmelshaver
Hollfjord Eva Konstanse

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Fleischer Brygge	1 / 80	Regnskapssentralen AS	984695357

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende 2 etg på Fleischer Brygge.
Godt utgangspunkt for pendling med kun kort gangavstand til jernbane og ferge.
Kort vei til badestrender, småbåthavn og Jeløy som har et rikt innhold av rekreasjonsmuligheter.
Du har alle Moss sentrums fasiliteter innen kort gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 5326 m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen, belegningsstein, div. beplantning.
Tomten fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt.
Fleischer Brygge har egen småbåthavn og forening

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse med garasjeanlegg i kjeller.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.
Biloppstillingsplass og bod i kjeller

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YD1748

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Salg Fleischer Brygge 421, Gnr. 2 Bnr. 2841 Snr. 69 i Moss Kommune
Selger: Roy Hagen for seksjonseier Eva Hollfjord

Fellesutgifter pr. mnd. kr. 5 264,- og selger er ajour pr. april 2026.

Fellesutgifter inkluderer komm.avg., kabel-TV & internett, vaktmester, vannbåren gulvvarme, renhold av fellesarealer, bygningsforsikring, regnskapsførsel & revisjon samt generelt felles vedlikehold og løpende service avtaler.

Sameiet har ett pågående prosjekt med oppgradering av heiser. Det er vedtatt at denne ekstraordinære kostnaden faktureres beboerne fremfor å øke felleskostnadene. Det ble fakturert tre rater à kr. 5 000,- for en heis i 2025. Betalingsplan for 2026 er ikke klar, men det forventes utskiftning av en heis også i år.

Selskapet er forsikret hos Protector Forsikring, avtale nr. 475089.
Garasjeplass følger leiligheten.
EL-biler etc, må kun lades med godkjente kontakter. Med godkjente kontakter menes egen kurs med jordfeilbryter i tavlerom tilkoblet egen hoved-måler. Kostnader ved en slik installasjon er hver seksjonseier sitt ansvar. Seksjonseieren skal uoppfordret oversende kopi av samsvarserklæringen fra el-installatøren til styret. Styret kan innføre tidsbestemt lading for elbiler etc i fremtiden på grunn av kapasitetsbegrensninger

Styret skal godkjenne nye sameiere ref. Sameiets Vedtekter § 2-3.
Styrets formann er Bjørn Brobak. Mail: bjorn@brobak.no

Eierskiftegebyr er kr. 6 570,- samt opplysningsgebyr kr. 2 550,- faktureres av Regnskapssentralen AS.

Det tillates en katt eller hund pr husstand.
Sameiets org.nr. er 984 695 357

Vedlagt ligningsoppgave for 2025. Ligningsverdi er dessverre ikke er opplysninger vi besitter.

Med vennlig hilsen
Regnskapssentralen AS
Anita Røseth
Tlf. 48 04 97 44
Mail anita@rsmoss.no



Eva Hollfjord
Fleischer Brygge 421
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
Boligsameiet Fleischer Brygge

1531 MOSS

Organisasjonsnummer: 984695357

Eiers navn og adresse
Eva Hollfjord
Fleischer Brygge 421
1531 MOSS

Seksjonsnummer		69
Eierandel		100%
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	1 183,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	24 902,00
Andel gjeld	5 834,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 28.01.2026

Vedtekter
For
Boligsameiet Fleischer Brygge
Fastsatt på stiftelsesmøte 21. Oktober, 2000, med endringer vedtatt i sameiermøter 6. Februar, 2004, 31. mars, 2008, 25.mars, 2009 og 2. april 2014.

Kap. 1 NAVN OG FORMÅL

§1–1 Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Fleischer Brygge. I disse vedtektene heretter benevnt Sameiet. Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr 2, bnr 284 i Moss Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 08.05.2002 og tinglyst den 26.09. 2002. Sameiet er fordelt på 80 seksjoner, hver på 1 andel.

§1–2 Formål
Formålet med Sameiet er å;

1. Ivareta driften av Sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøte.

Kap. 2 RÅDERETT

§2–1 Faktisk råderett
Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål.

I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.

Sameieren plikter å følge Sameiets vedtekter og ordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.

§2–2 Rettslig råderett
Hver seksjon består av en boenhet, en garasjeplass og en kjellerbod som ikke tillates splittet opp ved salg.
Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§2-3 og 2-4.

§2–3 Godkjenning av sameiere og leietakere.
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle, når det foreligger saklig grunn til det. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan ikke oppløses.

§2–4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.
De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameier som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Kap 3. SAMEIERMØTET

§3–1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling
Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist til innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.
Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte, med varsel på minst 8 eller høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§3–2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 eller høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles med en kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§3–3 Stemmerett – fullmakt.
I sameiermøte har sameierne stemmerett med en – 1 – stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremkommer at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3–4 Oppgaver og arbeidsform.
På ordinære sameiermøte skal disse saker behandles;

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet.
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av nye styremedlemmer og styreformann særskilt.
6. Valg av 4 medlemmer til valgkomite.
7. Årlig vedlikeholdsplan.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. §3-1, til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentasjonene skal dessuten være tilgjengelig på sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutning og underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§3–5 Stemmeregler – ugildhet.
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:
A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som, etter forholdene i Sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12, annet ledd, annet punktum.
G. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
A. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
B. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
C. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnader enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning av alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøte kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kap. 4. STYRET M.V.

§4–1 Styrets sammensetning
Styret skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer samt 1 varamann. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger i sin midte en nestleder og en sekretær. Varamedlem skal ha møteplikt til styremøtene, men ikke stemmerett.

Styreleder og et styremedlem velges for 2 år, mens de øvrige velges for 1 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§4–2 Stemmeregler – ugildhet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresser i.

§4–3 Styrets adgang til å forplikte Sameiet.
Styrets leder, samt et styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forlikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§4–5 Revisor.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

Kap. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§5–1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne likt pr. boenhet. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten. Gulvvarme blir fordelt etter areal pr. boenhet.

Som felleskostnader ansees bl.a.:

A. Forsikring av eiendommen.
B. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og eiendommen for øvrig.
C. Lys og oppvarming av fellesarealer.
D. Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar.

Lading av El-biler i felles garasjeanlegg må ikke belastes det felles strømanlegg i garasjene da dette vil påvirke felleskostnadene.
Det forutsettes derfor at de som har behov for lading av El-biler i fellesgarasjene for egen regning tilrettelegger og installerer eget uttak tilkoblet egen strømmåler

Den enkelte sameier skal innbetale et à-konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig misshold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens §26.

§5–2 Innvendig vedlikehold.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

§5–3 Vedlikehold av fellesarealer.

Vedlikehold av fellesarealer er sameiet ansvar.

§5–4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige à-konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§5–5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§5–6 Pålegg om salg

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens §26.

§5–7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§5–8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER
BOLIGSAMEIET FLEISCHER BRYGGE I

§ 1 Alminnelige bestemmelser

Husordensreglene formål er å sikre alle sameierne et trivelig bomiljø, det er derfor nødvendig at reglene overholdes.

Alle sameierne bør i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.

Sameieren må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere Om natten, regnet fra kl. 23.00 til kl. 07.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene. Instrumenter, radio og TV må alltid benyttes hensynsfullt.

Klager på generende støy fra andre leiligheter rettes i første omgang til støyende sameier, hvis dette ikke hjelper skal klagen rettes til styret.

§ 2 Fellesrom

Fellesrom må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Garasjer skal benyttes etter formålet til biloppstilling, og boder skal benyttes som oppbevaringsplass.

Sykler, barnevogner etc. skal kun plasseres på anviste plasser.

All røyking i garasjeanlegg, heiser, trappe- og sval-ganger er ikke tillatt.

§ 3 Vask, tørking og lufting

På balkongene eller i vinduene må det ikke henge tøy slik at det er synlig fra vei eller gate, eller at det er til sjenanse for andre sameier.

Grilling på balkoner er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gass- grill. Grilling med trekull og tennvæsker er forbudt. Grillingen må ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

§ 4 Husdyrhold

Det tillates 1 katt eller 1 hund pr. husstand. Balkongene skal ikke benyttes til lufting av husdyr eller mating av fugler. Hund og katt skal føres i bånd på boligsameiets område.

§ 5 Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet

Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes i veibanen som fører til husene, ei heller på gjesteparkering. Gangveier mellom husene og øvrige gangveier, samt strandpromenade skal være bilfritt område. All kjøring innen boligområdet skal skje med hensynsfullhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes etter formålet.

Sameiet er berettiget, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig parkerte motorkjøretøyer.

§ 6 Ytre innretninger

Montering av flaggstenger, skilter, markiser, persienner etc. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning. Den enkelte sameier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i Sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.

Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt, uten etter spesiell tillatelse fra styret.

§ 7 Mislighold

Den enkelte sameier må for øvrig rette seg etter pålegg fra styret, og kan bli erstatningsansvarlig ved brudd på husordensreglene. Styret kan, ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene, pålegge sameier å selge seksjonen.

***

Vedtatt på Sameiermøte 6.februar 2003

Heis-prosjekt

Publisert 06. jun. 2025

Det er behov for å oppgradere heisene i sameiet. På informasjonsmøter, og på sist årsmøte, var det bred oppslutning om å starte dette arbeidet nå, men å fordele det over flere år av hensyn til kostnadsfordeling over tid. Det var også bred oppslutning om at slike ekstraordinære utgifter må tas når de oppstår.
Det er nå inngått en avtale med heisleverandør KONE om levering av EN heis i år, og deretter EN heis i året de neste tre år. I slike avtaler er det vanlig praksis å betale en sum ved kontraktsinngåelse, og deretter etter hvert som leveransen gjøres.
Kontrakten er på ca. 2,7 millioner kroner over fire år. Det skal betales 30% av dette nå i juni, dvs. ca. 825.000 kroner. Fordelt på 80 andelseiere betyr det ca. 10.000 kroner per andel. Sameiet har god nok likviditet til at dette beløpet kan deles i to terminer. Det betyr at hver andel vil faktureres 5000 kroner med forfall i juni og 5000 kroner med forfall i august.
Til høsten skal den første heisen installeres som betyr at det vil faktureres anslagsvis 5000 kroner per andel når den er installert.
Betalingsplan 2025:
- 1. termin: kr 5000 med forfall i juni
- 2. termin: kr 5000 med forfall i august
- Installering: kr 5000 per andel ved heisinstallasjon i høst

Vi kommer tilbake med betalingsplan for de kommende år.

Disse oppgraderingene vil forbedre sikkerheten og påliteligheten til heisene våre, noe som vil være til fordel for alle.
Vi setter pris på deres forståelse og samarbeid i denne viktige oppgraderingsprosessen. Dersom dere har spørsmål eller bekymringer, vennligst ta kontakt. Vi setter pris på deres tilbakemeldinger og forslag til hvordan vi kan gjøre prosessen så smidig som mulig. Vi ser frem til å se dere på neste informasjonsmøte hvor vi vil diskutere fremdriften av prosjektet.
Hilsen styret

		Note	2024	2023
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		5 229 522	4 884 712
3610	Inntekt eierskiftegebyr		8 000	4 000
3612	Leieinntekt Gjesteleilighet		37 273	15 535
3620	Annen inntekt		1 000	310
Andre driftsinntekter			**5 275 795**	**4 904 557**
Sum driftsinntekter		**1**	**5 275 795**	**4 904 557**
5020	Feriepenger		32 770	31 046
5100	Lønn		262 158	248 369
5202	Sosiale Utgifter		645	0
5310	Styrehonorar		120 000	108 000
5400	Arbeidsgiveravgift		53 887	50 251
5411	Aga av Feriepenger		4 621	4 378
5990	Annen personalkostnad		4 015	0
Lønnskostnad		**1**	**478 096**	**442 043**
6230	Komm.avgifter: Renovasjon		155 778	123 552
6320	Komm.avgifter: Vann		243 461	170 332
6321	Komm.avgifter: Kloakk		351 464	263 488
6338	Heistelefoner		0	291
6340	Servicekontrakt Heiser		73 233	68 650
6341	Strøm Fellesarealer		243 413	240 586
6342	Kostnader Statkraft Varme		1 055 428	1 153 157
6345	Viderefakt Vannforbruk		-2 400	0
6355	Rekvisita, verktøy, lysrør m.m.		34 396	25 898
6360	Renhold		86 400	86 400
6361	Matteleie		59 752	21 079
6555	Kostn. planter / Utearealer m.m.		93 145	46 682
6565	TV / Bredbånd CanalDigital		446 392	437 403
6570	Arbeidsklær / utstyr		444	9 163
6600	Rep. og Vedlikehold Bygninger		324 700	198 294
6601	Prosjekt Porttelefon		6 931	10 455
6620	Rep. og Vedlikehold Utstyr		5 256	3 017
6621	Rep./Vedlikehold Garasjeporter		13 243	78 300
6623	Rep/Vedlikehold Heis		69 415	21 316
6625	Serv.kontrakt Vannbehandlingssystem		27 353	26 000
6626	Reinnstallasjon kjøling		0	31 375
6628	Rep/Vedl.hold/Serviceavtale porttelefon		18 425	18 825
6701	Revisjonshonorar		18 000	16 500
6705	Regnskapshonorar		90 000	90 000
6710	Konsulenthonorar		70 966	0
6725	Advokathonorar		158 683	387 844
6800	Kontorrekvisita		6 045	5 730

