PRIVATMEGLEREN
MOSS

ELVEBREDDEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Grunnkart

Ferdigattest

Utdrag fra seksjonering

Servitutt

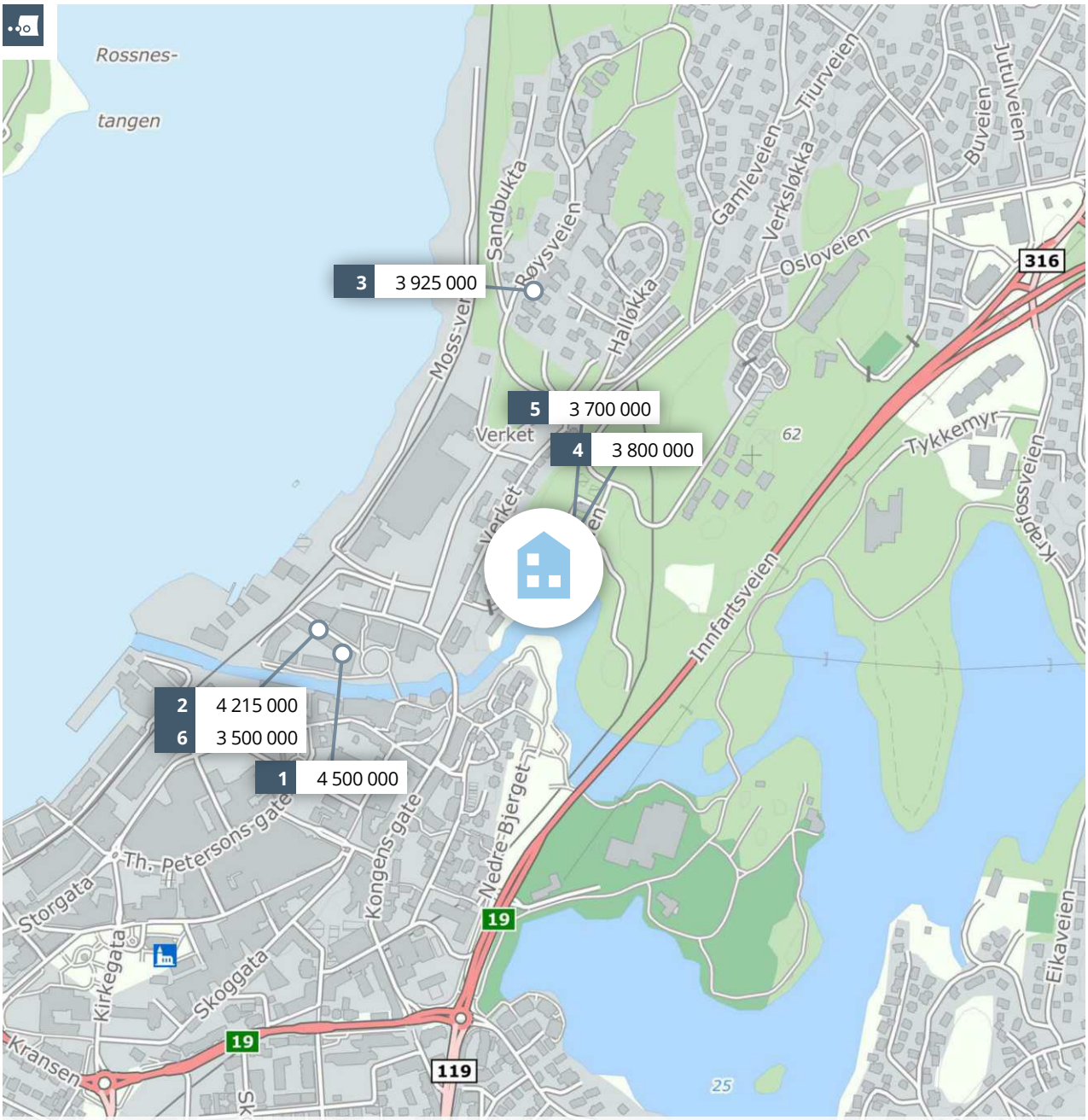
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELVEBREDDEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 08.05.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvebredden 19, 1534 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 3 BNR 3127 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VERKET

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	71 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	6 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

