PRIVATMEGLEREN
MOSS

BRYGGEKANTEN 7 C



Meglers verdivurdering

BRYGGEKANTEN 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 14.09.2026

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

Bryggekanten 7 C, 1531 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 2 BNR 1256 FNR 0 SNR 61 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MOSSESUNDET ØST

Verdivurdert til

4 500 000

3 032	4 503 032	50 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	3 374
Formue	31 835
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bryggekanten 8 A 95 m² 1998 1. etg 2 sov			05.08.2025	5 000 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**51 579**
2	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**
3	Bryggekanten 9 A 96 m² 2000 1. etg 2 sov			24.07.2025	4 600 000	**4 500 000**	4 644	4 504 644	**46 923**

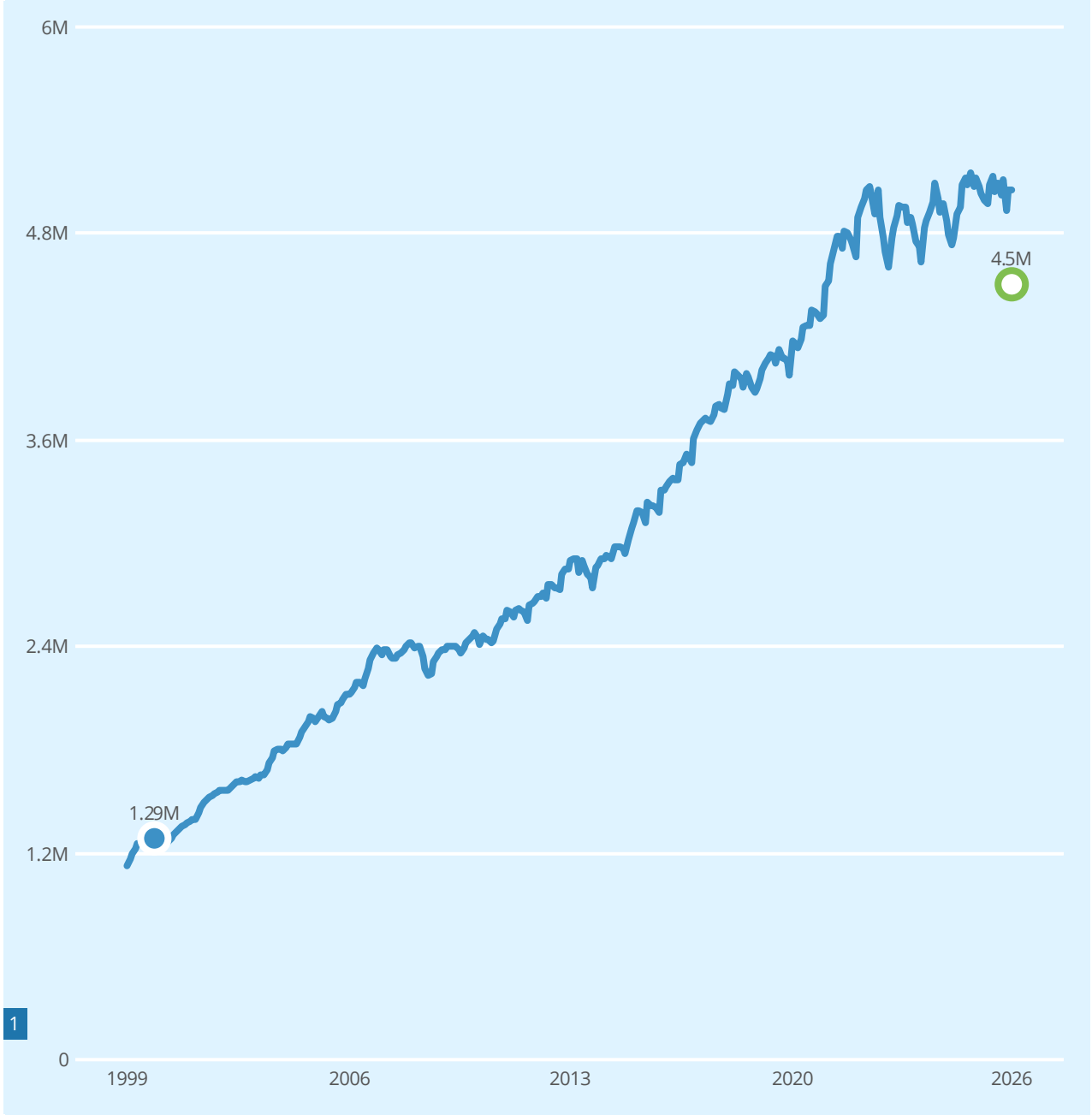
Her har du en flott 3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje, med enkel adkomst. Leiligheten er oppført i 2000 og standarden er hovedsakelig fra byggeåret. Det er behov for oppgraderinger og moderniseringer for å bringe leiligheten opp til dagens standard. Her har du et godt utgangspunkt for å skape din boligdrøm, både med tanke på personlig tilpasning og verdiøkning.
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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2000		02.08.2000	-	1 290 000	-	1 290 000	2

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

Leiligheter til salgs i MOSSESUNDET ØST grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3 558 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i MOSSESUNDET ØST grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

5.1M
4.9M
4 748 000 Prisantydning i snitt
4 641 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
110
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 794 MOSSESUNDET ØST grunnkrets i snitt siste 9 mnd

50 997 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

50 034 Bryggekanten 7 C Totalpris 4 503 032

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260192
Addresse	Bryggekanten 7 C		
Postnr.	1531	Sted	MOSS
Selgers navn	Dan Siggerud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Felles forsikring for sameiet

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann påpeker sprekk i fliser

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt varmepumpeanlegg installert i 2025 av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg refererer til sameiet, som sto for hele arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selvfølgelig finnes det brukstillatelse for denne og alle andre leiligheter i sameiet.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Dan Siggerud*

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bryggekanten 7 C , 1531 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1256, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2159 **Eiendomsverdi ref nr:** YT2895

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Blokkbebyggelse hvor den aktuelle leiligheten ligger i 1 etg.
Leiligheten holder normal til enkel standard.
Oppgraderinger og påkostning må påregnes.
Leiligheten har bod og en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe, panelovner og varmekabler på badet.

Utdrag av tilstand:

Riper, misfarging og generelt slitasje på gulvene.

En del slitasje på terrassebordene.

Merker og slitasje på ytterdøren.

Bad fra byggeåret.
Membran begynner å få høy alder.
Riss i flisefugene på gulvet i dusjen.
Bom på flere fliser.
Dør i våtsonen til dusjen.
Dørbladet er svellet opp.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Noe oppsvellede fronter.

Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tanken er over 20 år gammel.

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: 2000

UTVENDIG Gå til side

Blokka er fundamentert til komprimerte masser.
Støpt dekke i kjeller.
Yttervegger med bæring i betong og stålkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk med GU-vindtetting.
Ytterveggene er forblendet med tegelstein samt felter med steni-plater og glassbyggerstein.
Flatt tak tekket med sarnafil.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk av typen B-30 og 35 db.
Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Fra stuen er det adkomst til en innglasset terrasse og videre ut til en åpen terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.
Veggene er med malt strie.
Slettmalte himlinger.
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.
Formpressede innerdører.
Skyvedør inn til kjøkkenet.

Felles trappeoppgang som er flislagt.
Det er oppført heis med kommunikasjon til alle etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegg og malt tapet i vaskeromsnisjen.
Slettmalt himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er soilsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Badet er innredet med nedfelt servant, speil, toalett, badekar, dusj med forheng og i vaskeromsnisjen er det opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskapet.
De innvendige avløpsrørene er av plastrør og støpejern.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Røykvarslere og brannslange på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

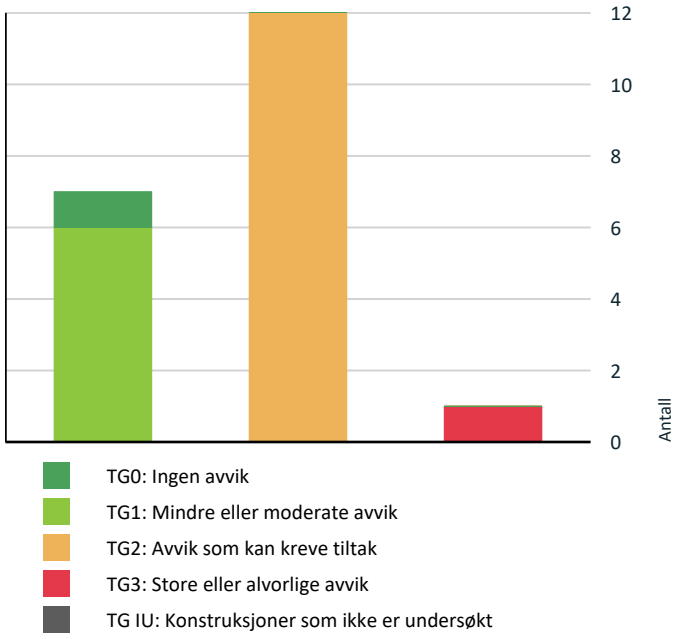
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest.

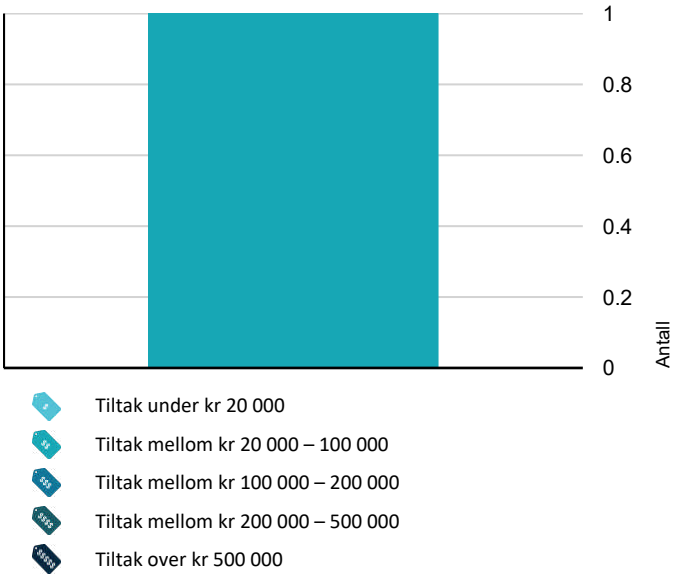
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Leiligheten 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal til enkel standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer og utvendig beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.