		Note	2024	2023
6810	Data/EDB-kostnad		29 014	26 708
6890	Andre Diverse Kostnader		3 594	1 368
6891	Møteutgifter/Dugnad		12 005	21 874
6901	Mobiltelefon Vaktmester		3 793	3 511
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		310	289
7400	Kontingent		3 100	2 900
7500	Forsikringspremie		355 602	316 328
7502	Gjensidige Egenandeler		12 000	10 000
7503	Meglerhonorar forsikring		15 000	0
7740	Øredifferanser		0	2
7770	Bankgebyrer		16 991	17 960
Andre driftskostnader		**1**	**4 101 330**	**3 935 276**
Sum driftskostnader			**4 579 427**	**4 377 319**
Driftsresultat			**696 368**	**527 238**
8050	Annen renteinntekt		33 771	24 438
Annen renteinntekt			**33 771**	**24 438**
8070	Annen finansinntekt		34 837	30 934
Annen finansinntekt			**34 837**	**30 934**
8155	Renter/gebyrer Lån Spb1		26 645	61 808
Annen rentekostnad			**26 645**	**61 808**
Årsresultat		**3**	**738 331**	**520 802**
8800	Årsresultat		738 331	520 802
Overført annen egenkapital			**738 331**	**520 802**
Sum disponert			**738 331**	**520 802**

		Note	2024	2023
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1500	Kundefordringer innland		17 850	0
Kundefordringer			**17 850**	**0**
1550	Fellesutgifter		15 792	5 207
1579	Andre kortsiktige fordringer		44 805	26 832
1715	Forsk.bet TV/Internett CanalDigital		111 780	113 847
1720	Forsk.bet Forsikring		32 491	26 651
1740	Forsk.bet Heisservice		75 807	61 133
1745	Forsk.bet Lettstyrt AS		4 557	4 160
Andre fordringer			**285 232**	**237 829**
Sum fordringer		**2**	**303 082**	**237 829**
Bank				
1920	Spb1 1080.19.20271 Drift		27 610	1 104
1921	Spb1 1080.19.59755 Spare		1 333 770	1 324 438
1950	Spb1 1080 20 51676 Skattetrekk		10 613	10 088
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**1 371 993**	**1 335 630**
Sum omløpsmidler			**1 675 075**	**1 573 458**
Sum eiendeler			**1 675 075**	**1 573 458**

		Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld				
2050	Annen egenkapital		1 133 233	394 902
Annen egenkapital			**1 133 233**	**394 902**
Sum egenkapital			**1 133 233**	**394 902**
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
2220	Lån Sparebank1		0	534 132
Sum langsiktig gjeld			**0**	**534 132**
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		459 506	580 413
2420	Påløpt Feriepenger		32 770	31 046
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		27 466	4 360
Leverandørgjeld			**519 742**	**615 819**
2600	Forskuddstrekk		10 605	10 080
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		6 874	6 536
2785	Påløpt Aga på Ferielønn		4 621	4 378
Skyldige offentlige avgifter			**22 100**	**20 994**
2990	Annen kortsiktig gjeld		0	7 612
Annen kortsiktig gjeld			**0**	**7 612**
Sum kortsiktig gjeld			**541 842**	**644 424**
Sum gjeld		**2**	**541 842**	**1 178 556**
Sum egenkapital og gjeld			**1 675 075**	**1 573 458**

	Note	2024	2023

Moss, 31.01.2025
Boligsameiet Fleischer Brygge

Bjørn Brobak Styrets Leder	Frode Klæboe Styremedlem	Ingeborg Gravdal Styremedlem
Leif Johansen Styremedlem	Geir Arne Røseth Styremedlem	

Årsregnskap 2024 for Boligsameiet Fleischer Brygge

Noter 2024

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

Note 1 Lønn m.m.

Det er utbetalt lønn til ansatt vaktmester i 50% stilling.
Lønn og feriepenger til vaktmester er utbetalt med kr. 293 205,-.
Styrehonorar er utbetalt med kr. 120 000,-
Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 18 000,-

Det er ingen kostnader for reinnstallasjon kjøling i 2024.

Note 2 Fordringer og Gjeld

Fordringer og kortsiktig gjeld har forfall innen ett år.

Det ble tatt opp lån kr. 2 400 000,- for finansiering av prosjekt port telefoner, utbetalt 23.12.2019.
Dette var ett annuitetslån med løpetid på 5 år, innfridd og avsluttet 20.12.2024.

Det er betalt kr. 534 132,- i avdrag i 2024.

Note 3 Egenkapital

Årets resultat er overført annen egenkapital, totalt pr. 31.12.2024 er da kr. 1 133 233,-

Note 4

Sameiet består av 80 leiligheter på Fleischer Brygge

Årsregnskap 2024 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



Referat årsmøte Boligsameiet Fleischer Brygge 2025

Tid: 2. april 2025
Sted Moss Kunstgalleri
Antall stemmeberettiget 33, pluss 3 fullmakter

1. **Åpning av årsmøte ved leder**

2. **Godkjenning av innkallelsen**
   Enstemmig vedtatt

3. **Godkjenning av sakslisten**
   Enstemmig vedtatt

4. **Konstituering**
   a. Godkjenning av fullmakter
      Enstemmig vedtatt

   b. Valg av møteleder
      Morten Wold
      Enstemmig vedtatt.

   c. Valg av sekretær
      Enstemmig vedtatt, Ingeborg Gravdal, Geir Røseth

   d. Valg av tellekorps
      Enstemmig vedtatt, Monika Røseth og Jørgen Funk

   e. Valg av to til å skrive under protokollen
      Enstemmig vedtatt Marit Torjussen og Wenche Sørby

5. **Årsberetning**
Møteleder gikk gjennom årsberetning for 2024.
Styrets beretning oppsummert
Enstemmig vedtatt

6. **Regnskap**
Frode Klæboe gikk gjennom
regnskap for 2024.
Regnskap enstemmig vedtatt

7. **Innkommende forslag**
Ingen innkommende forslag

8. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor for 2025.**
Styrets forslag fremlagt for årsmøtet. Frode Klæboe fremmet forslag om 10 % økning av styrehonorarer. Dette ble enstemmig vedtatt

9. **Frode Klæboe gikk gjennom budsjettet 2024.**
Budsjettet ble enstemmig vedtatt

Det er behov for oppgradering av heiser i sameiet. Dette er en stor kostnad som styret foreslår å betale med en ekstra innbetaling fra hver eier. Det er ikke ønskelig å fordele denne kostnaden over flere år med økt husleie. Det planlegges å starte med heis i blokk 4, høsten 2025. De øvrige heisene planlegges utbedret etter behov. Enstemmig vedtatt.

10. **Valg — Innstilling fra valgkomiteen**
Trond Svenning redegjorde for valgkomiteens arbeid og innstilling. Alle ble enstemmig valgt.

Styret

Styreleder	Bjørn Brobak	Leilighet 243	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Frode Klæboe	Leilighet 210	Ikke på valg
Styremedlem	Geir Røseth	Leilighet 311	Ikke på valg
Styremedlem	Leif Johansen	Leilighet 342	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Ingeborg Gravdal	Leilighet 221	Gjenvalg for 2 år

Valgkomite

Trond Svenning	Leilighet 140	Gjenvalg for 2 år
Grete Borgen	Leilighet 122	Ikke på valg
Kristian Evjenth	Leilighet 145	Ikke på valg

Miljøkomite

Marit Torjussen	Leilighet 432	Ny, velges for 1 år
Bodil Rønhovde	Leilighet 322	Ny, velges for 1 år
Nina Voldengen	Leilighet 332	Gjenvalg, for 1 år
Kari Steiro	Leilighet 133	Ny, velges for 1 år

11. **Avslutning**

Styreleder takket for oppmøtet og det ble gjort klart til informasjonsmøte

Marit Torjussen
Marit Torjussen

Wenche Sørby
Wenche Sørby

Moss. 6. april 2025

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2841/0/69
Adresse: Fleischer brygge 421
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Moss kommune
Byarkitektkontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gis på bakgrunn av :

Mottatte kontrollerklæringer med tilhørende dokumentasjon fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99, journalført 25.10.2002.

Eiendom : **FLEISCHER BRYGGE - GNR. 2 / BNR. 2841**

Tiltakets art : **BOLIGBLOKK C OG D**

Eier : **FLEISCHER BRYGGE, v/ HILDE SOLBERG, Storgt. 41, 1531 Moss**

Anmodningen gjelder boligblokk C og D, samt omkringliggende veger, brygge og grøntareal.

Nedenforstående arbeider er ikke ferdigstilt eller i forskriftsmessig stand:

Utvendig støynivå på lekeplasser og interne rekreasjonsområder i boligkvartalene skal ikke overstige 55-60 dB(A) døgnekvivalentnivå og maksimalt støynivå, 80 dB(A) (kl. 22-06). Dokumentasjon som ivaretar dette krav må sendes til Moss kommune innen 31.12.2002.

Moss, 31.10.2002
Teknisk

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal
Overarkitekt

Kopi: Østlandshus Østfold AS, Jeløy gt. 8, 1531 Moss

Forvaltningskontor for tekniske saker
Fleischersgt 7, T 69248137 F 69248001 E Espen Skordal/Moss Kommune

Returneres etter tinglysing til

AREAL CONSULT AS
POSTBOKS 5037 – 1503 MOSS

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

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
26 SEPT. 2002
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 8616

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	MOSS KOMMUNE	2	2841		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9.8.12.10.7539	BRYGGEN EIENDOM A/S	1/1

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	B	1		13	B	1		25	B	1		37	B	1		49	B	1	
2	B	1		14	B	1		26	B	1		38	B	1		50	B	1	
3	B	1		15	B	1		27	B	1		39	B	1		51	B	1	
4	B	1		16	B	1		28	B	1		40	B	1		52	B	1	
5	B	1		17	B	1		29	B	1	G	41	B	1		53	B	1	
6	B	1		18	B	1		30	B	1		42	B	1		54	B	1	
7	B	1		19	B	1		31	B	1		43	B	1		55	B	1	
8	B	1		20	B	1		32	B	1		44	B	1		56	B	1	
9	B	1		21	B	1		33	B	1		45	B	1		57	B	1	
10	B	1		22	B	1		34	B	1		46	B	1		58	B	1	
11	B	1		23	B	1		35	B	1		47	B	1		59	B	1	
12	B	1		24	B	1		36	B	1		48	B	1		60	B	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.

FORTS. NESTE SIDE

Ark I av II

Doknr: 8616 Tinglyst: 26.09.2002 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

h) ☒ 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) ☒ 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 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
8/5-02		Yngvar Sommerstad
8/5-02		Finn Sundby
8/5-02		Finn Sunde
16/5-02		Erik Karlsen
	pva. Bryggen Eiendom AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [3]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	2841			Moss kommune

Dato	Stempel og underskrift
24. september 2002	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan 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 oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

AREAL CONSULT AS
POSTBOKS 5037 – 1503 MOSS

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

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	MOSS KOMMUNE	2	2841		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
198210754	BRYGGEN EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
~~61~~	B	1		~~73~~	B	1		25				37				49			
~~62~~	B	1		~~74~~	B	1		26				38				50			
~~63~~	B	1		~~75~~	B	1		27				39				51			
~~64~~	B	1		~~76~~	B	1		28				40				52			
~~65~~	B	1		~~77~~	B	1		29				41				53			
~~66~~	B	1		~~78~~	B	1		30				42				54			
~~67~~	B	1	G	~~79~~	B	1		31				43				55			
~~68~~	B	1		~~80~~	B	1		32				44				56			
~~69~~	B	1						33				45				57			
~~70~~	B	1		22				34				46				58			
~~71~~	B	1		23				35				47				59			
~~72~~	B	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 80 = nevner: 80

4. Supplerende tekst [7]

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

Ark II av II

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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) ☐ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ 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) ☒ 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).