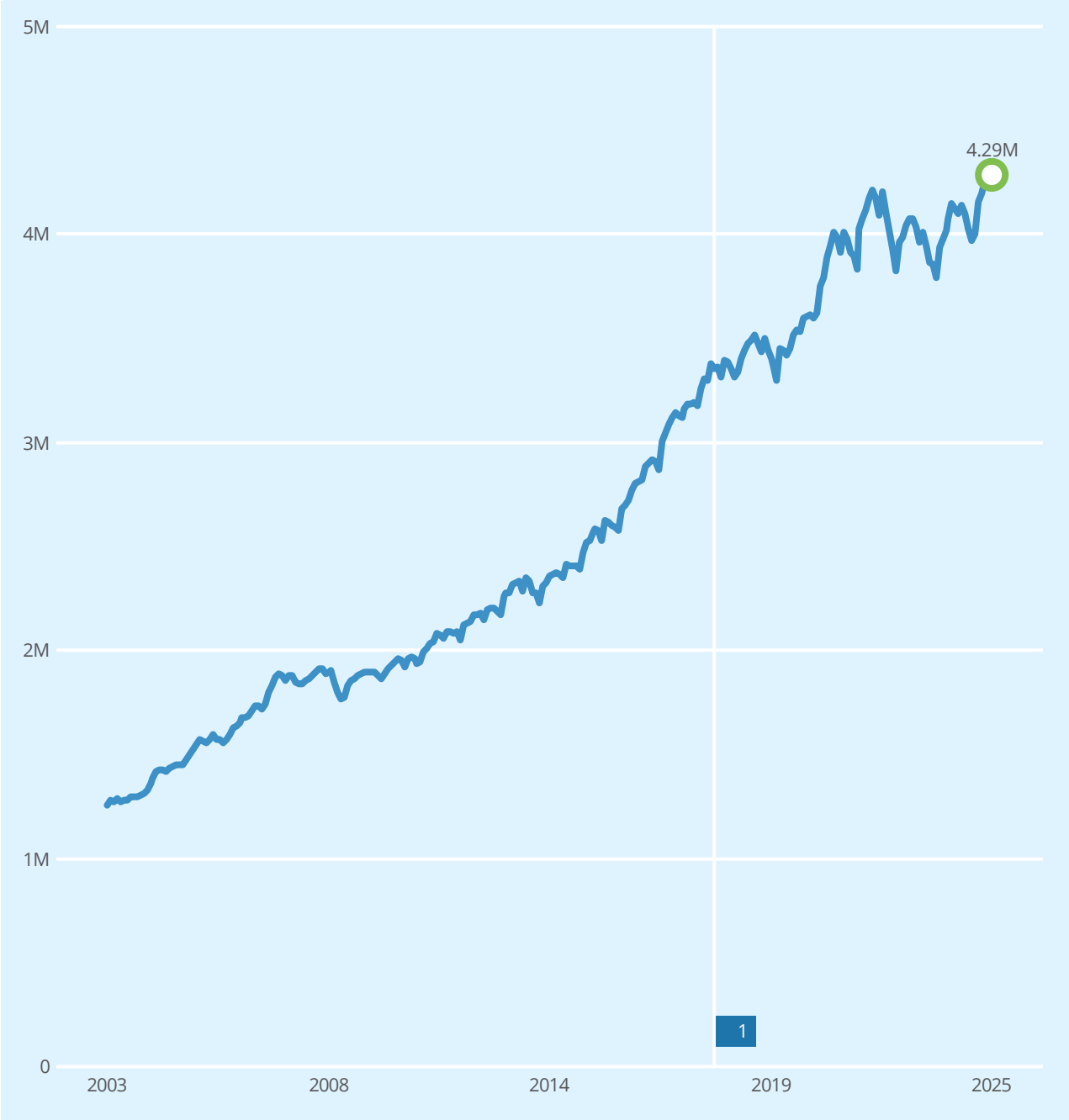
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rebækkas gate 21 64 m² 2019 2. etg 2 sov				20.01.2025	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**70 313**
2	Rebækkas gate 11 65 m² 2019 3. etg 1 sov				01.07.2024	4 300 000	**4 215 000**	0	4 215 000	**64 846**
3	Røysveien 33 67 m² 2018 2. etg 2 sov				15.10.2024	3 980 000	**3 925 000**	0	3 925 000	**58 582**
4	Elvebredden 17 60 m² 2018 1. etg 2 sov				31.03.2025	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**63 333**
5	Elvebredden 7 60 m² 2019 3. etg 2 sov				15.05.2024	3 600 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**61 667**
6	Rebækkas gate 11 57 m² 2019 1. etg 1 sov				08.11.2024	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**61 404**

3-roms selveierleilighet beliggende på Verket i Moss kommune. Leiligheten ligger ii topp etasjen med flott utsikt. Det er garasje og bod med direkte forbindelse via heis eller trapp fra garasje opp til leiligheten.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2018		10.12.2018	-	2 894 400	-	2 894 400	2