Vinduer fra byggeåret.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk av typen B-30 og 35 db.
Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å utbedre eller eventuelt skifte ytterdøren for å sikre god funksjon og tetthet.
Konsekvensen av slitasje er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk eller fuktinntrengning.



Skyvedøren i stuen.



Lyd og branndør inn til leiligheten.



En del slitasje på ytterdøren.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en innglasset terrasse og videre ut til en åpen terrasse.

Vurdering av avvik:

• Betydelig slitasje på terrassebordene.

• En del skjevheter i gulvdekket.

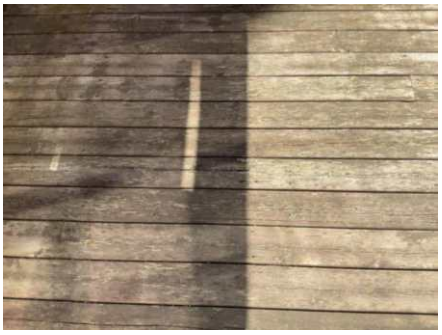
Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, fuktskader og svekket bæreevne.

• Skjevheter i gulvdekket bør rettes opp for å sikre god brukervennlighet og forhindre videre skjevutvikling eller skader på konstruksjonen. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert komfort, økt slitasje og i verste fall konstruksjonsskader over tid.



Innglasset terrasse.



Slitasje på terrassebordene.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• Riper, misfarging og generelt slitasje på gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene bør vurderes oppgradert eller utbedret for å forbedre estetikk og funksjon, da riper, misfarging og slitasje kan redusere både brukskomfort og verdi. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Merker og skader i parkettgulvene.



Misfarging og slitasje på gulvbeleggene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie.
Slettmalte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Misfarging og merker på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging og merker på veggene bør utbedres ved rengjøring, maling eller annen overflatebehandling, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.

Radon

Beskrivelse

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.
Skyvedør inn til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Oppsvellet dørblad på badet.

Konsekvens/tiltak

• Dørbladet bør skiftes for å hindre videre skade og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere oppsvelling, redusert levetid og dårligere bruksegenskaper.



Oppsvellet dørblad på badet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tapet i vaskeromsnisjen.
Slettmalt himling.

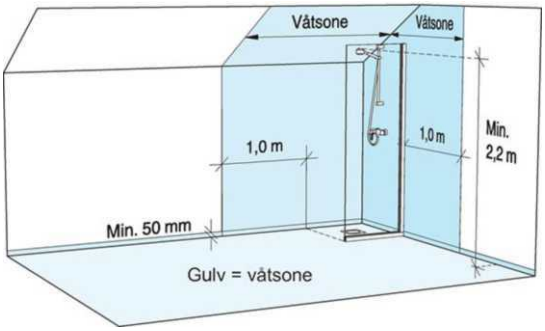
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



Dør i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuger bør skiftes ut.



Tilfredsstillende fall på gulvet.



Riss og sprekkdannelser i flisfugene i dusjen.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er soilsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Slurvet utførelse på membran i sluket.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med nedfelt servant, speil, toalett, badekar, dusj med forheng og i vaskeromsnisjen er det opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



Badet.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

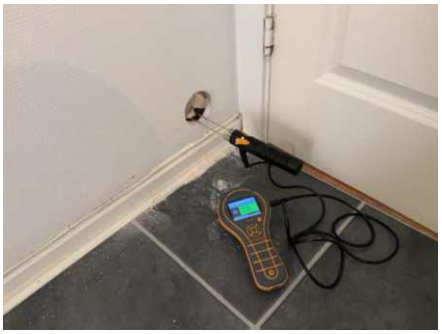
LEILIGHETEN 1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen mellom gangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Oppsvellede kjøkkenfronter.
- Slitasje på blandebatteriet

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å bytte ut oppsvellede kjøkkenfronter for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.
- Blandebatteriet bør vurderes for utskifting eller reparasjon for å unngå lekkasjer og videre slitasje, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken fra byggeåret.



Oppsvellede fronter.



Slitasje på blandebatteriet.

LEILIGHETEN 1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskapet.



Rørskapet er plassert på badet/vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

De innvendige avløpsrørene er av plastrør og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.



Innerdelen på varmepumpen er plassert i stuen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Tanken er plassert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

⚠ 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.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslange på kjøkkenet.

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

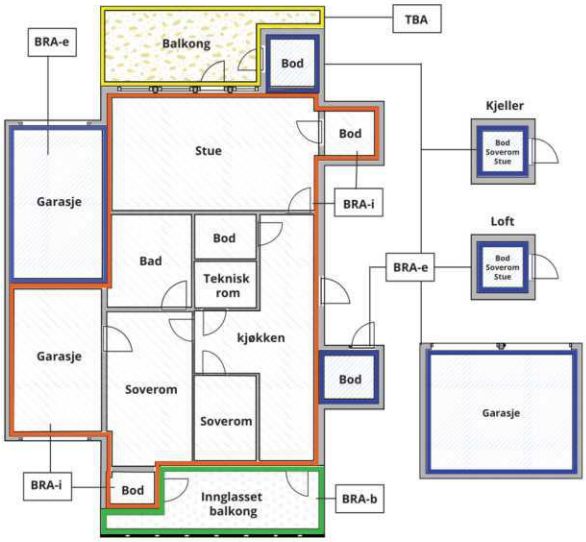
Hva er måleverdig areal?

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 1 etg	90		10	100	8
Kjeller		8		8	
SUM	**90**	**8**	**10**		**8**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten 1 etg	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1256		61	7215 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bryggekanten 7 C

Hjemmelshaver
Siggerud Dan Norman

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bryggekanten Boligsameie	971 / 102258	Regnskapssentralen AS	981446712

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende på Bryggekanten i Moss Sentrum.
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 ca 7215m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen og div beplantning.
Asfalterte gang og bilveier samt parkeringsplasser.
Tomten fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse.
Den aktuelle leiligheten ligger i 1 etg og er en midtleilighet.
Garasjeanlegg i kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

Moss, 07.09.2026

Salg Bryggekanten 7 C Gnr. 2, Bnr. 1256, Snr. 61 i Moss Kommune
Eier: Dan Norman Siggerud

Fellesutgifter pr. mnd. kr. 3 374,- er ajour pr. september 2026.

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

Sameiet har hatt ett pågående prosjekt med rehabilitering av heiser, med kostnadsramme på 5 mill. kroner som er vedtatt fakturert beboerne etter brøk i to rater. Første fakturering var i januar og rate 2 ble fakturert i mai. Kostnad for denne seksjonen var totalt kr. 49 128,- og er innfridd i sin helhet. Prosjektet er nå ferdig og avsluttet.

Sameiet har også åpnet for installering av varmepumper, og selger har installert dette.

Selskapet er forsikret hos Gjensidige Forsikring, polise nr. 83587816

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

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

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

Eierskiftegebyr kr. 6 725,- samt opplysningsgebyr kr. 3 362,50 (inkl.mva)
faktureres fra Regnskapssentralen AS, Kongensgate 3, 1530 Moss.

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

Sameiets org.nr. er 981 446 712.

Med vennlig hilsen
Regnskapssentralen AS

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

Dan-Normann Siggerud
Nydalen Alle 25
0484 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Bryggekanten Boligsameie

1531 MOSS

Organisasjonsnummer: 981446712

Eiers navn og adresse
Dan-Normann Siggerud
Nydalen Alle 25
0484 OSLO

Seksjonsnummer		61
Eierandel		100%
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	2 647,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	31 835,00
Andel gjeld	3 032,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 28.01.2026

VEDTEKTER

FOR BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

Sist vedtatt på årsmøtet 17. mars 2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

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

Seksjonseier skal betale gebyret til forretningsfører.

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

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

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannslukningsslange,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) vinduer og ytterdører,

j) vinterstuer / innglasset veranda

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne deltar på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter Lov om eierseksjoner §38 (pålegg om salg) og §39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Varamedlemmet velges for ett år.

Styret konstituerer seg selv med økonomiansvarlig.

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Pkt. 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. Retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Varmepumpen eies av seksjonseier.

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

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Bryggekanten Boligsameie

Sist vedtatt på årsmøtet 17. mars 2026

1. Alle beboere har ansvar.

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

2. Ro og orden.

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

Angående bygningsstøy, se pkt. 15.

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

3. Oppbevaring av brannfarlig materiale i fellesarealer.

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

4. Bruk av garasje og parkering på fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ladning av elektrisk kjøretøy.

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

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

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

6. Strøm til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede.

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

7. Kjøkkenventilator.

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

8. Retningslinjer for seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

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

9. Kjøring mellom blokkene og til inngangsdører.

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

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

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

10. Ytre montering av utstyr.

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

11. Husdyr.

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

Mating av fugler er ikke tillatt på balkonger eller fellesarealer.

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

13. Adgang til trappeoppgang.

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

14. Varsomhet ved inn- og utflytting.

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

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

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

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

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

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

15. Håndverksarbeide

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

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

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

Strøm til maskiner skal tas fra seksjonens eget strømnett.

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

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

16. Hold det rent i fellesarealer

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

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

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

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

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

17. Store ekstraboder

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

Vaktmester ajourfører oversikten over eiere av stor ekstrabod.

18. Utvendig solskjerming - Farger

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

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

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

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

19. Elektroniske låser på inngangsdør til de enkelte eierseksjoner.

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

20.Erstatning

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

21. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Bryggekanten

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

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

DAGSORDEN

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

2. Godkjenne innkallingen.

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

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

5. Valg.
   - Valgkomiteens innstilling, ref. vedlegg

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

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

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

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

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

VELKOMMEN

På vegne av styret

Kåre Kongevold(s)
Styreleder

Fullmakt

Bryggekanten Boligsameie

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

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

på vegne av seksjonseier (navn) _____

på årsmøtet for Bryggekanten Boligsameie, den 17. mars 2026

(dato) .....

....

(signatur) (navn)

Utdrag av vedtektenes punkt 7.7

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

Bryggekanten

BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE - ÅRSMELDING 2025

Styret har bestått av:

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

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

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

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

Sameiet har vaktmester ansatt i 50% stilling.

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

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

Saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

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

Bryggekanten

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

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

Sameiet har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljø.