Bryggen Eiendom A/S

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
8/5-02		Yngvar Sommerstad
5/5-02		Finn Sundby
8/5-07		Finn Sunde
16/5-02		Erik Karlsen
	pva. Bryggen Eiendom 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/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [3]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

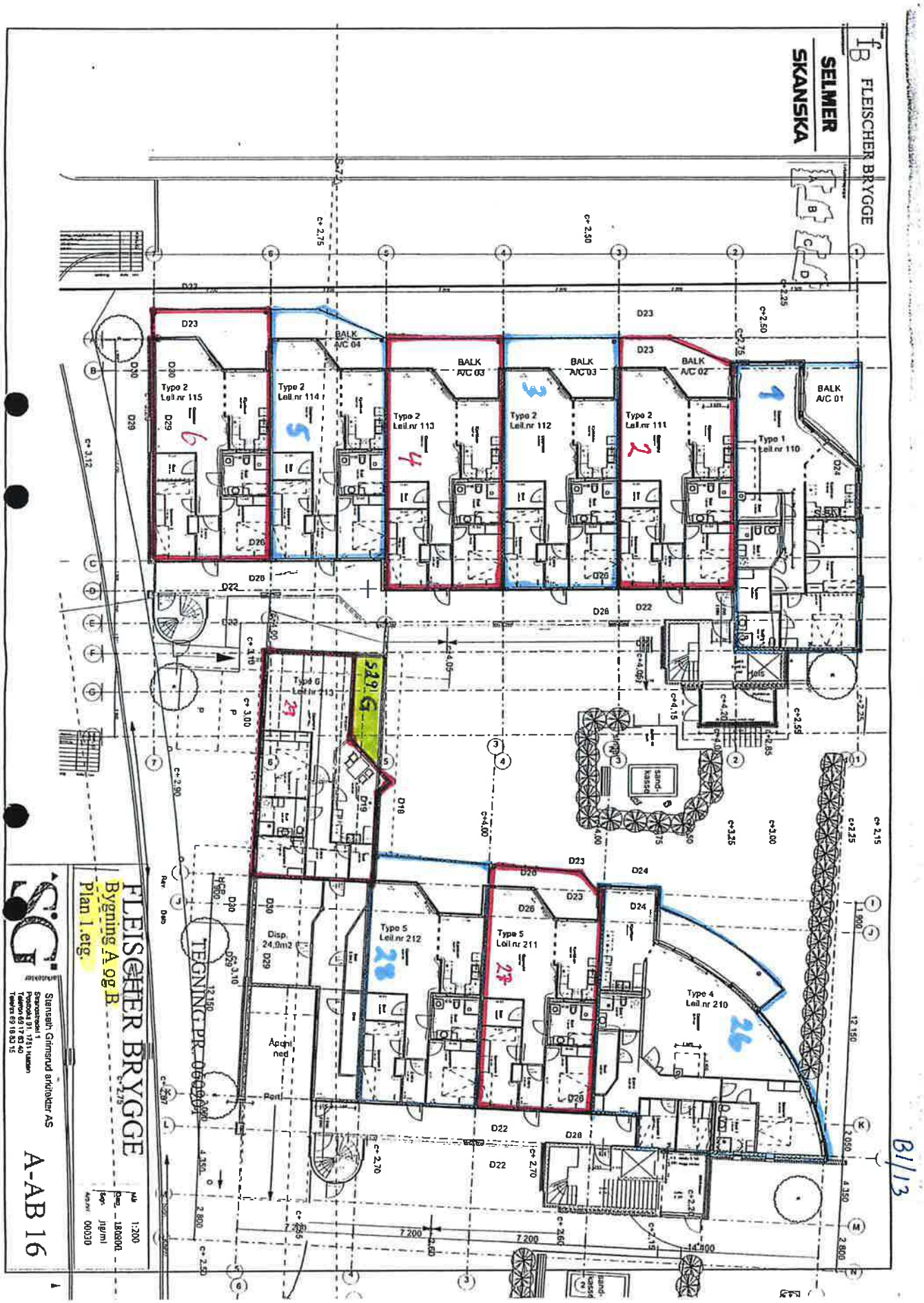
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

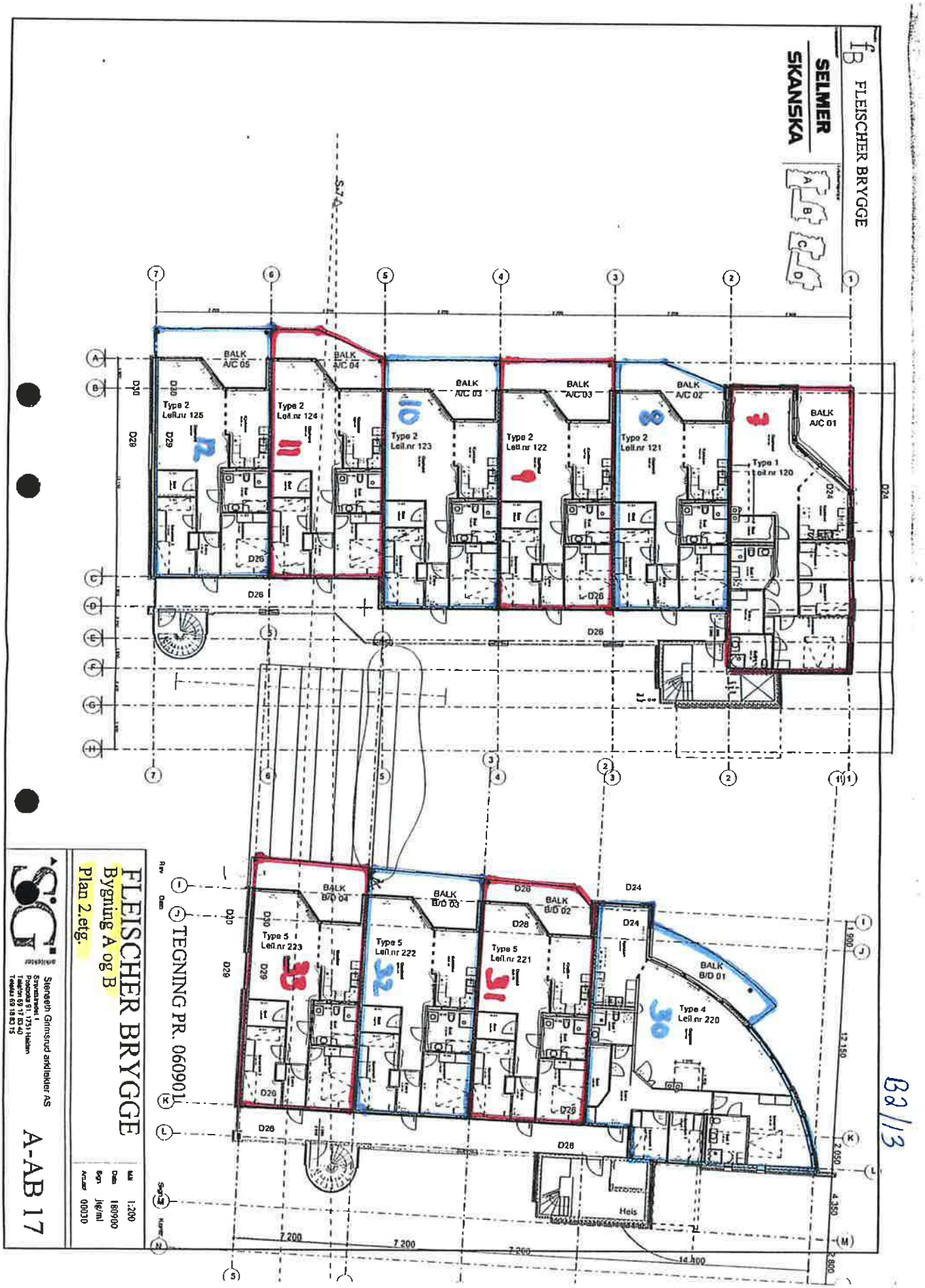
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	2841			MOSS kommune

Dato	Stempel og underskrift
24. september 2002	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

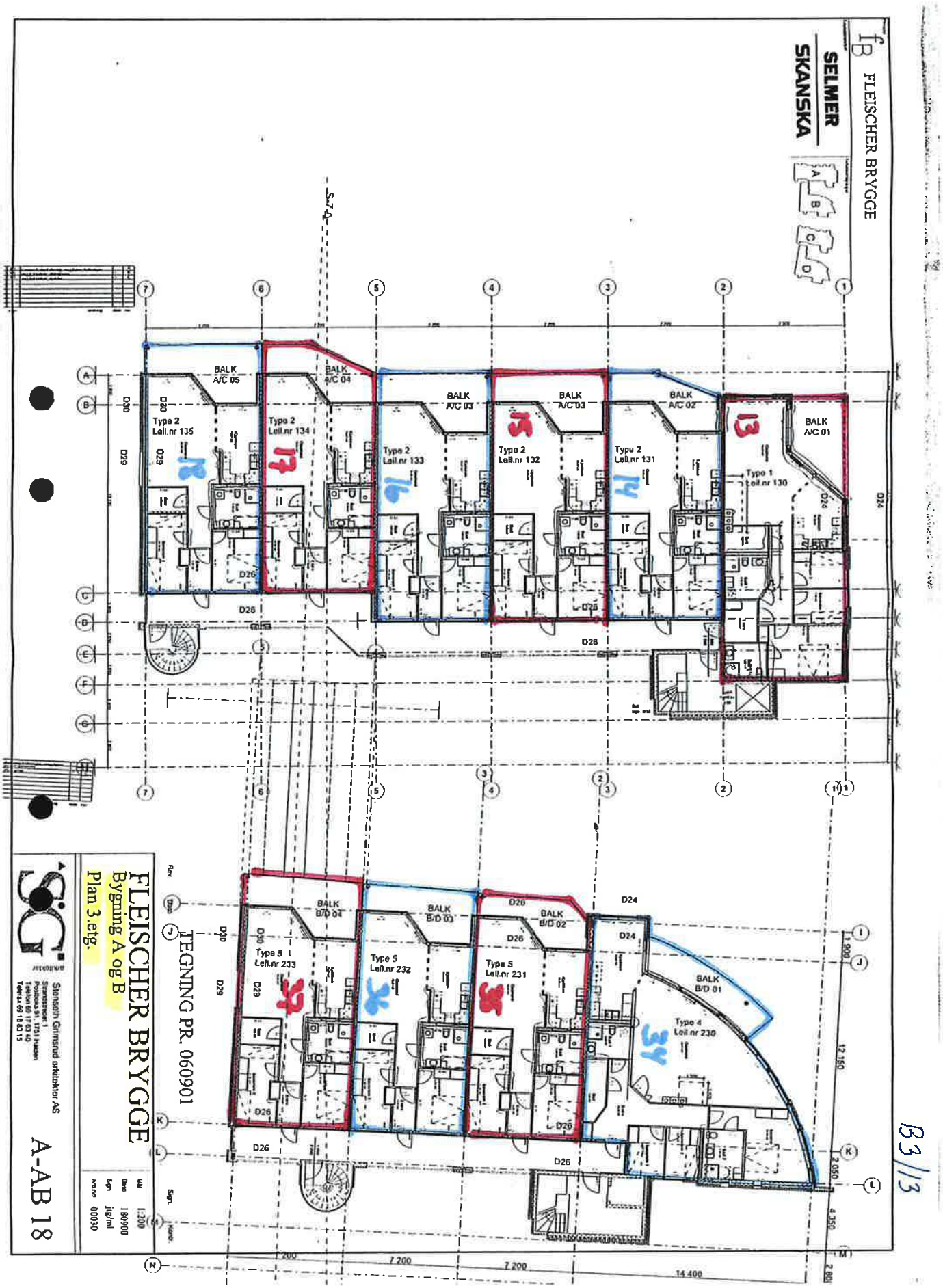
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan 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 oppdelingsbegjæringen 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.