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

Leiligheter til salgs i VERKET grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 514 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i VERKET grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5 661 000 Prisantydning i snitt
5 639 000 Salgspris i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av

89
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 067 VERKET grunnkrets i snitt siste 3 mnd
71 500 Elvebredden 19 Totalpris 4 290 000
52 486 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250003

Selger 1 navn
Tom Andre Brubak

Gateadresse
Elvebredden 19

Poststed	Postnr

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ly Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 294346

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250003

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplyst at det har vært utfordringer med lekkasje ned i parkeringskjeller. Det ser ut til å være løst nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250003

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet er ikke involvert i tvister, men den det er fremdeles noen små reklamasjonssaker mot utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250003

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Andre Brubak	6ea424a7c7be3e4b9c86fdd e26fff9ff2ece0aca	13.05.2025 07:36:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250003

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Elvebredden 19 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 3127, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1792 **Referansenummer:** PC1498

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk på 3 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller fra 2019.
En biloppstillingsplass i kjeller med el-billader.
Leiligheten ligger i 3 etg.
Leiligheten holder god standard.

Utdrag av tilstand:

Terrassedørene går litt trått.
Dørene trenger justeringer.

Vindu i våtsone til dusjen på badet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler to fliser mellom over og underskap på kjøkkenet.
Litt skjevhet i en front på overskap.

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: 2019

UTVENDIG

Gå til side

Grunnmur av antatt støpt betong.
Yttervegger av bindingsverk, mur og stål.
Utvendige overflater med liggende trekledning.
Flatt tak antatt tekket med sarnafil eller liknende.
Vinduer med 3-pressglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Ytterdør av EI30.
Skyvedør i stuen og enkel terrassedør på ene soverommet.
Terrassedørene har 3-lags pressglass.
Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong og en balkong ved det ene soverommet.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og det er fliser i gangen.
Vegger og tak med sparklet gips.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Pakning på dørene.
Garderobeskap på soverommene.

Felles trappeoppgang.
Heis(plattformheis) med kommunikasjon til alle etasjene.
Heisen stopper rett utenfor leiligheten.

VÅTROM

Gå til side

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Fdv
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights
Gulvet er flislagt.
Nedsenk med 10 x 10 cm flis i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speil med lys, høyskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra Systemair.
Roterende varmegjenvinneren benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.
Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme på alle rom med unntak av boden.
Termostatstyrt.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.
Røykvarslere og sprinkleranlegg.
Porttelefon med kamera.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

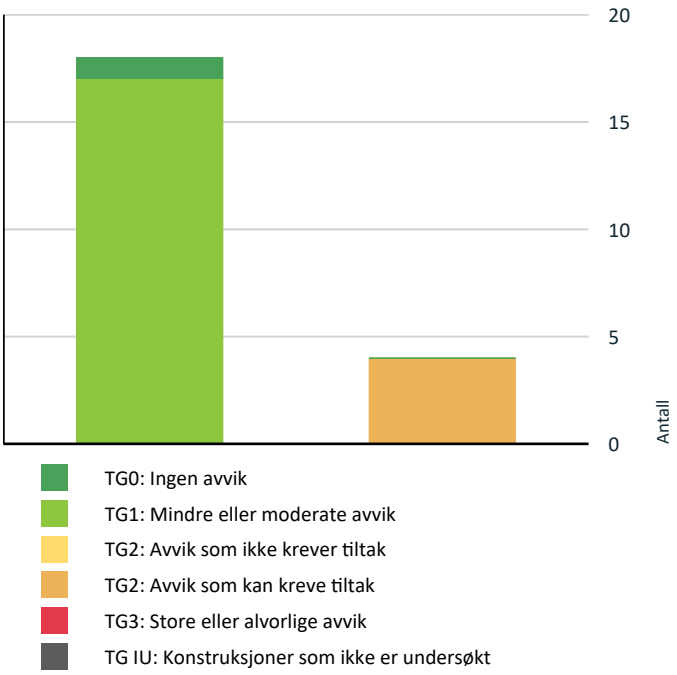
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 3 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 3 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 3 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-pressglass.
Trekarmer og utvendig beslag.



Vinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Ytterdør av EI30.
Skyvedør i stuen og enkel terrassedør på ene soverommet.
Terrassedørene har 3-lags pressglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedørene går litt trått.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport



Skyvedøren i stuen.



Ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong og en balkong ved det ene soverommet.



Utsikt til Vansjø fra balkongen ved stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett og det er fliser i gangen.
Vegger og tak med sparklet gips.