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

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

Moss, 31.januar 2026

Kåre Kongevold (s)	Laila von Hafenbrädl (s)	Nils Tore Kristiansen (s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Peter v. Ubisch

Peter von Ubisch (s)

Styremedlem

Resultatregnskap

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

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

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

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

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

	Note	2025	2024

Moss, 31.01.2026
Bryggekanten Boligsameie

Kåre Arnfinn Kongevold
Styrets Leder

Laila Von Hafenbrädl
Styremedlem

Peter Von Ubisch
Styremedlem

Nils Tore Kristiansen
Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

Noter 2025

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

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

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

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

Note 4
Fordringer og gjeld gjøres opp innen ett år.

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

Note 6

Sameiet består av 89 leiligheter

Note 7 Egenkapital

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

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

Note 8 Bundne midler

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

Note 9 Varmepumpeprosjekt

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

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

BankID Signing
Per Edwin Engen
2026-02-26

BDT VIKEN

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

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til årsmøte i Bryggekanten Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Moss revisjon, 26.02.2026
BDT Viken AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

Valgkomiteens forslag til styre i Bryggekanten Boligsameie, Moss

29-1-2026

Styret for 2025/2026 har bestått av:

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

FORSLAG TIL STYRE 2026/2027 er følgende:

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

VALGKOMITEEN har bestått av:

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

VALGKOMITEENS MEDLEMMER TAR GJENVALG

FORSLAG TIL STYREHONORAR FOR STYREMEDLEMMER:

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

VEDTEKTER

FOR BRYGGEKANTEN BOLIGSAMEIE

Forslag til årsmøtet 17. mars 2026 – ENDRINGER MED RØDT

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

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

Seksjonseier skal betale gebyret til forretningsfører.

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

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

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannslukningsslange,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) vinduer og ytterdører,

j) vinterstuer / innglasset veranda

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne deltar på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter Lov om eierseksjoner §38 (pålegg om salg) og §39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Varamedlemmet velges for ett år.

Styret konstituerer seg selv med økonomiansvarlig.

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Pkt. 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. Retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Varmepumpen eies av seksjonseier.

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

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Bryggekanten Boligsameie

Forslag til årsmøtet 17. mars 2026 – ENDRINGER I RØDT

1. Alle beboere har ansvar.

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

2. Ro og orden.

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

Angående bygningsstøy, se pkt. 15.

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

3. Oppbevaring av brannfarlig materiale i fellesarealer.

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

4. Bruk av garasje og parkering på fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ladning av elektrisk kjøretøy.

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

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

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

6. Strøm til elektriske framkomstmidler for bevegelseshemmede.

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

7. Kjøkkenventilator.

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

8. Retningslinjer for seksjonsvis balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

9. Kjøring mellom blokkene og til inngangsdører.

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

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

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

10. Ytre montering av utstyr.

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

11. Husdyr.

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

Mating av fugler er ikke tillatt på balkonger eller fellesarealer.

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

13. Adgang til trappeoppgang.

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

14. Varsomhet ved inn- og utflytting.

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

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

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

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

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

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

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

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

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

15. Håndverksarbeide

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

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

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

Strøm til maskiner skal tas fra seksjonens eget strømnett.

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

Slik avfallshåndtering skal avtales med vaktmester.

16. Hold det rent i fellesarealer

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

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

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

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

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

17. Store ekstraboder

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

Vaktmester ajourfører oversikten over eiere av stor ekstrabod.

18. Utvendig solskjerming - Farger

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

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

19. Elektroniske låser på inngangsdør til de enkelte eierseksjoner.

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

20.Erstatning

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

21. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Resultatregnskap

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

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

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

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

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

	Note	2025	2024

Moss, 31.01.2026
Bryggekanten Boligsameie

Kåre Arnfinn Kongevold
Styrets Leder

Laila Von Hafenbrädl
Styremedlem

Peter Von Ubisch
Styremedlem

Nils Tore Kristiansen
Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Bryggekanten Boligsameie

Noter 2025

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

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

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

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

Note 4
Fordringer og gjeld gjøres opp innen ett år.

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

Note 6

Sameiet består av 89 leiligheter

Note 7 Egenkapital

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

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

Note 8 Bundne midler

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

Note 9 Varmepumpeprosjekt

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

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Regnskapssentralen AS**

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

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

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

PROTOKOLL

Årsmøte Bryggekanten Boligsameie 2026

17.mars 2026, kl. 18.00-21.00

Sted: Lokalene til Moss Kunstgalleri Kirketorget, Chrystiesgate 1, 1530 Moss

DAGSORDEN

1. Registrering av fremmøtte og stemmeberettigede
De frammøtte ble registrert med seksjonsnummer. Det var 46 personer til stede. Det var 37 stemmeberettigede, inkl. 1 seksjonseier med 1 fullmakt.

Vedtak:
Registreringen ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

2. Godkjenne innkallingen.
I henhold til vedtektenes pkt. 7.2 varslet styret 19.jan. då. at årsmøtet avholdes 17. mars. d.å. og at frist for å innlevere saker som ønskes behandlet i møtet var 20. febr. d.å. I flg. vedtektenes pkt. 7.4 skal innkallingen skje minst 8 dager og høyst 20 dager før årsmøtets avholdelse. Innkalling ble via Lettstyrt sendt ut 28. febr. d.å. – 17 dager før årsmøtet.

Vedtak:
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

3. Konstituering.
Velge:
- møteleder, jfr. vedtektenes pkt. 7.8
- referent
- en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- tellekorps

Vedtak:
- Styreleder Kåre Kongevold ble valgt som møteleder, enstemmig.
- Tor Egeberg ble valgt som referent, enstemmig.
- John Sandbæk, ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder, enstemmig.
- Jan Henning von Hafenbrädl ble valgt til tellekorps, enstemmig.

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

- årsrapport 2025
Styreleder Kåre Kongevold gikk grundig gjennom styrets årsrapport med omfattende oversikt over styrets aktiviteter.

Vedtak:
Styrets årsrapport 2025 ble enstemmig tatt til etterretning.

- årsregnskapet 2025 m/ noter
Styremedlem og økonomiansvarlig Peter von Ubisch la fram årsregnskapet og orienterte om de viktigste postene. Den ekstraordinære innbetaling fra seksjonseiere til

vedlikeholdsfondet på 1 mill. kr. i 2023 er uberørt i løpet av 2025, og det gjenstår nå 500.000 kr. Sum driftskostnader 2025 er på 4.087.069 kr. mot en sum driftsinntekter på 3.998.969 kr., som gir et driftsresultat på -88.100 kr.
Inkl. renteinntekter og bankinnskudd og annen finansinntekt (kundeutbytte fra Gjensidige 43.094 kr.), ble årsresultatet 79.653 kr.
Sameiet sitter per 31.12.2025 med en sum egenkapital på 2.814.986 kr., inkl. rest 500.000 kr. i vedlikeholdsfondet.

- revisjonsberetning
Styremedlem/økonomiansvarlig gikk gjennom revisjonsberetningen fra BDT Viken.

Vedtak:
Sameiets årsregnskap 2025 ble enstemmig godkjent.

5. Valg.
Styremedlem Peter von Ubisch har fungert som økonomiansvarlig i styret.
Styret legger fram endringsforslag i sak 8 i vedtektene for sameiet pkt. 8.2, som lyder: «Styret konstituerer seg selv med økonomiansvarlig.» Endringen vil gjøre det lettere å rekruttere nye styremedlemmer.

Styret har hatt følgende sammensetting 2025/2026:

Styreleder:	Kåre Kongevold	valgt til 2027
Styremedlem:	*Peter von Ubisch*	*på valg 2026*
Styremedlem:	Laila von Hafenbrädl	på valg 2026
Styremedlem:	Nils Tore Kristiansen	valgt til 2027
Varamedlem:	Tor Egeberg	valgt til 2026

Valgkomiteen foreslår gjenvalg.

Vedtak:
Styremedlemmer og varamedlem ble alle valgt med akklamasjon.
Styret har da følgende sammensetting 2026/2027:

STYRELEDER:	Kåre Kongevold	tidligere valgt til 2027
STYREMEDLEM:	Peter von Ubisch	valgt for 2 år til 2028
STYREMEDLEM:	Laila von Hafenbrädl	valgt for 2 år til 2028
STYREMEDLEM:	Nils Tore Kristiansen	tidligere valgt til 2027
VARAMEDLEM:	Tor Egeberg	valgt for 1 år til 2027

6. Fastsette honorarer etter forslag fra valgkomiteen
Valgkomiteen la fram flg. forslag til styrehonorar for styremedlemmer:

Styreleder:	kr. 60.000
Styremedlem/Økonomiansvarlig:	kr. 40.000
Styremedlem:	kr. 20.000
Varamedlem:	kr. 5.000 + kr. 300,- per møte

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig honorarene i henhold til valgkomiteen innstilling.

Styreleder:	kr. 60.000
Styremedlem/Økonomiansvarlig:	kr. 40.000

Styremedlem:	kr. 20.000
Varamedlem:	kr. 5.000 + kr. 300,- per møte

7. Valg av valgkomite.
Iflg. vedtektene pkt. 8.2 skal årsmøtet velge en valgkomité på tre medlemmer, hvorav en leder, for ett år av gangen.

Vedtak:
Følgende valgkomite ble enstemmig valgt:

Leder:	Carl-Arne Brekke
Medlem:	Sissel Norbeck Moen
Medlem:	Marit Rynnås

8. Godtgjørelse til revisor.
Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til revisor dekkes etter regning.

Vedtak:
Godtgjørelse til revisor dekkes etter regning, enstemmig vedtatt.

9. Vedtekter
Styrets forslag til endringer i Vedtekter var vedlagt innkallingen.
Styret foreslår endring i pkt. 8.2 «Valg av styret, tjenestetid og vederlag» med et tillegg om at styret konstituerer seg selv med økonomiansvarlig og at årsmøtet også skal fastsette honorar til økonomiansvarlig.

Vedtak:
Styrets forslag til endringer i Vedtektene ble enstemmig vedtatt.
Vedtektene legges ut på Lettstyrt.

10. Husordensregler
Styrets forslag til endringer i Husordensregler var vedlagt innkallingen.
Forslaget redigerer pkt. 14 «Varsomhet ved inn- og utflytting», siden del av teksten gjentas i pkt. 15 «Håndverksarbeide». Og det legges inn to nye punkter: pkt.18. «Utvendig solskjerming – Farger» og pkt. 19 «Elektroniske låser på inngangsdør til de enkelte eierseksjoner.»