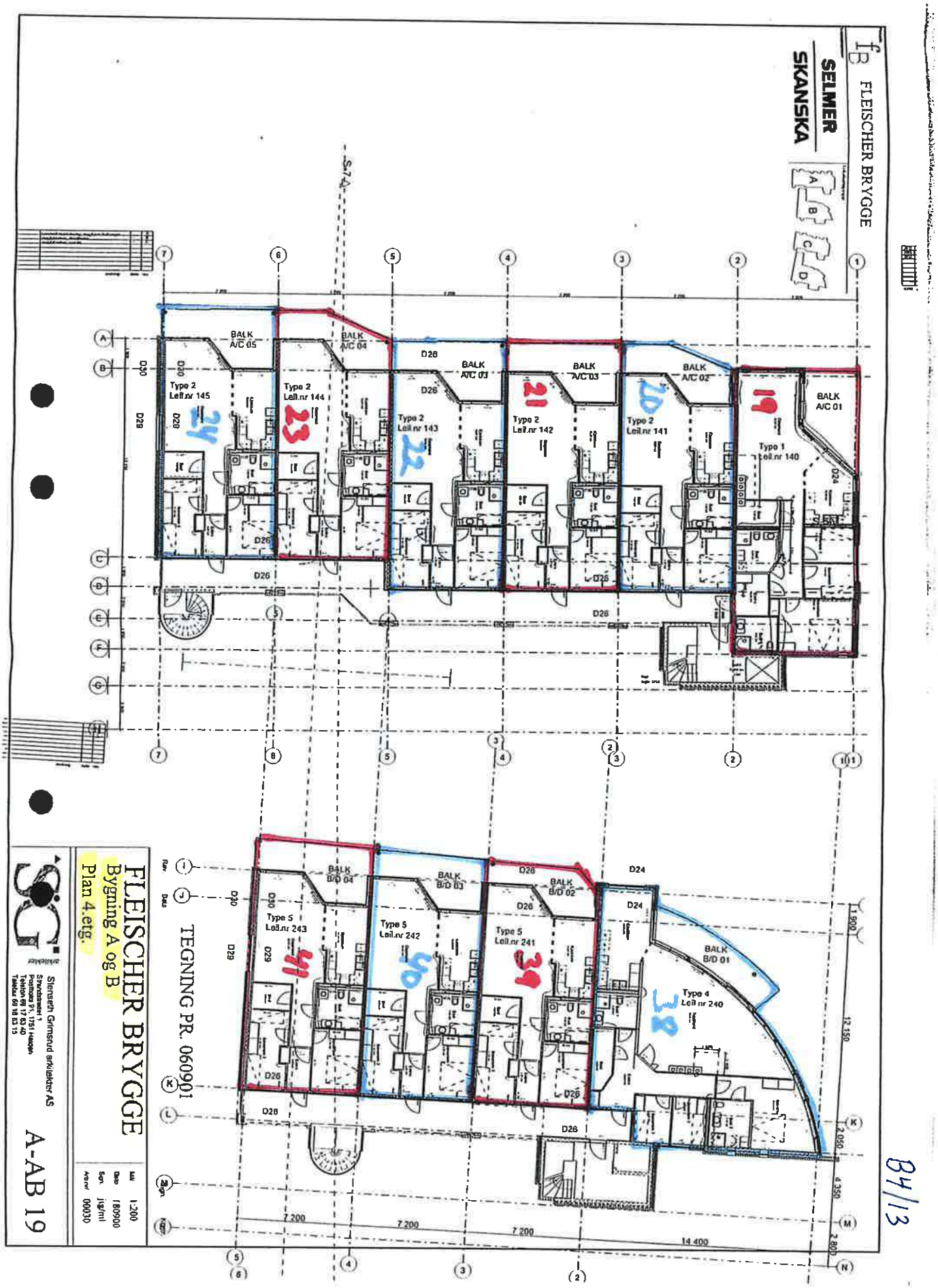

FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
FLEISCHER BRYGGE
Bygning A og B
Plan 1.etg.
A-AB 16
TEGNING PR. 06.08.04
Stig Roseth Grimsrud arkitekter AS
1:200
180304
00030
B1/13


FB FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
A
B
C
D
TEGNING PR. 060901
FLEISCHER BRYGGE
Bygning A og B
Plan 2.etg.
A-AB 17
Sjølseth Grimsrud arkitekter AS
Stenersgaten 1
Postboks 51 - 1751 Halden
Telefon 69 17 03 40
Telefax 69 18 03 15
Målestokk 1:200
Dato 180900
Tegn. jlg/ml
Prosjekt 00030
BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 125
Type 2 Leil.nr 124
Type 2 Leil.nr 123
Type 2 Leil.nr 122
Type 2 Leil.nr 121
Type 1 Leil.nr 120
BALK B/D 04
BALK B/D 03
BALK B/D 02
BALK B/D 01
Type 5 Leil.nr 223
Type 5 Leil.nr 222
Type 5 Leil.nr 221
Type 4 Leil.nr 220
Heis
7.200
7.200
7.200
14.400
12.150
4.350
2.650
1.900
2.800
B2/13

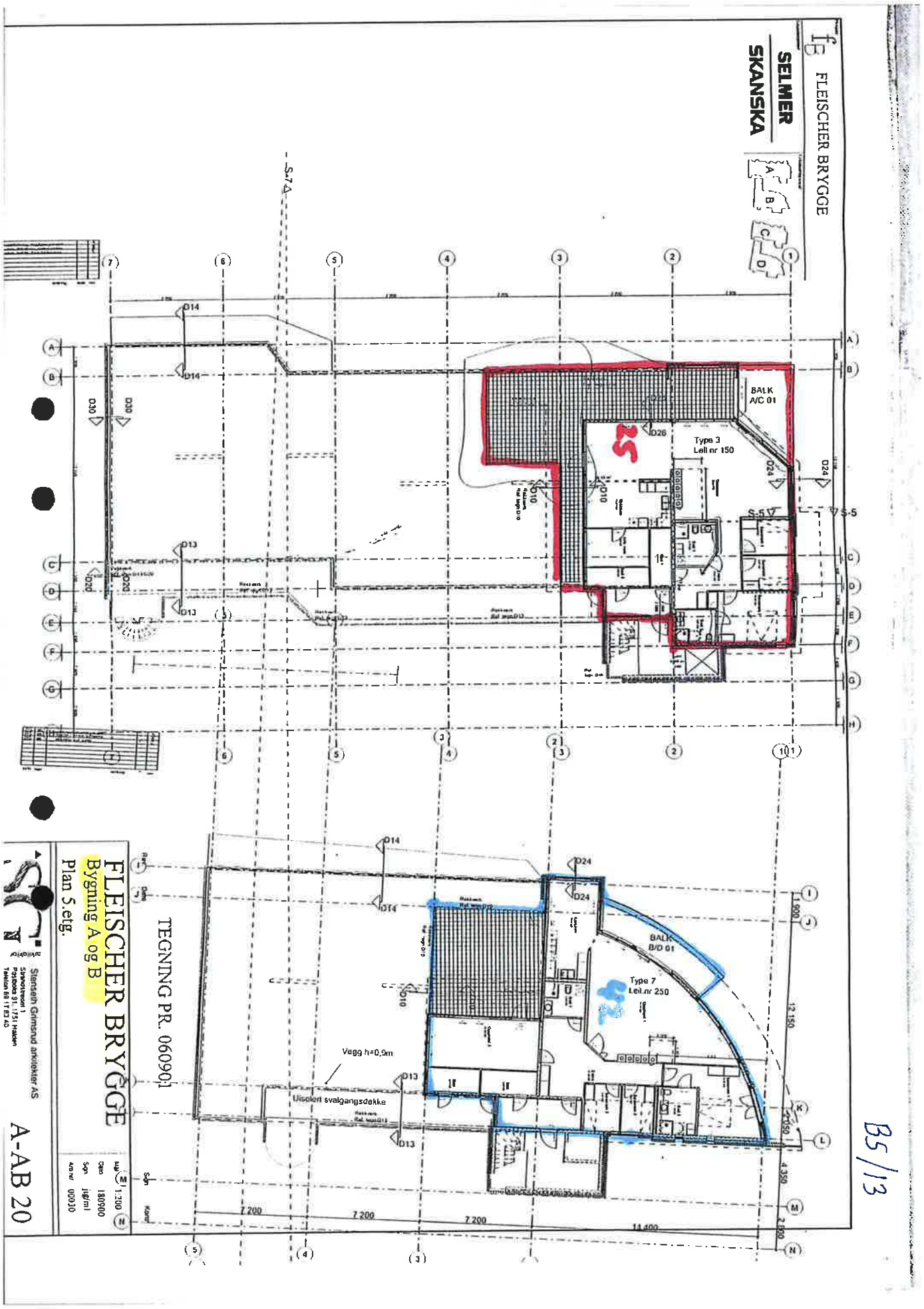
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/8616/87
Uthentet 2023-11-07 10:23