Gulvene er belagt med eikeparkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Tilstandsrapport



Ingen spesielle skjevheter i etasjeskillet.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.
Pakning på dørene.



Fyllingsdører i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Fdv

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights

Tilstandsrapport

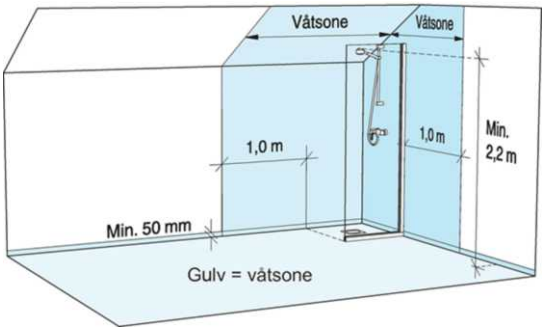
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Vindu i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Nedsenk med 10 x 10 cm flis i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjen.

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speil med lys, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Baderomsinnredningen



Ikke lekkasjespalte på toalettet.

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN 3 ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom stuen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 3 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler to fliser mellom over og underskap.
Litt skjevhet i en front på overskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sette opp manglende fliser og justere front.



Kjøkken fra Sigdal.



Det mangler to fliser på veggen

LEILIGHETEN 3 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Rørskapet er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

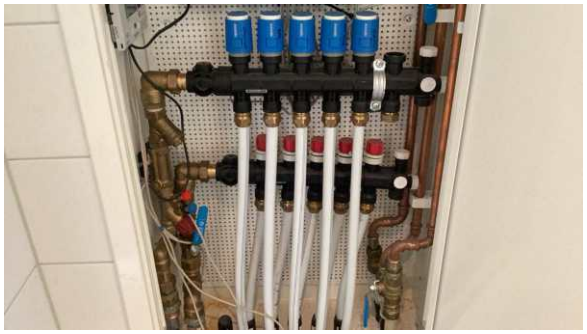
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon fra Systemair.
Roterende varmegjenvinneren benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme på alle rom med unntak av boden.
Termostatstyrt.



Fordelingskapet til gulvvarmen er plassert på badet.



Termostatstyrt gulvvarme.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskapet er plassert i gangen.


El-billader ved biloppstillingsplassen i garasjeanlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

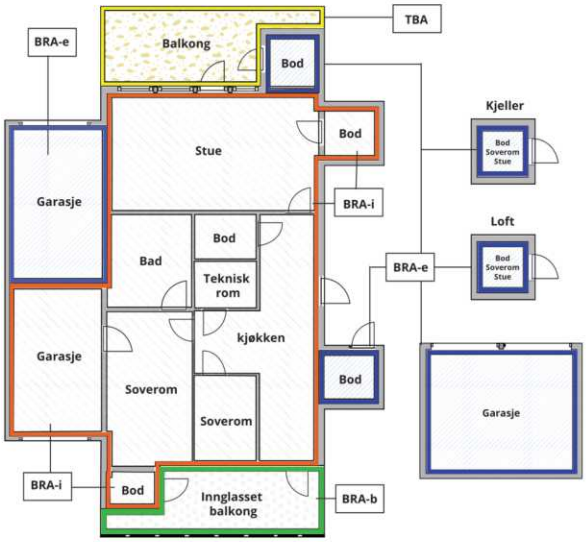
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 3 etg	60			60	11
1 etg		6		6	
SUM	**60**	**6**			**11**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 3 etg	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		
1 etg		Bod	

Kommentar

Balkongen ved stuen er på ca 7 m2 og balkongen ved soverommet er på ca 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3127		38	6118 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Elvebredden 19

Hjemmelshaver
Micro Tek AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Verket Elvebredden	60 / 2728	Regnskapssentralen AS	921843240

Felles formue
Kr. 40 300 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 5 757 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende ved Verket/Mosselva i Moss kommune.
Nytt boområde under etablering.
Liten gangavstand til sentrum med butikker, cafèer, restauranter, bibliotek, kjøpesenter m.m
Området rundt Verket er i rivende utvikling og blir en ny bydel med boliger, handel og næringsvirksomhet.
Gode pendlermuligheter med kort vei til jernbane og ferge.
Fine turmuligheter med Nesparken og Vansjø rett i nærheten.
Kort vei til skoler og barnehager.
Leiligheten har noe utsikt til Vansjø og til Mosse-sundet fra soverom/balkong.