Vedtak:
Styrets forslag til endringer i Husordensregler ble enstemmig vedtatt.
Husordensreglene legges ut på Lettstyrt.

11. Behandling av eventuelle innkomne saker som er foreslått av seksjonseiere.
Ingen saker var meldt inn. Det ble reist en del spørsmål fra salen, som ble foreslått overført til det etterfølgende sameiermøtet.

Tor Egeberg – ref –

Kåre Kongevold, møteleder

John Sandbæk,
årsmøtevalgt protokollunderskriver

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1256/0/61
Adresse: Bryggekanten 7C
Dato: 04.09.2026
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

Selmer Skanska AS
Postboks 601
1522 MOSS

BS. 274/99.

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

FERDIGATTEST

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

TILTAKETS ART : BOLIGER

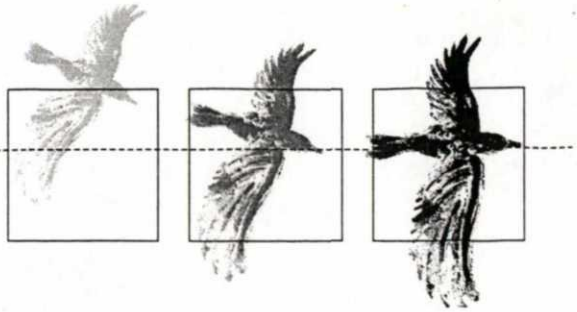
TILTAKSHAVER : BRYGGEKANTEN

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

Med hilsen

Nils Ellefsen

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



Moss kommune
Byarkitektkontoret

ACCESS AS

Pb. 2010

1520 MOSS

Sak nr. 274/99

FERDIGATTEST

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

TILTAKETS ART: PERSONHEIS NR 60104 02056

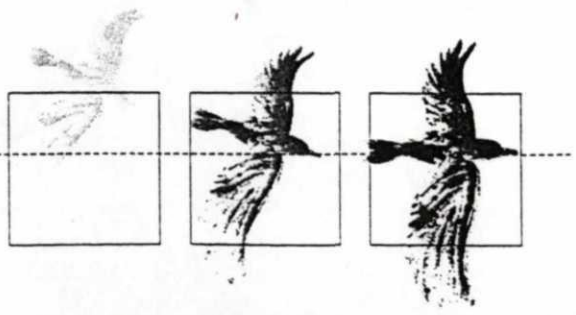
EIER : SAMEIESTYRET

Byarkitekten i Moss 07.08.2000.

Nils Ellefsen

Kopi: NHK, Sverresg. 4, 0652 Oslo.

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



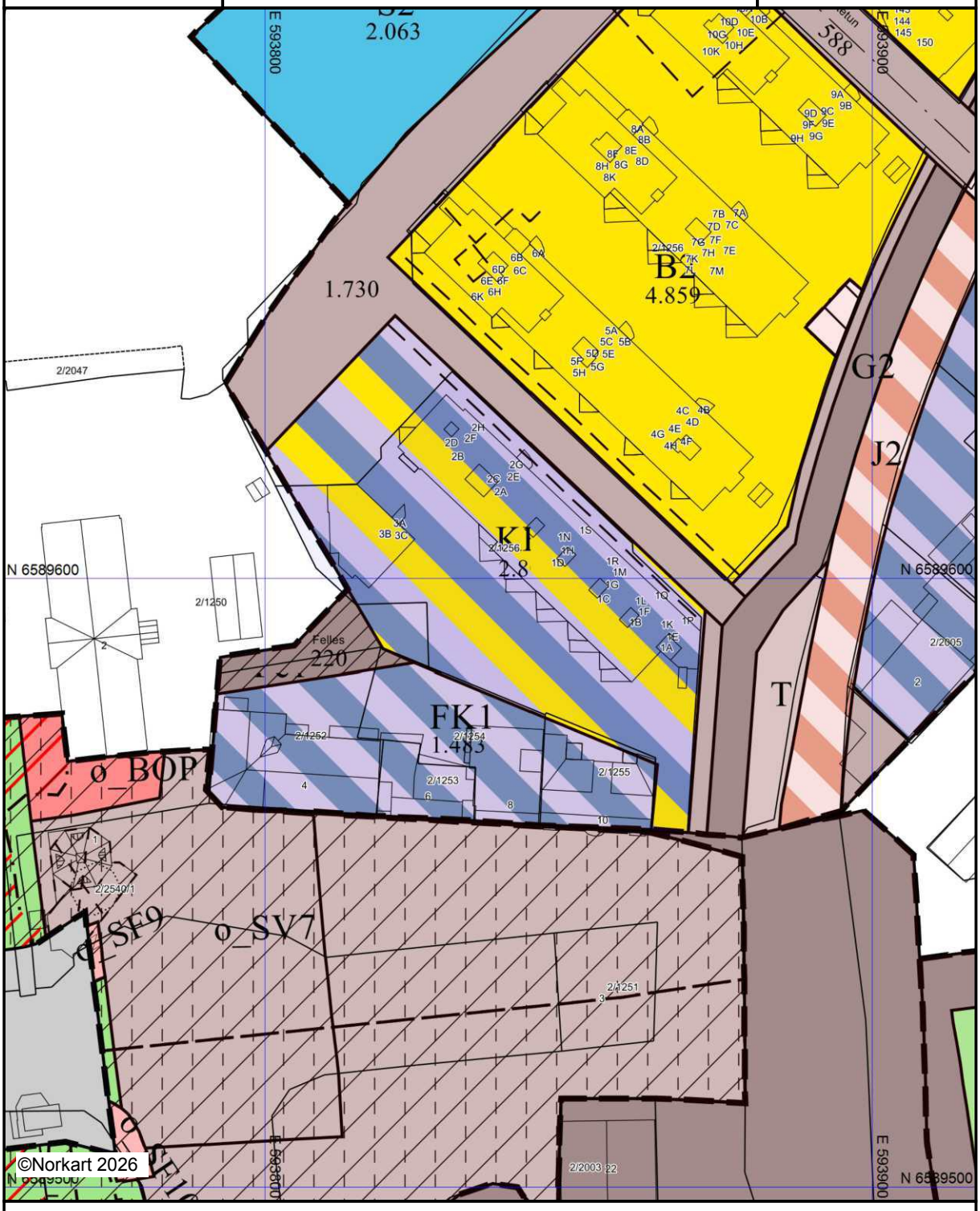
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1256/0/61
Adresse: Bryggekanten 7C
Dato: 04.09.2026
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 [illegible], 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

Returneres etter tinglysing til

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

TINGLYST
06 SEPT 1999
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 6779

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

(stryk det som ikke passer)

Vedlegg

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0104	Moss	2	1256		

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

3. Begjæring

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

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

Se vedlegg 1 Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	1256			Moss kommune

Dato	Stempel og underskrift
26.08.1999	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

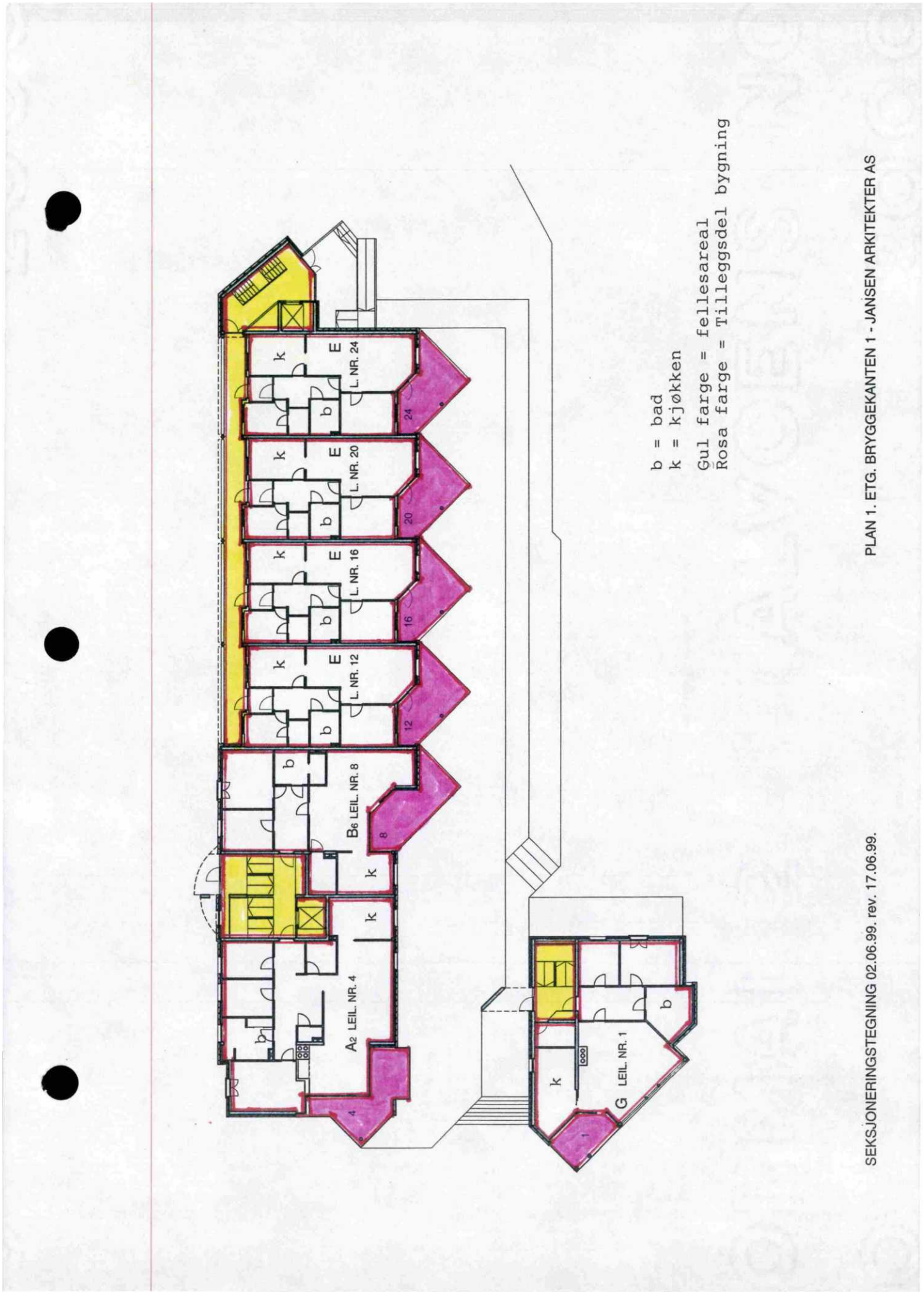
Noter:

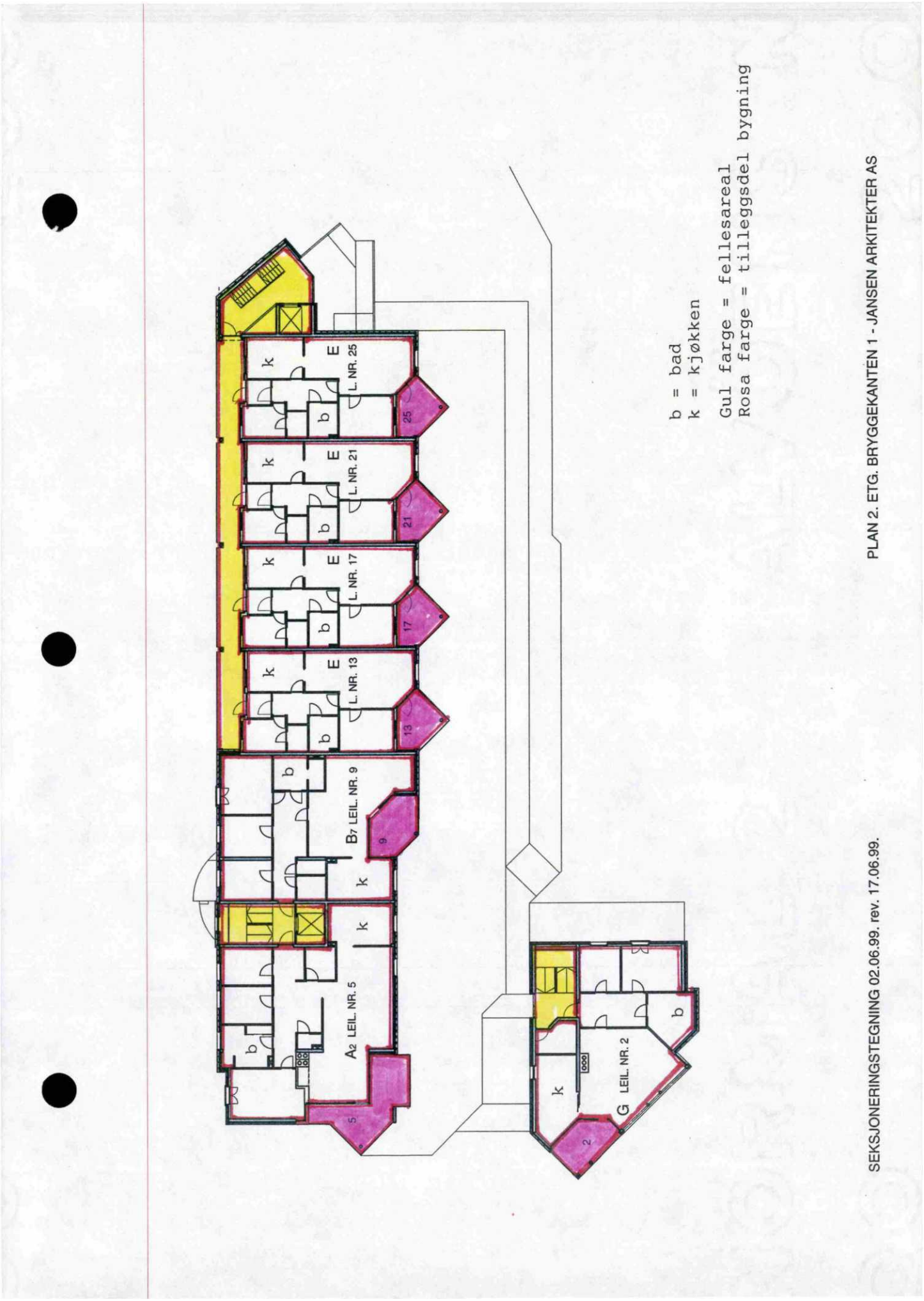
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99.