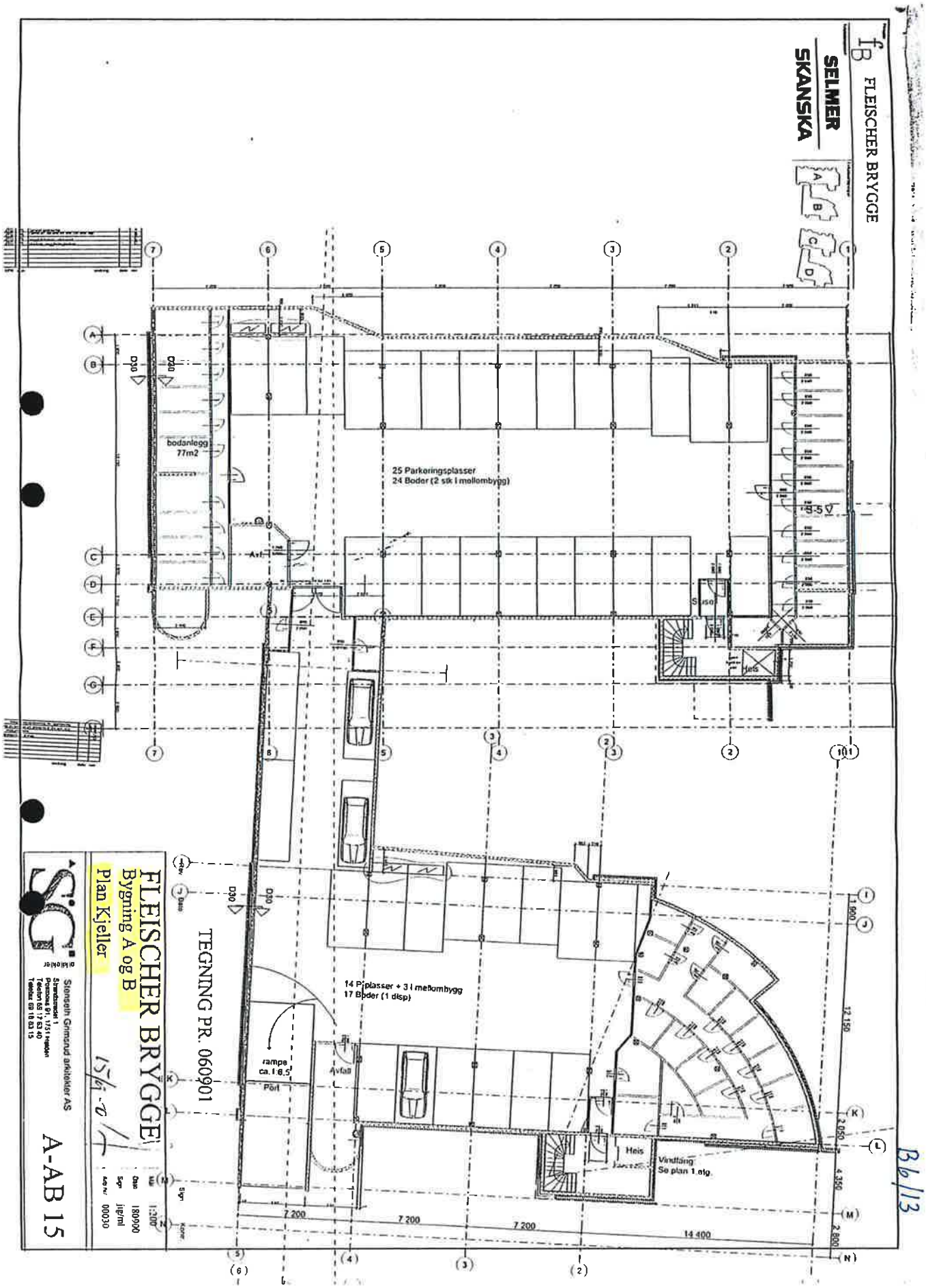
B3/13

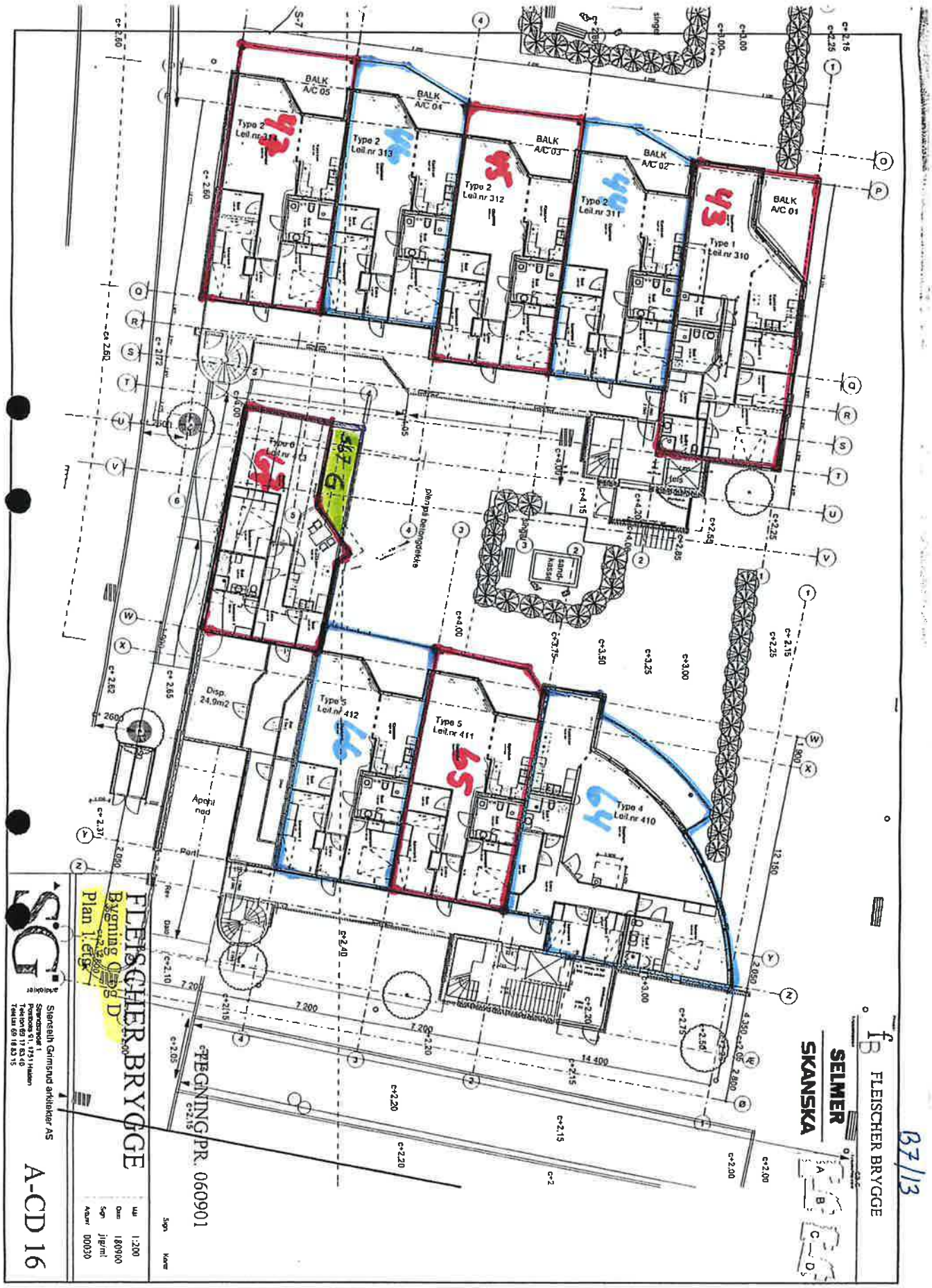

fb FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
A
B
C
D
BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 145
Type 2 Leil.nr 144
Type 2 Leil.nr 143
Type 2 Leil.nr 142
Type 2 Leil.nr 141
Type 1 Leil.nr 140
24
23
22
21
20
19
D26
D28
D30
D24
BALK B/D 04
BALK B/D 03
BALK B/D 02
BALK B/D 01
Type 5 Leil.nr 243
Type 5 Leil.nr 242
Type 5 Leil.nr 241
Type 4 Leil nr 240
41
40
39
38
D29
TEGNING PR. 060901
FLEISCHER BRYGGE
Bygning A og B
Plan 4.etg.
A-AB 19
Stensæth Grimsrud arkitekter AS
1:200
180900
jsj/ml
00030
7 200
7 200
7 200
14 400
12 150
2 050
4 350
2 800
1 900

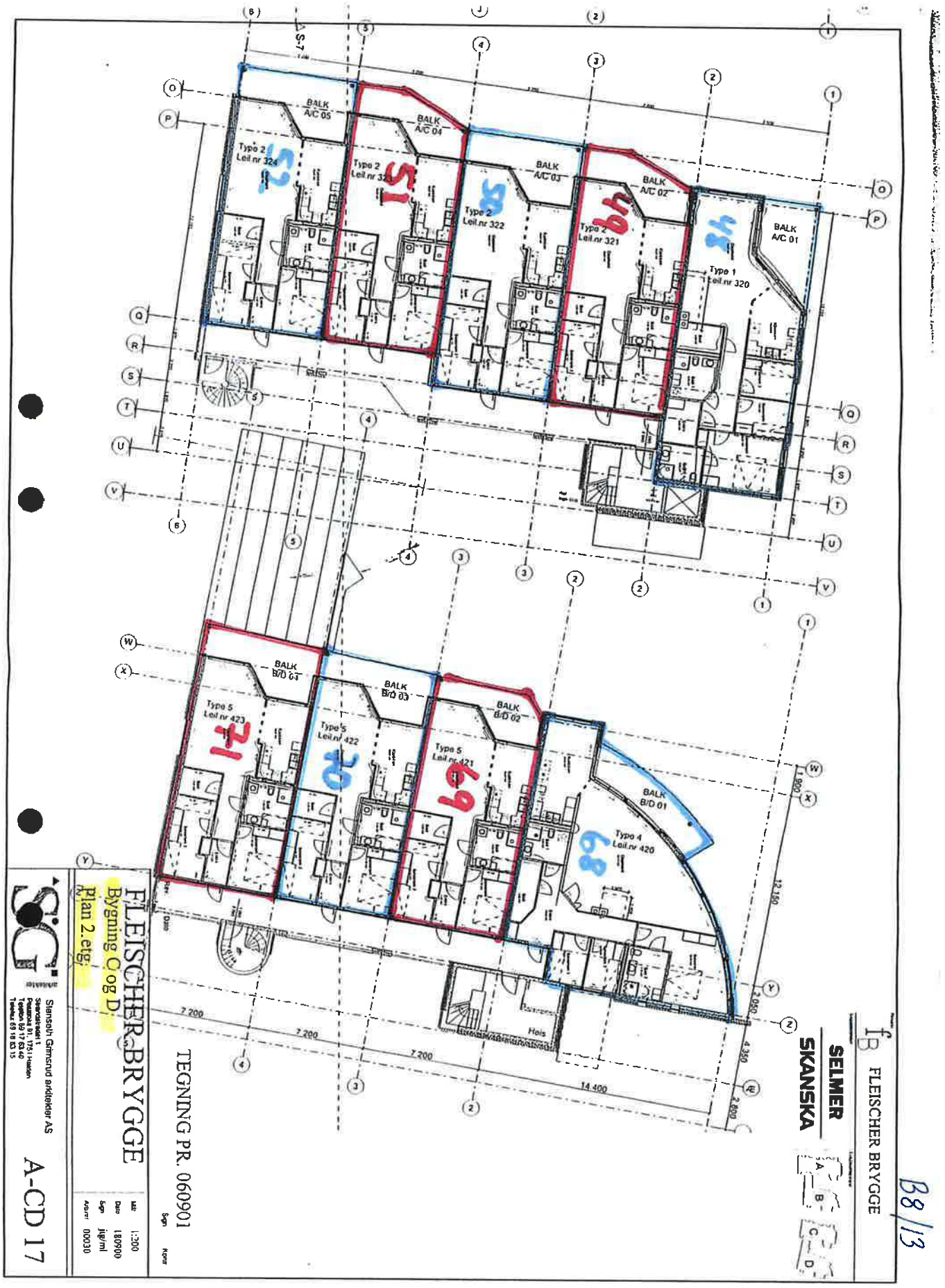
B4/13

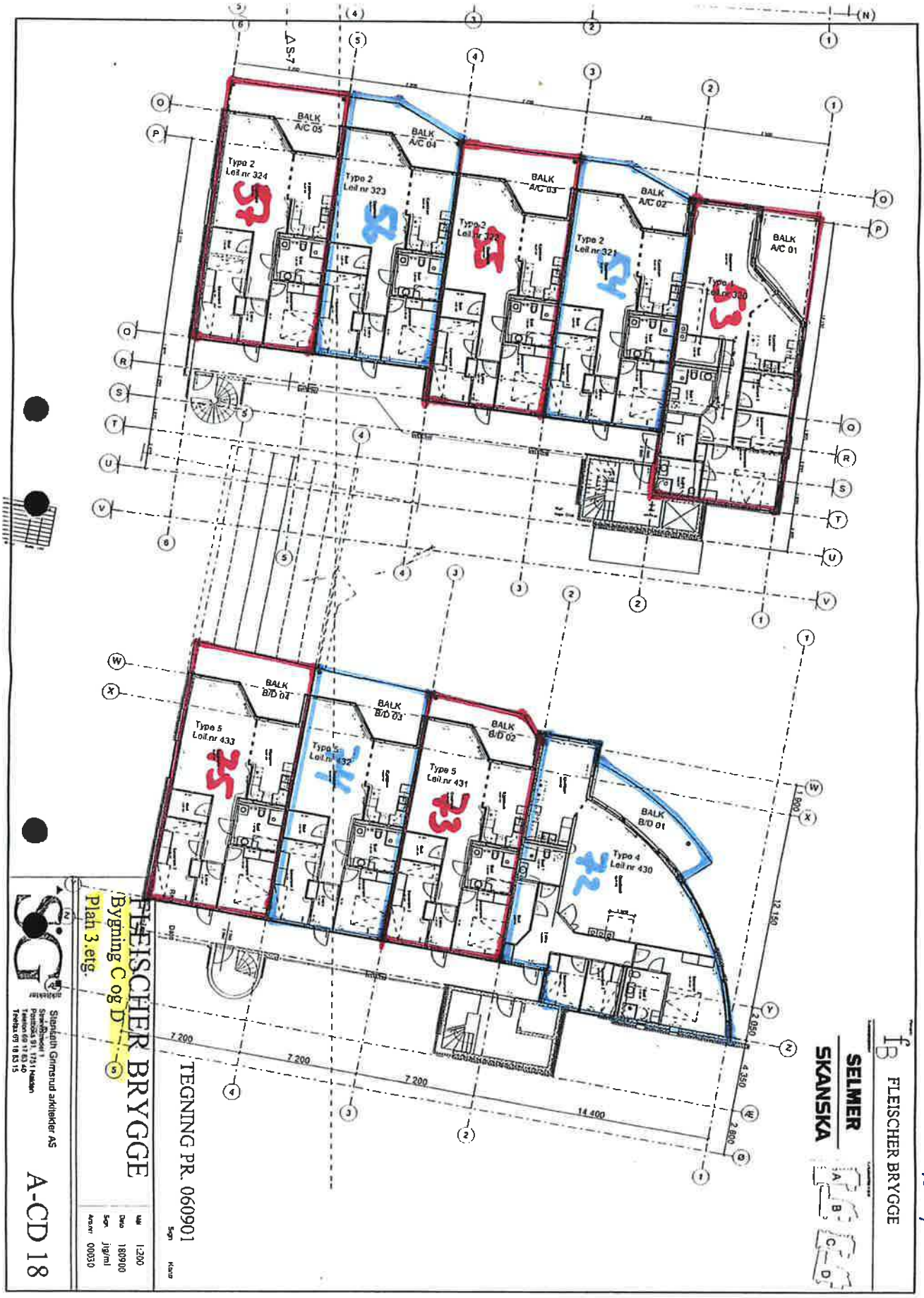

SELMER SKANSKA
FLEISCHER BRYGGE
BALK A/C 01
Type 3
Leil nr 150
BALK B/D 01
Type 7
Leil.nr 250
Vegg h=0,9m
Uisolert svalgangsdekke
FLEISCHER BRYGGE
Bygning A og B
Plan 5.etg.
TEGNING PR. 060901
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
A-AB 20
1:200
180900
00030
7 200
7 200
7 200
14 400