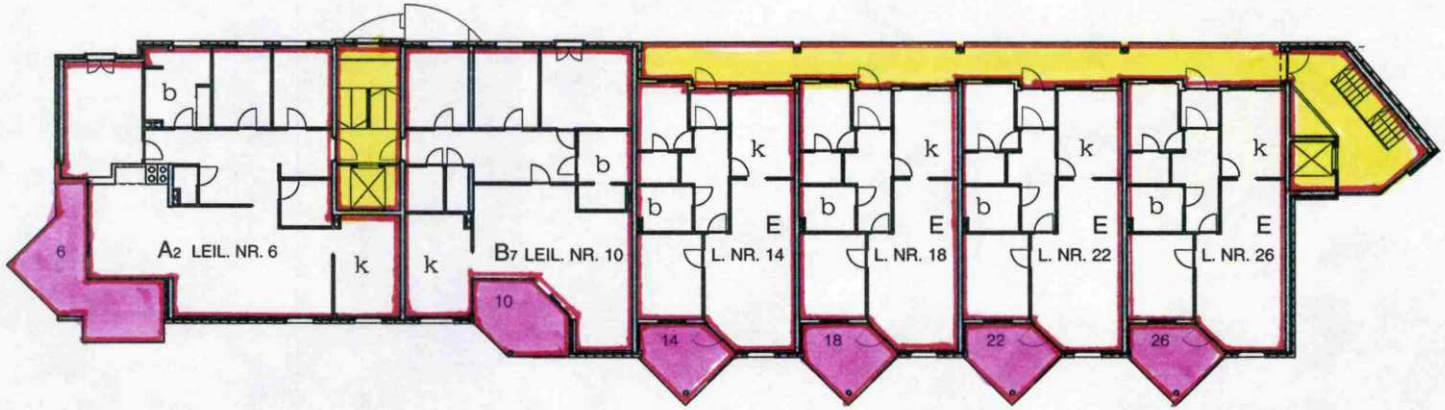
PLAN KJELLER BRYGGEKANTEN 2/3/4 - JANSEN ARKITEKTER AS

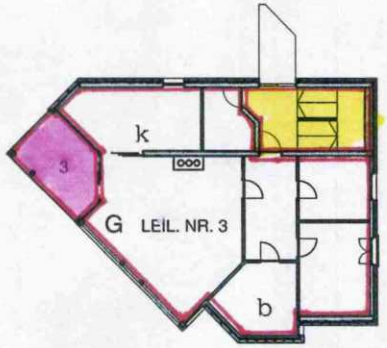

BOD
TS
SKIFTEROM
GARDEROBE
SKIFTEROM
SKIFTEROM
SKIFTEROM


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


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

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



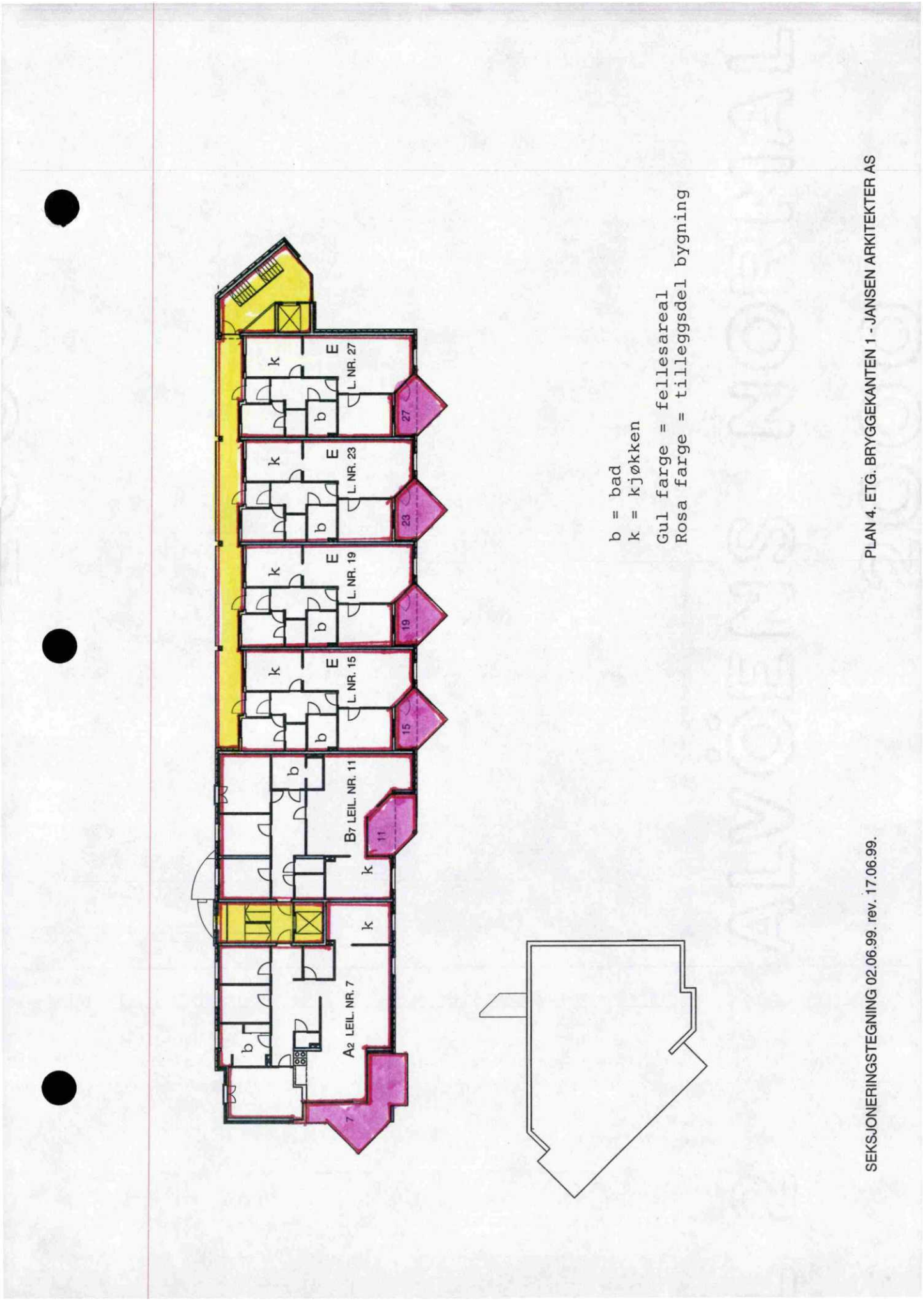


b = bad
k = kjøkken

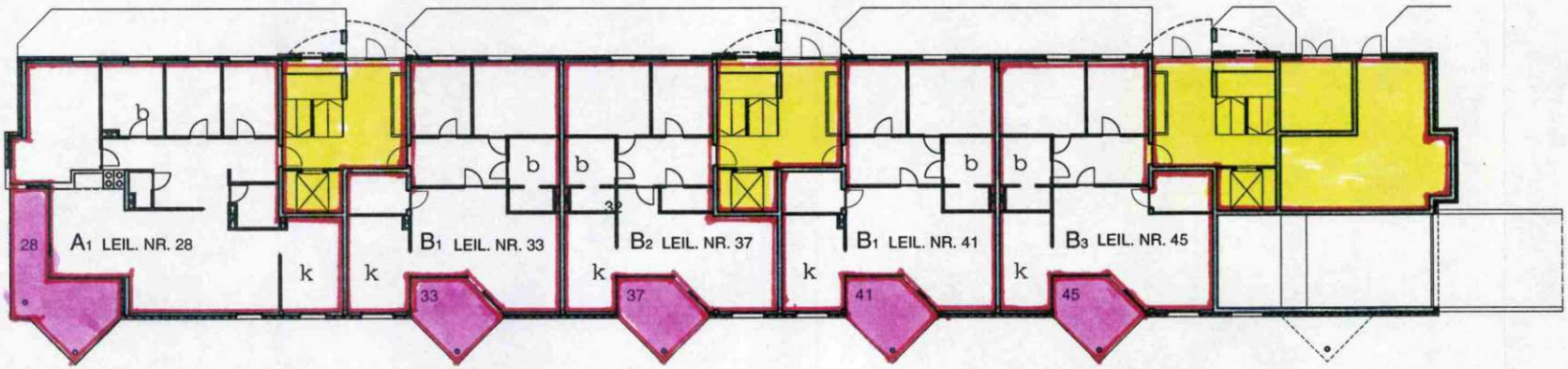
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS


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

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



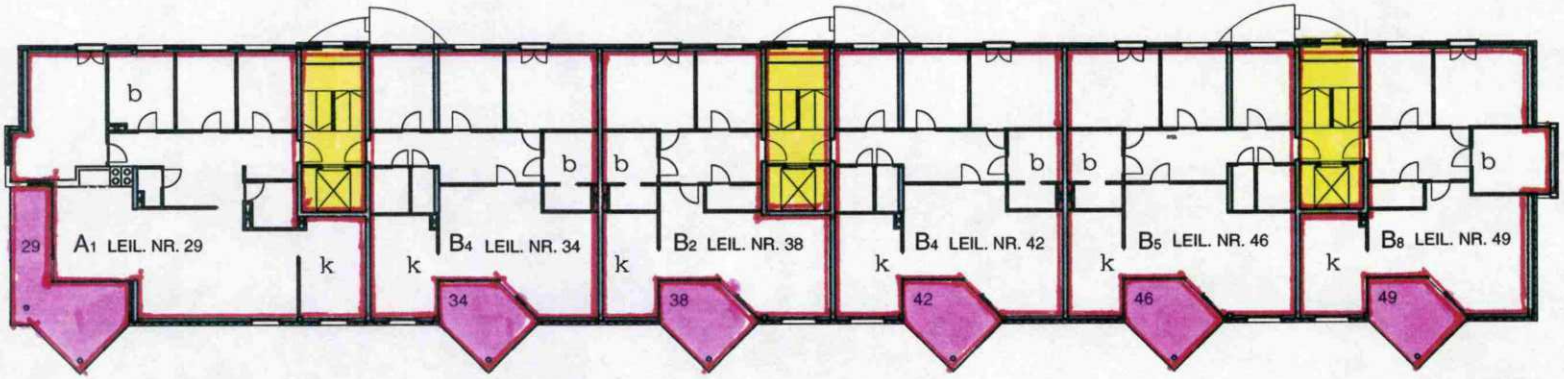
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



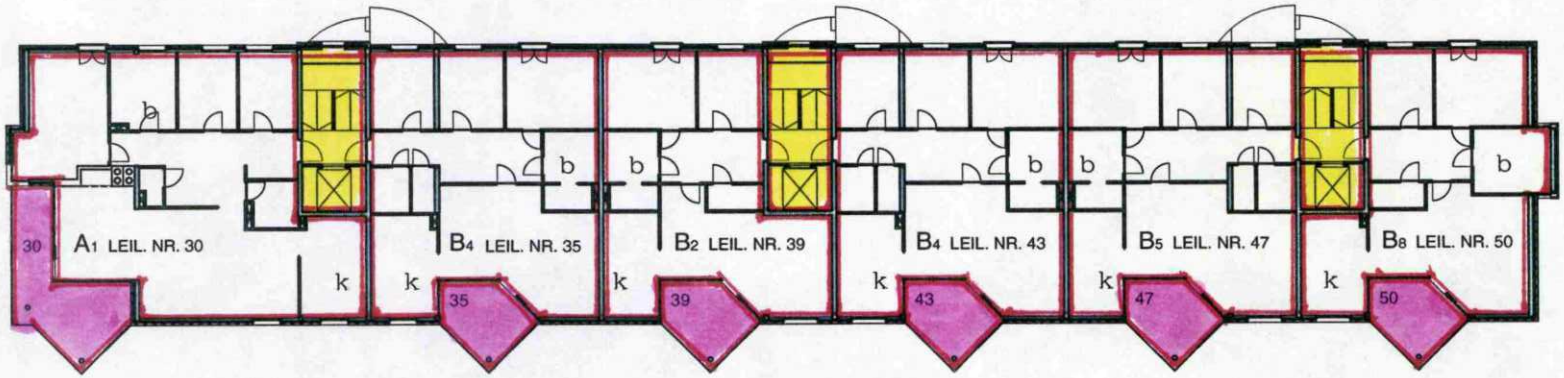
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



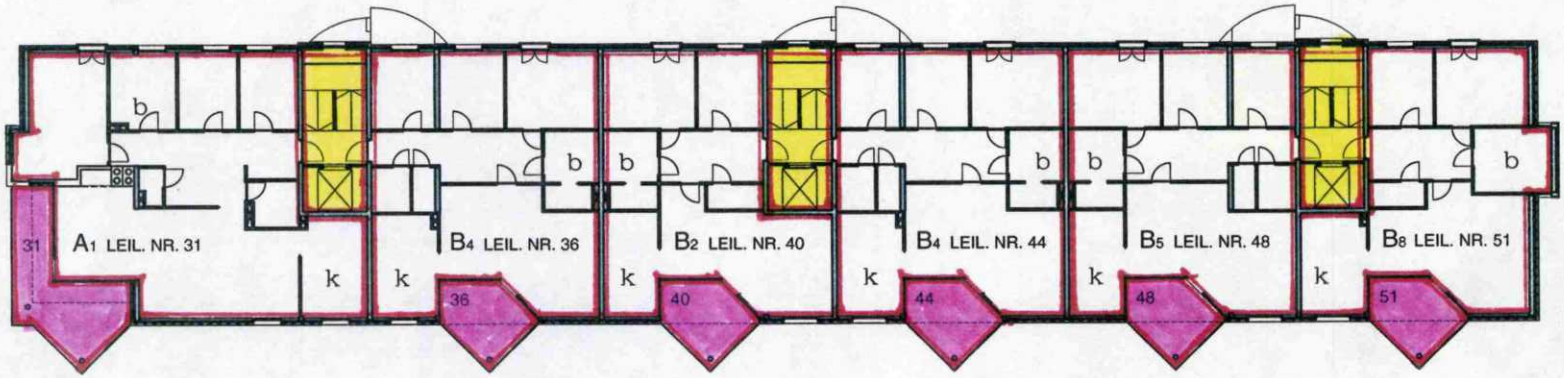
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



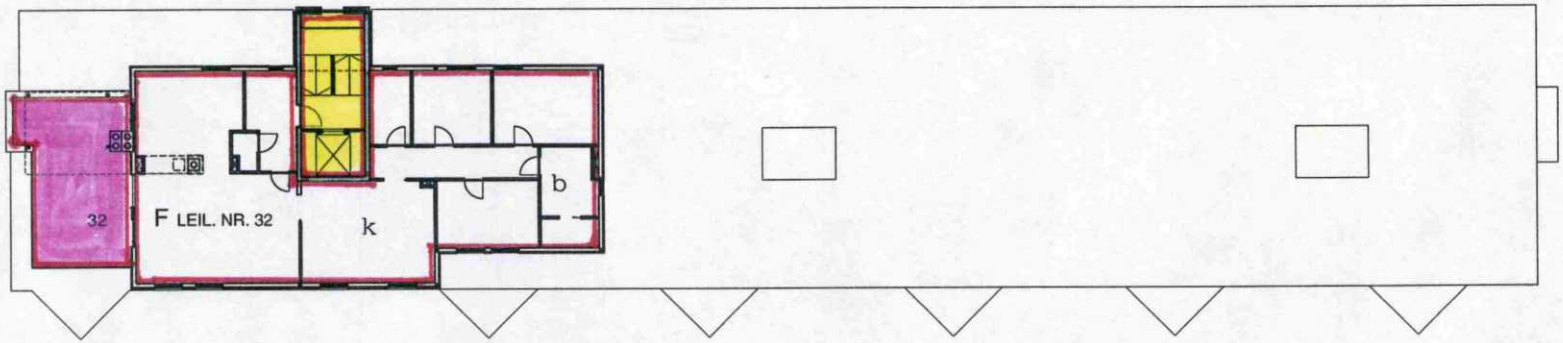
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS

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

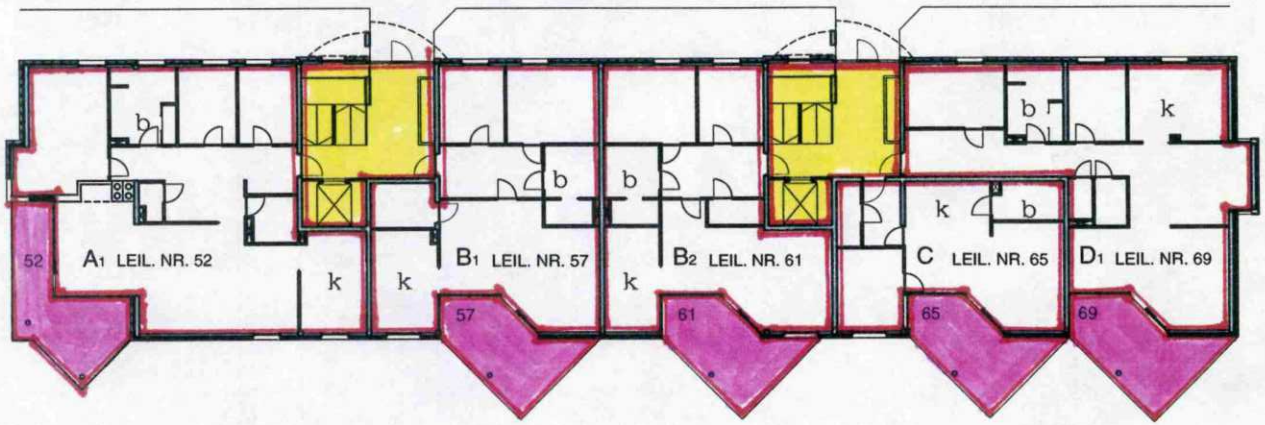


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 2 - JANSEN ARKITEKTER AS



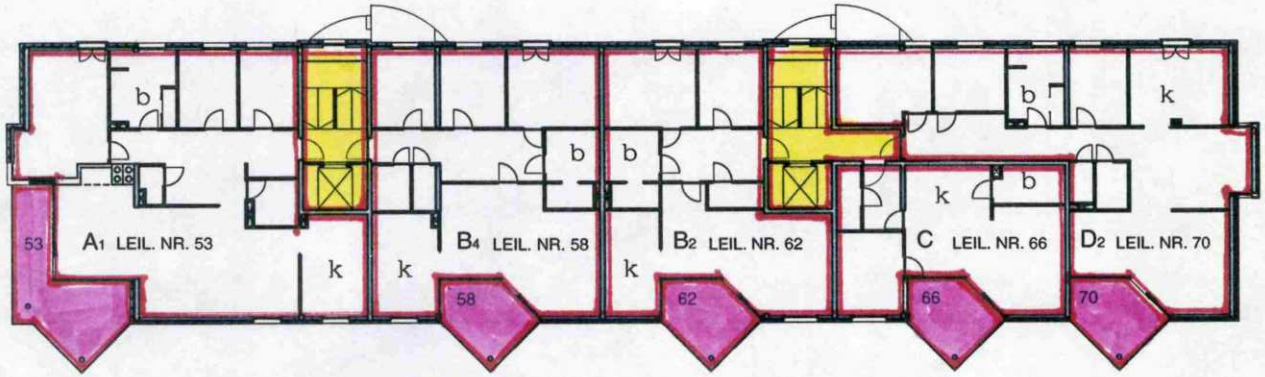
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



b = bad
k = kjøkken

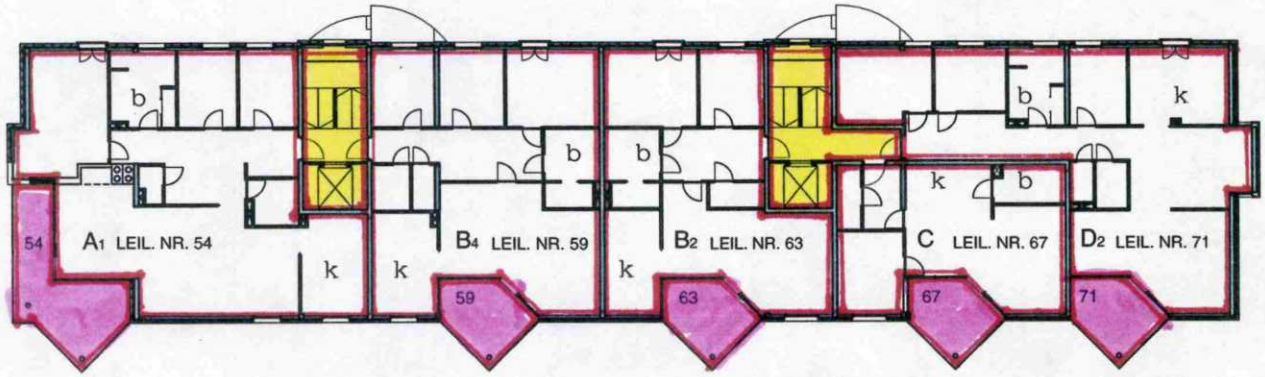
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

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

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

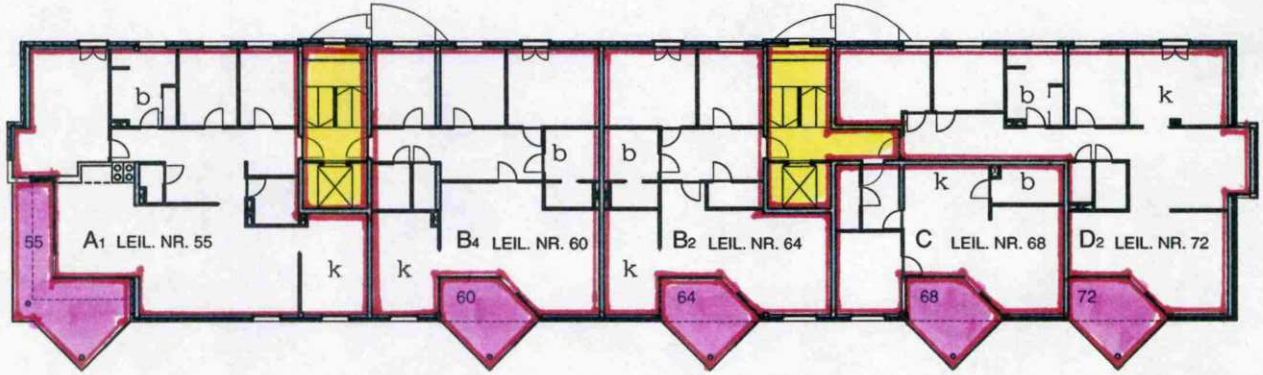


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS



b = bad
k = kjøkken

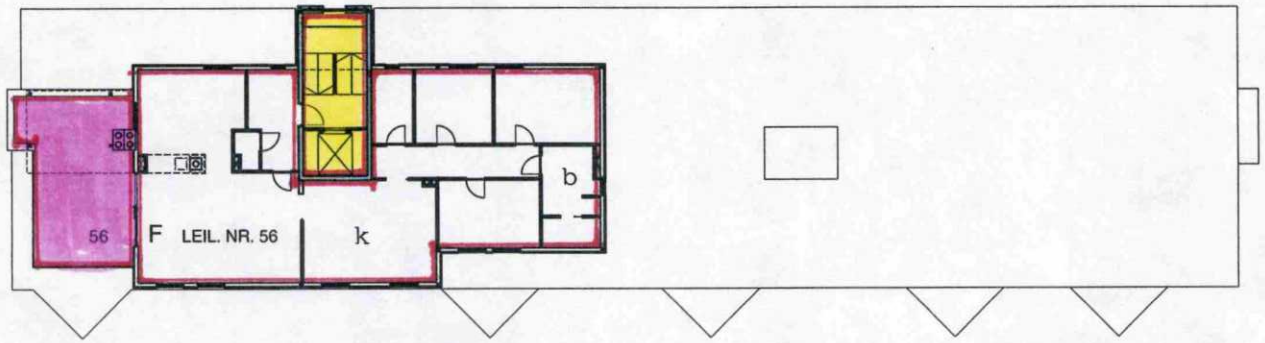
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

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

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



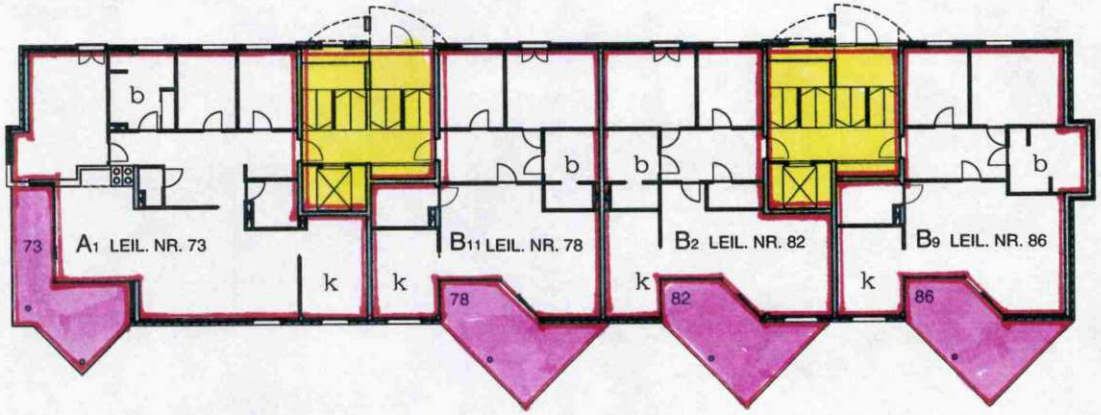
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 3 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



b = bad
k = kjøkken

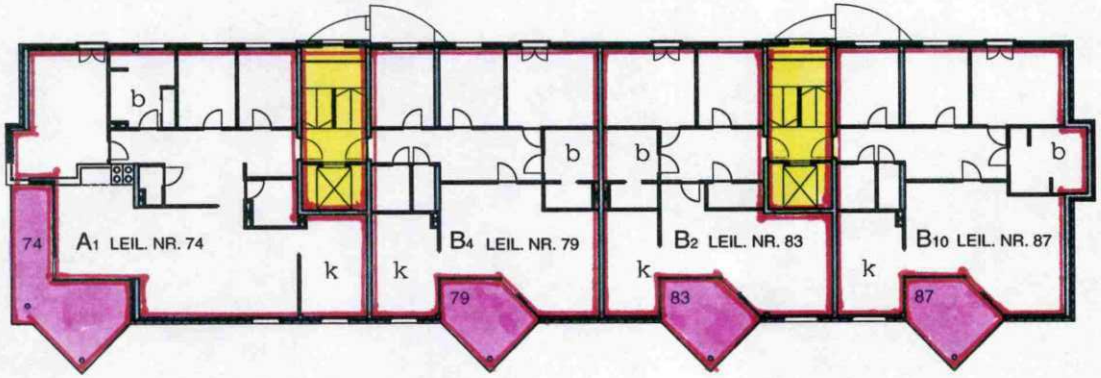
Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 1. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