B5/13

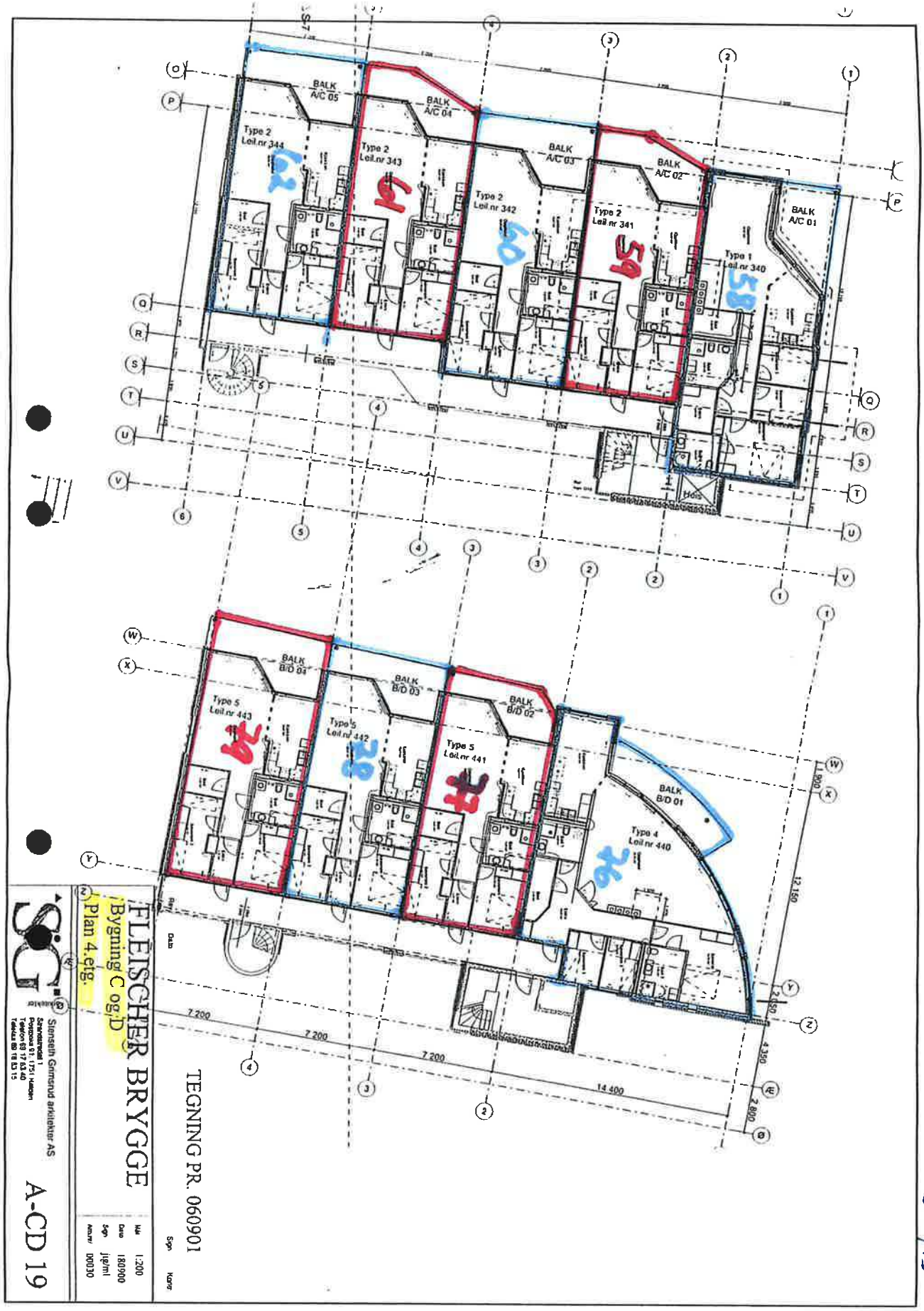

FLEISCHER BRYGGE
SELMER SKANSKA
A
B
C
D
25 Parkeringsplasser
24 Boder (2 stk i mellombygg)
bodanlegg
77m2
14 P-plasser + 3 i mellomhygg
17 Boder (1 disp)
rampe
ca. 1:6,5
Avfall
Heis
Vindfang
Se plan 1.etg.
7 200
7 200
7 200
14 400
FLEISCHER BRYGGE
Bygning A og B
Plan Kjeller
TEGNING PR. 060901
A-AB 15
Stangeth Grimsrud arkitekter AS
1:200
180900
jlg/ml
00030
B6/13

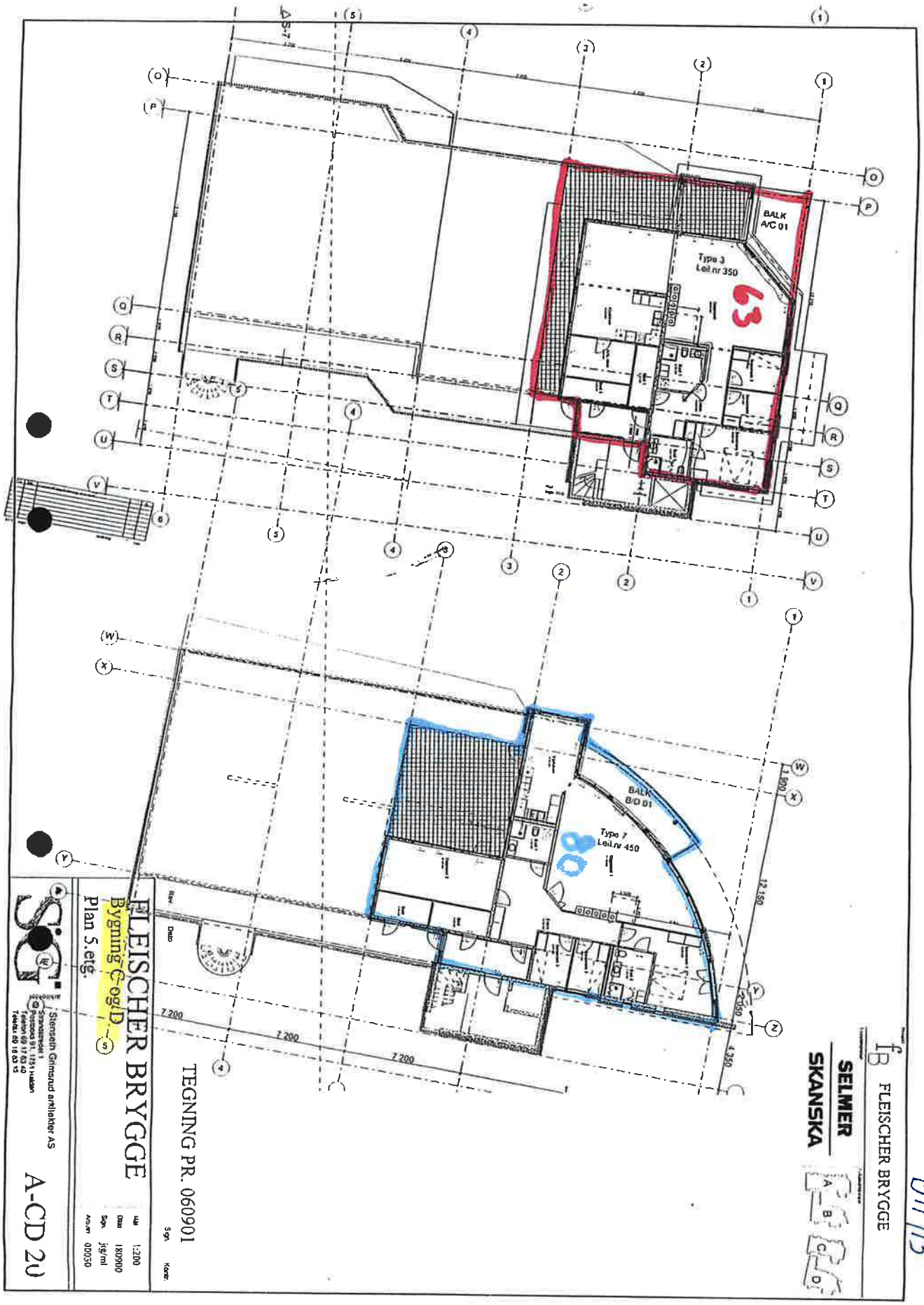

FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
FLEISCHER BRYGGE
Bygning C og D
Plan 1. etg.
A-CD 16
1:200
180900
jlg/mt
00030
BYGNING PR. 060901
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 314
Type 2 Leil.nr 313
Type 2 Leil.nr 312
Type 2 Leil.nr 311
Type 1 Leil.nr 310
Type 5 Leil.nr 412
Type 5 Leil.nr 411
Type 4 Leil.nr 410
Disp. 24.9m2
Apent nod
14 400
12 150
B7/13


BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 324
Type 2 Leil.nr 323
Type 2 Leil.nr 322
Type 2 Leil.nr 321
Type 1 Leil.nr 320
BALK B/D 04
BALK B/D 03
BALK B/D 02
BALK B/D 01
Type 5 Leil.nr 423
Type 5 Leil.nr 422
Type 5 Leil.nr 421
Type 4 Leil.nr 420
Heis
7 200
7 200
7 200
14 400
12 150
4 350
2 050
1 800
2 800
FLEISCHER BRYGGE
Bygning C og D
Plan 2.etg.
TEGNING PR. 060901
A-CD 17
FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
Stensrud Gimsrud arkitekter AS
B8/13

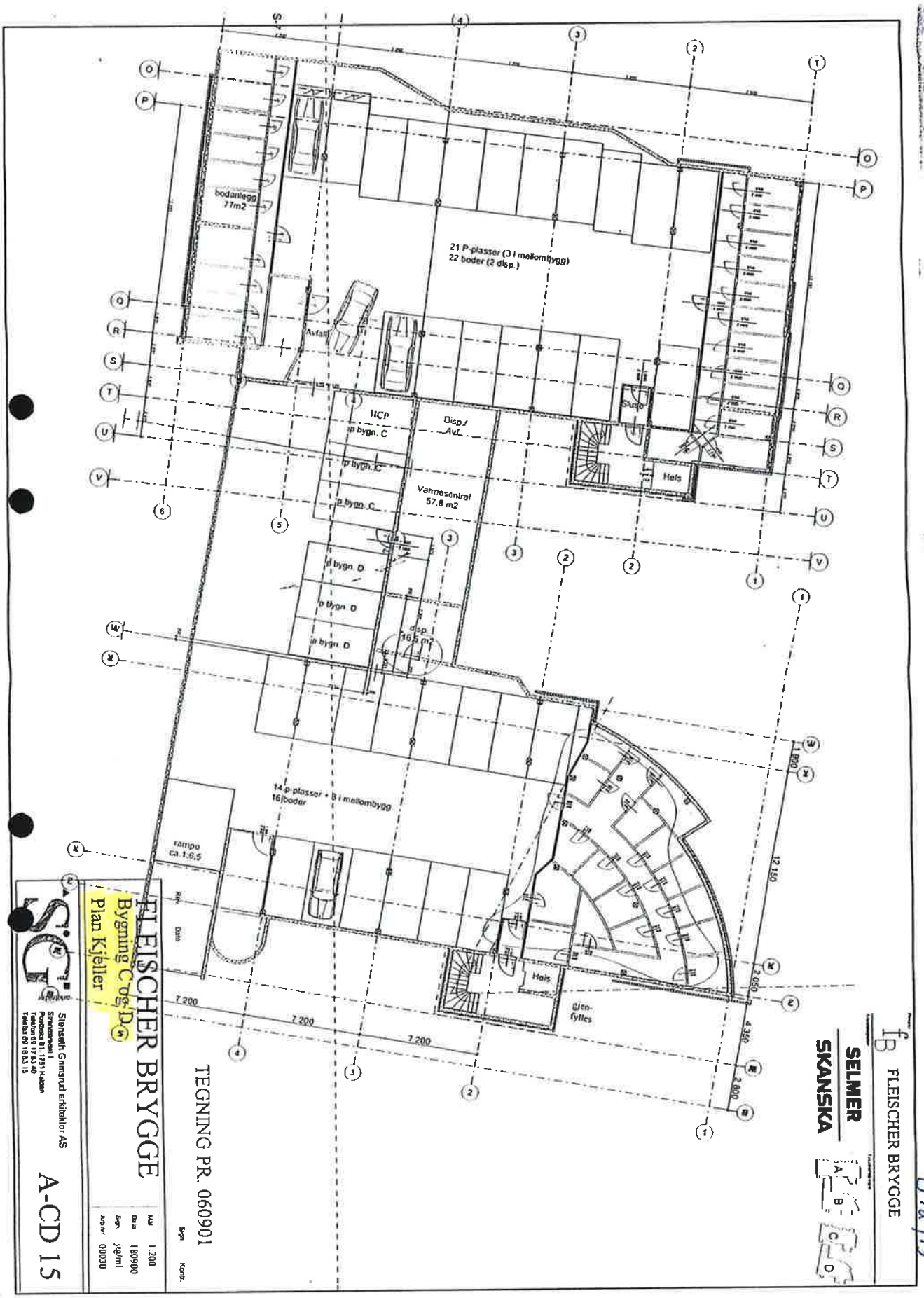

FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
FLEISCHER BRYGGE
(Bygning C og D)
Plan 3.etg.
TEGNING PR. 060901
A-CD 18
Stinkelth Grimstad arkitekter AS
1:200
180900
jlg/ml
00030
BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 324
Type 2 Leil.nr 323
Type 2 Leil.nr 322
Type 2 Leil.nr 321
Type 4 Leil.nr 320
BALK B/D 01
BALK B/D 03
BALK B/D 02
Type 5 Leil.nr 433
Type 5 Leil.nr 432
Type 5 Leil.nr 431
Type 4 Leil.nr 430
7 200
7 200
7 200
14 400
12 150
4 350
2 800
1 800
2 850