Side 19 av 25

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



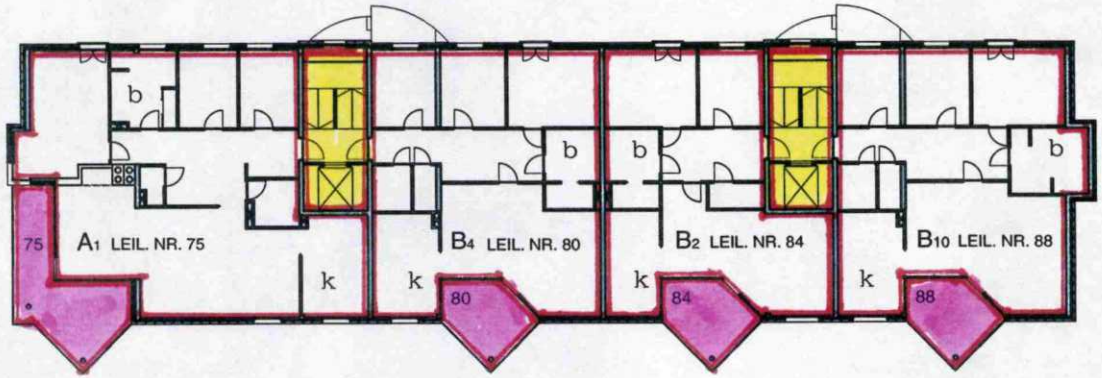
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 2. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



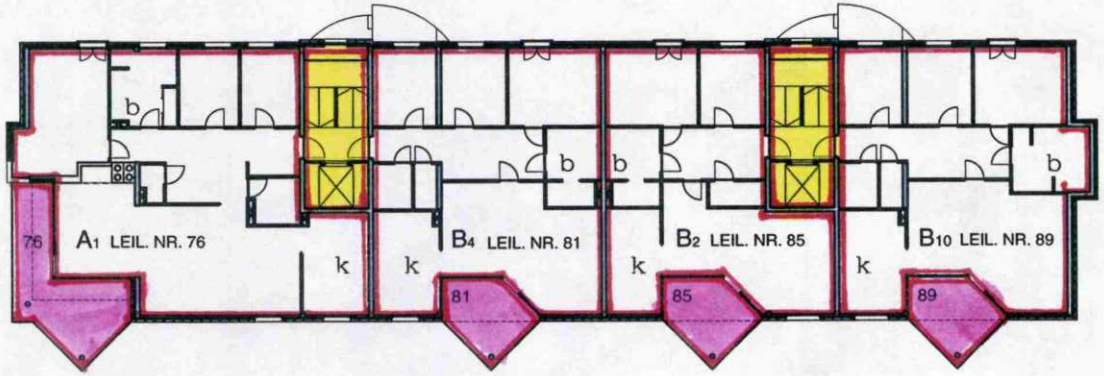
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 3. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

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



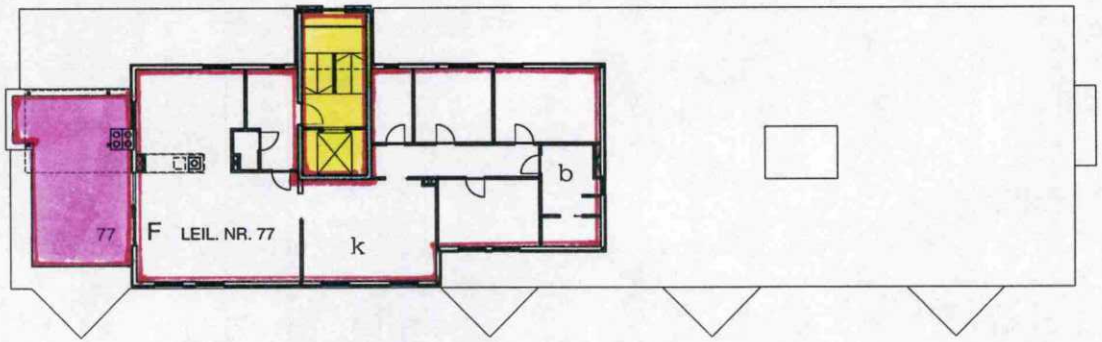
b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 4. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS

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

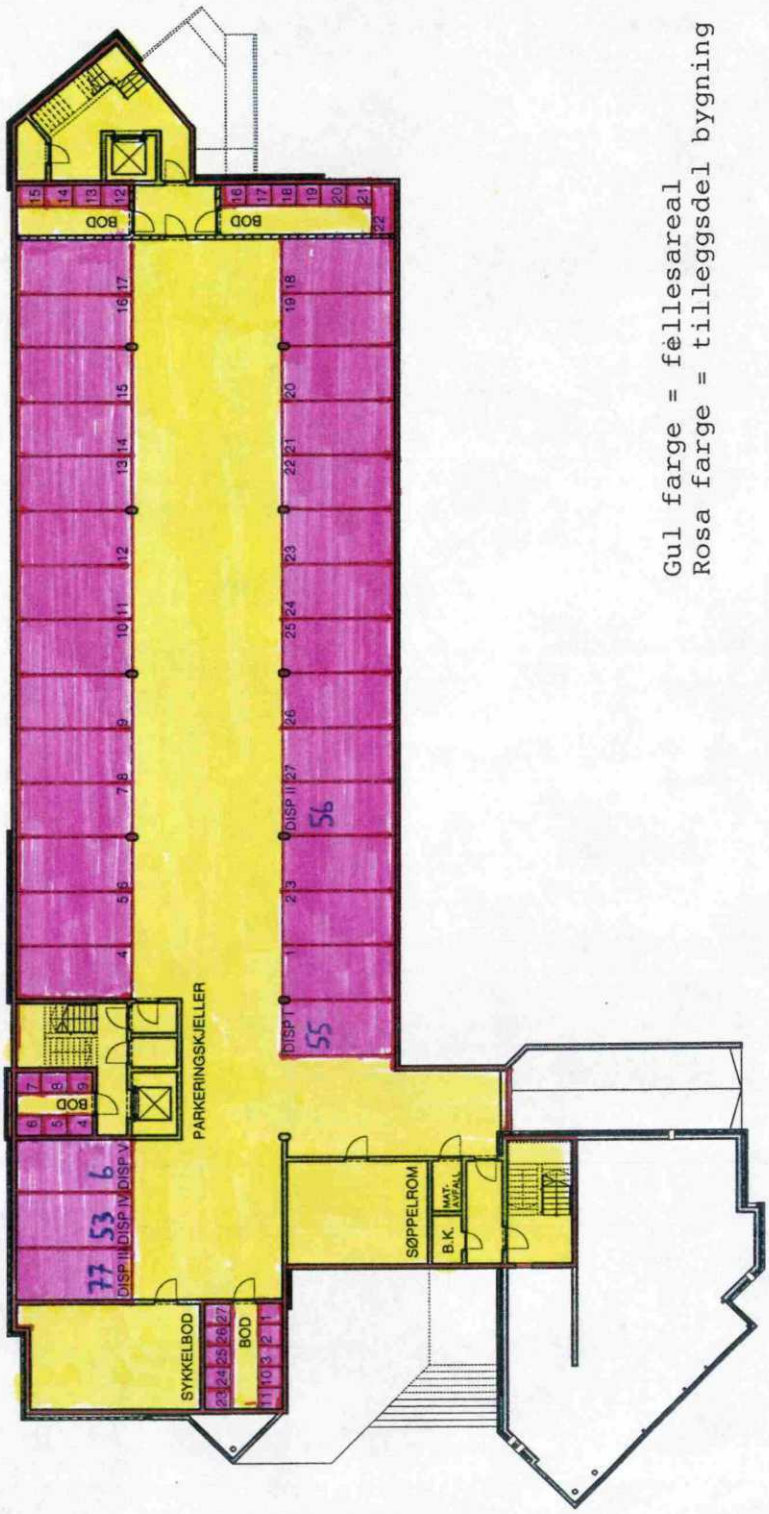


b = bad
k = kjøkken

Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99. rev. 17.06.99.

PLAN 5. ETG. BRYGGEKANTEN 4 - JANSEN ARKITEKTER AS



Gul farge = fellesareal
Rosa farge = tilleggsdel bygning

PLAN KJELLER BRYGGEKANTEN 1 - JANSEN ARKITEKTER AS

SEKSJONERINGSTEGNING 02.06.99.

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

Vedlegg til Begjæring om seksjonering.

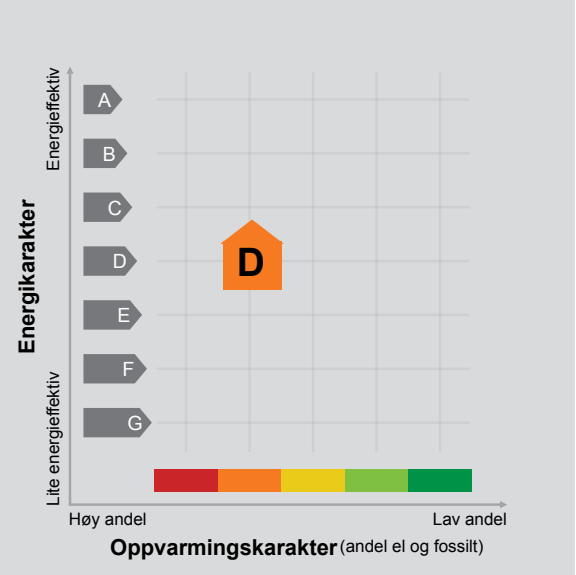
3. Begjæring

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

Sum tellere: 102258 = nevner: 102258

ENERGIATTEST

Adresse	Bryggekanten 7C
Postnummer	1531
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1256
Seksjonsnummer	61
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6303331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181367
Dato	17.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bryggekanten 7 C, 1531 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1256, Snr. 61, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260192

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