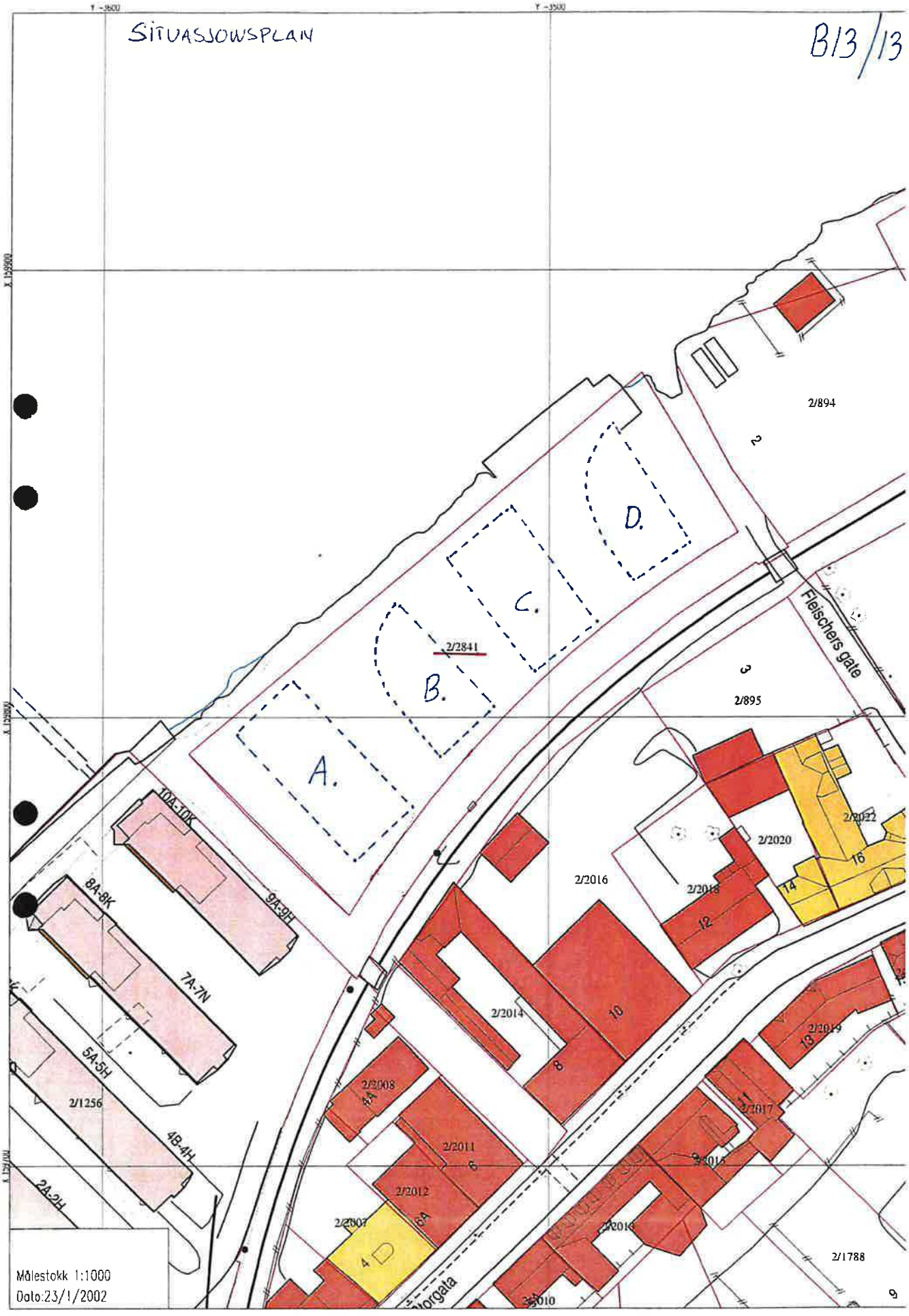
B9 //3


BALK A/C 05
BALK A/C 04
BALK A/C 03
BALK A/C 02
BALK A/C 01
Type 2 Leil.nr 344
Type 2 Leil.nr 343
Type 2 Leil.nr 342
Type 2 Leil.nr 341
Type 1 Leil.nr 340
BALK B/D 03
BALK B/D 02
BALK B/D 01
Type 5 Leil.nr 443
Type 5 Leil.nr 442
Type 5 Leil.nr 441
Type 4 Leil.nr 440
7 200
7 200
7 200
14 400
12 150
4 350
2 800
FLEISCHER BRYGGE
Bygning C og D
Plan 4.etg.
TEGNING PR. 060901
Stinseth Grimsrud arkitekter AS
A-CD 19
B10/13


BALK A/C 01
Type 3
Leil.nr 350
63
BALK B/D 01
Type 7
Leil.nr 450
7 200
7 200
7 200
12 150
4 350
FLEISCHER BRYGGE
Bygning C og D
Plan 5.etg.
TEGNING PR. 060901
A-CD 20
1:200
180900
jrg/ml
00030
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
A
B
C
D

B11/13


FLEISCHER BRYGGE
SELMER
SKANSKA
FLEISCHER BRYGGE
Bygning C og D
Plan Kjeller
TEGNING PR. 060901
A-CD 15
Stensæth Grimsrud arkitekter AS
21 P-plasser (3 i mellombygg)
22 boder (2 disp.)
bodanlegg 77m2
Avfall
Heis
Varmesentral 57,8 m2
14 p-plasser + 8 i mellombygg
16 boder
rampe ca. 1:6,5
7 200
12 150
2 800
4 350
B 12/13


SITUASJONSPLAN
B13/13
A.
B.
C.
D.
2/2841
2/894
2/895
Fleischers gate
10A-10K
9A-9H
8A-8K
7A-7N
5A-5H
4B-4H
2A-2H
2/1256
2/2016
2/2020
2/2022
2/2018
2/2014
2/2008
2/2011
2/2012
2/2007
2/2019
2/2017
2/1788
Målestokk 1:1000
Dato:23/1/2002

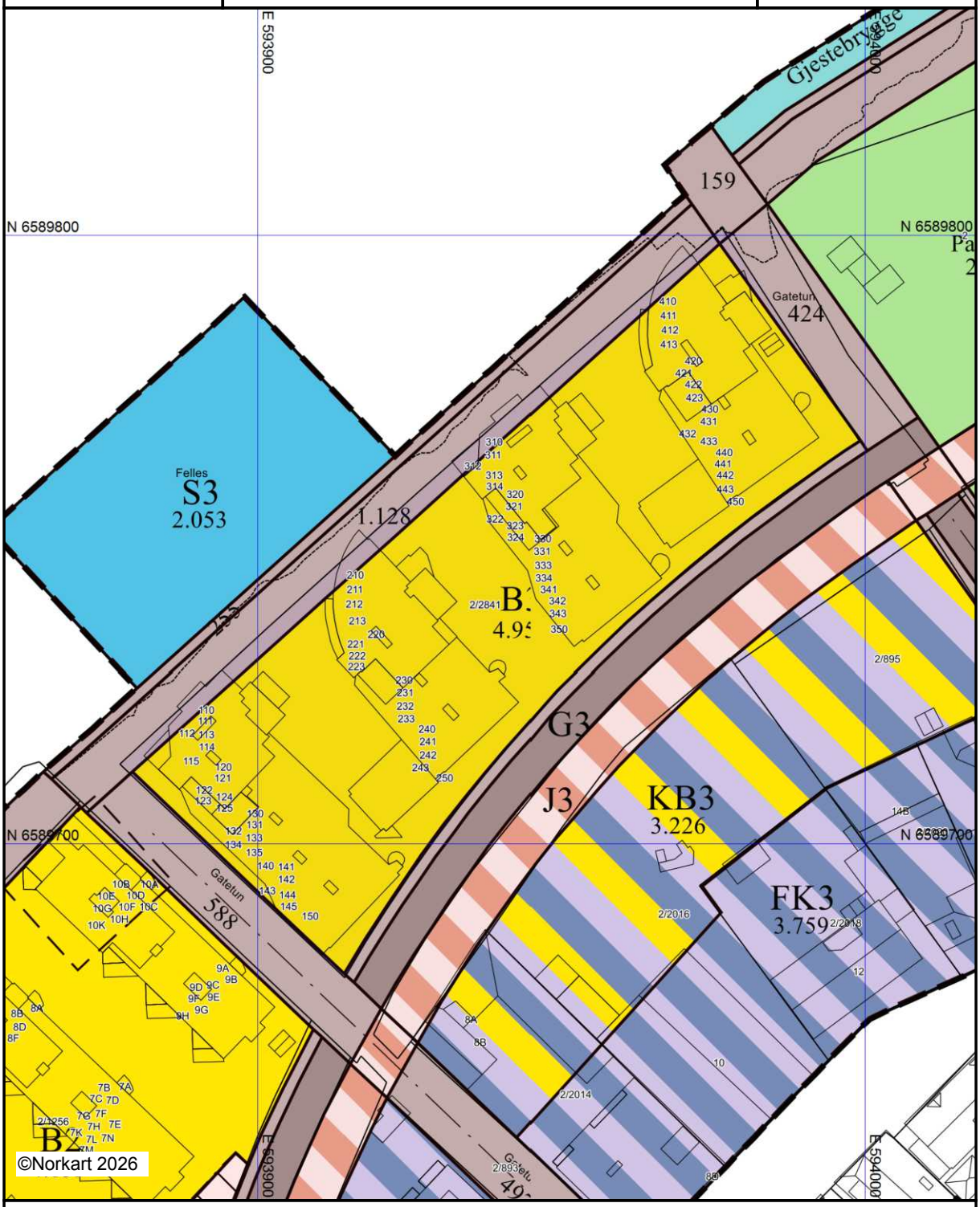
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2841/0/69
Adresse: Fleischer brygge 421
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

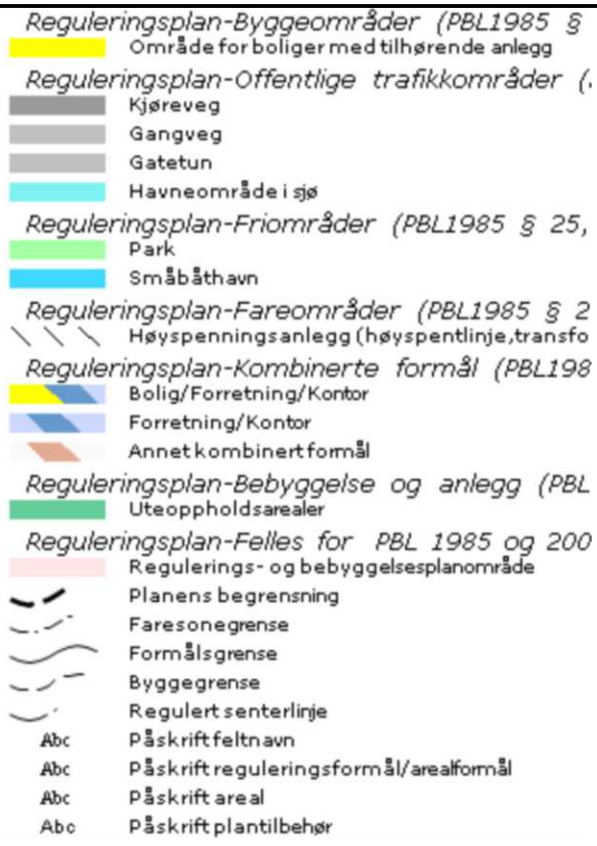
N

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



KOPI

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
SUNDBRYGGENE
MOSS KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg	dato:		sak nr.:
Godkjent av Moss bystyre	dato:	18.06.98	sak nr.: 68/98

§1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

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

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Boliger
- Forretninger/ kontor
- Boliger/ forretninger/ kontor (blandet formål)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg/ parkering
- Fortau
- Jernbane *
- Blandet formål; jernbane over veg *
- Grøntrabatt med trerekke *
- Gatetun
- Strandpromenade, gangveg
- Gjestebrygge (parkering) sjøområde
- Brygge

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Park, lek

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsverdig grøntanlegg

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
- Felles småbåthavn
- Felles adkomst *

1.4 GRAD AV UTNYTTING: BYA= 40%. Maksimal byggehøyde innenfor planområdet er 4 etasjer. Innredede loftsetasjer kan eventuelt i noen grad vurderes (maksimum 1/3 av bebygget grunnflate). Mønehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige kote 18. Denne begrensning gjelder også for tekniske installasjoner/ bygningskonstruksjoner som for eksempel ventilasjonspåbygg.
Byggegrenser (2m) er kun fastsatt i områdene KB1 og B2 mot gangveg, samt (4m) i KB4 mot fredet bebyggelse. Forøvrig tillates bygninger oppført i formålsgrenser i den grad grunnforholdene tillater dette. Dersom ny bebyggelse oppføres nærmere enn 4m fra vestre formålsgrense innenfor områdene KB1 og FK1(mot Tollboden), skal det ved utforming av ny bebyggelse tas særlige hensyn til tilliggende verneverdig bebyggelse (Tollboden).

1.5 Alt ubebygget areal skal gis en tiltalende opparbeidelse og utforming, og skal til enhver tid holdes ryddig og i orden. Skjemmende lagring eller deponering er ikke tillatt.

§2. PLANKRAV FOR ENKELTE BYGGEOMRÅDER

2.1. For områdene merket B3, B4, KB3 KB4 og FK3 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2, før utbygging tillates. Ett eller flere av disse områdene kan inngå i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplan skal nærmere fastsette utforming av bebyggelse, utomhusarealer og adkomst.

2.2. Formål skal være som angitt på plankartet, og for øvrig skal bebyggelsesplan bygge på de forutsetninger og krav som er nedfelt i disse reguleringsbestemmelsene.

2.3. Bebyggelsesplanen for område KB4 skal utformes i samråd med antikvariske myndigheter og kommunens faste planutvalg. Ved utbygging av dette området skal det tas særlige hensyn til den fredede bebyggelsen på tilstøtende område (V4), slik at ny bebyggelse ikke virker skjemmende eller for dominerende i forhold til eksisterende bebyggelsen. Gesimshøyder og takform skal i så måte vurderes særskilt.

2.4. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for kvartalet KB3 og FK3 skal det i samråd med antikvariske myndigheter foretas en verneverdivurdering av eksisterende bebyggelse langs Storgata og gatetunet. Denne vurderingen skal legges til grunn for og nedfelles i bebyggelsesplanen.

§3. REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING

3.1 Når ny trasé for Østfoldbanen er fastlagt og etablert gjennom Moss, utgår offentlig trafikkområde for jernbane som reguleringsformål (merket * i §1). Det presiseres at områdene merket J2, J3, J4 og JP er offentlige trafikkformål for jernbane og ikke kan tas i bruk til annet formål før ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk. Område merket med vertikal skravur (merket T) avsatt som grøntrabatt med trerekke overgår da til vegformål/ plass. Øvrige arealer der banefylling ligger i dag overgår til fortau, grøntområde og byggeområder som vist på plankartet. Tilsvarende reguleringsbestemmelser vil da gjelde for disse områdene.

3.2 Så lenge det er drift på eksisterende jernbanetrasé skal områdene sikres forsvarlig.

3.3 Mot eksisterende jernbanelinje er det i byggeområdene FK2, KB3 og KB4 avsatt en midlertidig byggegrense på 12m fra spormidt. Denne bortfaller når ny trasé for Østfoldbanen er fastlagt og etablert annet sted gjennom Moss.

3.4 Inntil ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, er område Fe4 offentlig trafikkområde for kjøreveg. Etter at ny banestrekning er tatt i bruk er dette området fellesområde i henhold til § 12.1.

§4. BYGGEOMRÅDER; Boliger

4.1 Områdene avsatt med gul farge på plankartet (B2, B3, B4) skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Inntil 15% av bebyggelsen (bruksareal) kan benyttes til kontor- eller forretningsformål, såfremt dette ikke vil være til åpenbar sjenanse for beboerne i områdene. Støyende, forurensende eller på annen måte generende virksomhet tillates ikke. For eventuelle næringsarealer gjelder bestemmelsene om parkeringsdekning i § 5.3 tilsvarende.

4.2 Ved boligbebyggelse (også der det er blandet med andre formål) skal det avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet. På minimum 6m² pr. bolig av dette skal det etableres jordsmonn med 50-100 cm dybde for vegetasjon (busker ca. 50 cm, trær ca. 100 cm). Minst halvparten av utearealet skal ha sol ved jevndøgn kl. 15.00. For hvert kvartal (områdene merket KB1, KB3, KB4+V4, B2, B3 og B4) skal det anlegges sandlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenheter. Minimum 30% av tomtearealet avsatt for bebyggelse

skal avsettes til uteområder og rekreasjonsformål. Uteareal for opphold og lek skal være ferdig opparbeidet og klart til bruk samtidig med boligbebyggelsen. Tilsvarende skal også en forholdsmessig andel av friområdet (tilsvarende boligtomtearealets størrelse i forhold til totalt areal av KB1, B2, B3 og B4 tilsammen) være opparbeidet og klart til bruk (KB3, KB4 og V4 er unntatt fra dette).

4.3 Innenfor hvert kvartal skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet.

4.4 For områdene KB1 og B2 skal det ved byggemelding foreligge situasjonsplan som i detalj redegjør for bygninger, beplantning, gjerder, adkomst og parkeringsløsninger.

4.5 Bebyggelsen skal gis en orientering og beliggenhet slik at utsikts- og lysforhold ivaretas på en best mulig måte. Bebyggelsen skal ha en variert utforming. Ulike byggehøyder skal vurderes.

4.6 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at grenseverdiene i *Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy* § 3 nr.1 ikke overskrides eller at tiltak i hht samme forskrifts §.8 utføres av tiltakshaver for omsøkte tiltak, jfr lov om vern mot forurensninger og om avfall §§ 9, 10, 49 og 51. I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan/ byggemelding skal det dokumententeres at maksimale støygrenser fastsatt i §§ 4.7 og 4.8 nedenunder ikke overskrides.

4.7 Boliger skal innrettes slik at innvendig støynivå ikke overskrider døgnekvivalentvivå på 30 dB(A).

4.8 Lekeplassene for de minste må sikres med gjerde eller egnet innhegning dersom de plasseres nær sjøen. Utvendig støynivå på disse lekeplasser og interne rekreasjonsområder i boligkvartalene skal ikke overstige 55-60 dB(A) døgnekvivalentnivå og maksimalt støynivå, 80 dB(A) (kl. 22-06).

§5. BYGGEOMRÅDER; Forretninger og kontor

5.1 Områdene skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet. Inntil 30% av bebyggelsen kan innredes til boligformål. Boligformål tillates ikke innredet i 1.etg., som er forbeholdt næringsformål. For den andel som benyttes til boligformål gjelder bestemmelsene om uteoppholdsarealer og parkeringsdekning i §§ 4.2 og 4.3 tilsvarende.

5.2 Eksisterende bygning og etasjetall er gjeldende maksimale byggehøyde og etasjetall der dette overstiger 4 etasjer eller

kotehøyde 18m. Nybygg eller tilbygg kan ikke oppføres i over 4 etasjer eller kotehøde 18m. Tilsvarende gjelder for påbygg.

5.3 For forretnings- og kontorlokaler skal det avsettes minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA. I tillegg kommer plass for lasteareal for vare- og lastebiler. Gatekjøkken, kiosk og lignende skal ha 4 parkeringsplasser pr. salgsluke.

§6. BYGGEOMRÅDER; Blandet formål: Bolig, forretninger og kontor

6.1 For områder merket med blandet formål (diagonalt blått og gult) kan boligformål blandes med kontor/ forretning. Formålene kan også velges rene. Dersom formålene blandes bør det være klare skiller i bebyggelsen mellom bolig og næringsformål. Dette gjelder også for parkerings- og utomhusanlegg. For den andel som benyttes til boligformål gjelder bestemmelsene om uteoppholdsarealer og parkeringsdekning i §§ 4.2 og 4.3 tilsvarende. For den andel som benyttes til kontor/ forretning gjelder bestemmelsene i § 5.3 tilsvarende.

§7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Trafikkområder avsatt med gråtone og horisontal skravur skal opparbeides som gatetun. Disse områdene skal ikke benyttes til gjennomgangstrafikk, men kan nyttes til begrenset adkomstveg, snumulighet og korttidsparkering. Områdene skal gis en tiltalende utforming med gatebelegg som harmonerer med formålet. Offentlige hvilebenker, lysarmaturer og annen utemøblering kan innpasses i områdene.

7.2 Areal avsatt som offentlig strandpromenade/ gangveg skal i utgangspunktet være 6m, men kan over kortere strekninger tillates innsnevret med inntil 3m, dersom dette gis tilsvarende eller bedre arealmessig kompensasjon i form av lokale utvidelser/ plassdannelser forøvrig. Offentlige hvilebenker, lysarmaturer og annen utemøblering kan innpasses i områdene. Strukturer eller bygningsmessige konstruksjoner som bygger over strandpromenaden kan vurderes som en avgjørende del av et overordnede arkitektonisk uttrykk/ grep. Det må imidlertid velges en løsning hvor det ikke oppstår konflikt mellom den klart offentlige bruken av strandpromenaden, og det private boligformål. Åpne verandaer umiddelbart over offentlig område anses som uakseptabelt.

7.3 Mellom fortau og kjøreveg skal det være kantsten og nivåforskjell på vanlig måte, med rennesten og sluk. Det skal benyttes gatebelegg og materialer som gir områdene et tiltalende og bymessig uttrykk. Det skal etableres gatebelysning i områdene.

7.4 Gjestebrygge avsatt ved friområdet er å anse som en offentlig parkeringsplass for båter på dagtid. Opphold over lengere tid/ overnatting er ikke tillatt. I det avsatte sjøområdet tillates oppført nødvendige innretninger eller flyteanordninger for forsvarlig fortøyning og ilandstigning.

7.5 Områdene avsatt som "Brygge" kan benyttes som adkomst til gjestebrygge og felles småbåthavn, og skal være offentlig tilgjengelig. Bryggen kan utføres som trekonstruksjon på et noe lavere plan enn strandpromenaden, for bedret kontakt med sjøen og tilgjengelighet til gjestebryggeområdet i sjøen.

7.6 Område merket Fe4 er, inntil ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, et offentlig trafikkområde for kjøreveg. Jfr. også §§ 3.1 og 12.1.

§8. FRIOMRÅDER

8.1 I område avsatt som "Park, Lek" tillates oppført mindre bygninger og innretninger som naturlig tilhører formålet. For øvrig skal området gis en tiltalende utforming med beplantning, som gjør dette egnet til rekreative formål og opphold. Del av friområdet kan også benyttes som badeområde.

8.2 Innenfor området kan det også innpasses kommunal pumpestasjon (eksisterende skal om nødvendig flyttes). Pumpestasjonen skal plasseres slik at den ikke unødig eksponeres, og ikke kommer i konflikt med formålet for rekreasjon. Skjermende beplantning kan med fordel benyttes rundt anlegget.

8.3 Det skal utarbeides en samlet plan for opparbeidelse av friområdet, og skal forelegges for og godkjennes av kommunes faste planutvalg.

§9. FAREOMRÅDER

9.1 Område avsatt som fareområde for høyspenningsanlegg skal benyttes for trafostasjon. Stasjonen tillates innbygget. Skjermende beplantning kan med fordel etableres innenfor området.

§10. SPESIALOMRÅDE; Fredet bebyggelse

10.1 Spesialområdene er avsatt med diagonalskravur (område V4) er vedtaksfredet etter Kulturminnelovens § 15, og skal behandles i henhold til Kulturminneloven med gjeldende forskrifter.

§11. SPESIALOMRÅDE; Bevaringsområde for verneverdig grøntanlegg

11.1 Spesialområdet er avsatt med grønn farge og diagonalskravur som grøntområde av antikvarisk verdi som skal bevares. Området kan etter at jernbanen er fjernet fungere i samspill med det avsatte friområdet. Deler av granittmur for jernbanelinje kan da fjernes for bedre sambruk og sammenheng mellom områdene. Imidlertid kan deler av granittmuren i dette området bevares. Endelig utforming av samordningen i dette området skal skje i samråd med antikvariske myndigheter og kommunens faste planutvalg.

§12. FELLESOMRÅDER

12.1 Områdene avsatt som felles adkomst tillates ikke bebygget. Område merket Fe1 er felles for brukerne i områdene B1, KB1 og eiendommen gnr. 2 bnr. 1250 (Tollboden). Detaljert utforming og endelig fastleggelse av Fe1 skal skje i samråd med antikvariske myndigheter. Etter at ny jernbanestrekning Sandbukta – Moss er bygget og tatt i bruk, er område merket Fe4 er felles for brukerne i områdene B4 og KB4. Deler av område Fe4 kan benyttes til kanstensparkering som felles gjesteparkering for brukerne, men kan ikke benyttes til fratrekk i beregning av parkeringsdekning i henhold til §§ 4.3 og 6.1.

12.2 Småbåthavn merket S2 er fellesområde for beboerne innenfor område KB1 og B2. Småbåthavn merket S3 er fellesområde for beboerne innenfor område B3. Småbåthavn merket S4 er fellesområde for

beboerne innenfor område B4. I disse sjøområdene tillates oppført nødvendige flytebrygger, innretninger eller flyteanordninger for forsvarlig fortøyning og ilandstigning.

Rev. 02.06.98: §§ 4.5 og 4.8, EEK
Rev. 29.05.98: §§ 1.4, 2.3, EEK
Rev. 27.05.98: § 12.1, EEK
Rev. 26.05.98: §§ 2.1, 2.4, 4.6, 4.7, 4.8 og 12.1, EEK
Rev. 20.05.98: § 7.5, EEK
Rev.18.05.98: §§ 1.3, 1.4, 2.3, 3.1, 3.4, 4.6, 4.7, 4.8, 7.6, 10, 12.1, EEK
Rev. 11.03.98, EEK
08.03.98
HALDEN ARKITEKTKONTOR as

Godkjent i Moss Bystyre 18.06.1998

enova

Energiattest



Adresse	
Fleischer brygge 421, 1531 MOSS	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276568**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6306691**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **2841**
Seksjonsnummer **69**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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
103,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
104,88 kWh/m²	**13 155 kWh**



Fleischer brygge 421, 1531 MOSS

Detaljering

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

Fleischer brygge 421, 1531 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

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:
Fleischer brygge 421, 1531 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2841, Snr. 69, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vedlegg