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

Felles eiet tomt på ca 6118m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen, gjerde og heller.
Asfaltert gang og bilveier.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av boligblokk på 3 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller.
Aktuelle leilighet ligger i 3 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LY Forsikring	294346.2			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PC1498

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Moss, 16.01.2025

Salg: Elvebredden 19, Gnr. 3, Bnr. 3127, Snr. 38 i Moss Kommune
Selger: MicroTek AS v/Tom Andre Brubak

Fellesutgifter pr. mnd. **kr 2 507,-.**
Sameiet har separat varmeregnskap, og det faktureres ett a-konto-beløp pr. mnd. på **kr. 1 220,-** for varme/vann forbruk (basert på fjorårets forbruk) Dette blir avregnet ved årsskiftet.
I tillegg kommer også avsetning til vedlikeholdsfond, **kr 364,-** samt felleskostnader for en garasjeplass **kr. 90,-** pr.mnd. Totalt pr. mnd. **kr. 4 181,-** Fellesutgifter er ajour pr. januar.

Det er tre målere i leiligheten – viktig at disse leses av ved overdragelse og sendes meg.

Felleskostnadene inkluderer renovasjon, vedlikehold felles uteareal, snørydding/plenklipp, strøm fellesarealer, bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, årsavgift TV/internett, styrehonorar, serviceavtale heis, brannvarsling, ventilasjon og vedlikehold garasje.

Selskapet er forsikret hos LY Forsikring, avtale nr. 294346.2

Det tillates dyrehold.

Styrets leder er Edd Wikhaug, Elvebredden 19, 1534 Moss
Tlf. 99 56 12 30, e-post: edd@wikhaug.no

Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det kreves ikke styregodkjennelse av nye eiere. Men skal leiligheten leies ut, skal styret og forretningsfører informeres.

Opplysningsgebyr kr. 2.550, - og eierskiftegebyr er kr. 6 570, - (inkl. mva.) blir fakturert fra Regnskapssentralen AS ved overdragelse.

Ligningsverdi må opplyses av selgere da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Sameiets org.nr: 921 843 240

Med vennlig hilsen
Regnskapssentralen AS

Anita Røseth, mob. 48 04 97 44, mail anita@rsmoss.no

Vedtekter for Sameiet Verket Elvebredden 1

Vedtatt: 4. mai 2022

Kap. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Verket Elvebredden 1. I disse vedtekter heretter benevnt Sameiet.
Omfatter Gnr. 3, Bnr. 3127 i Moss kommune i henhold til seksjoneringsbegjæring

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (fells bod- og parkeringskjeller).

§ 1-2. Formål

Formålet med sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

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

Kap. 2. RÅDERETT

§ 2-1. Faktisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter og ordensregler.

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

§ 2-2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3. Ved utleie skal styret meddeles skriftlig hvem som leier.

Korttidsutleie kan kun foregå inntil 60 dager per kalenderår. Ved korttidsutleie skal styret før utleie informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie, samt motta nødvendig kontaktinformasjon i fall en kritisk situasjon oppstår.

Markterrassene i hus A, B og C kan utvides med en meter i dybden, til maksimalt 3 meter fra vegg. Det forutsettes at markterrassen til alle leiligheter i samme hus utvides samtidig. Søknad skal sendes styret før utvidelse. Eierne av de aktuelle leilighetene står selv for kostnadene, og eventuelle skader f.eks. på membran som måtte oppstå av utvidelsen. Markterrassene skal ikke ha rekkverk. Tillatelse til eksklusiv bruksrett av fellesarealene gis tidsbegrenset til 15 år. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake. Hver seksjonseier skal signere en avtale med styret hvor man påtar seg investeringen og vedlikeholdet.

§ 2-3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Dersom en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden har nedsatt funksjonsevne og ikke disponerer en HC-plass, kan denne kreve at styret pålegger en seksjonseier som disponerer en HC-plass uten å behøve det, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare HC-plasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 2-4. Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3. ÅRSMØTE

§ 3-1. Ordinært årsmøte – mandat og innkalling

Årsmøte er Sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte, med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap.

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

§ 3-2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

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

§ 3-3. Stemmerett – fullmakt

I årsmøtet har hver seksjon en -1- stemme.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Godkjenne regnskapet for forrige kalenderår
- Styrets budsjett til orientering.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som nevnt i innkallingen.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

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

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

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

§ 3-5. Stemmeregler – ugildhet

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.
- Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.
- Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kap. 4. STYRET M.V.

§ 4-1. Styrets sammensetning og oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger i sin midte en nestleder.

Styres leder og styremedlemmer velges for 2 år.

Ved første gangs valg velges styreleder og ett styremedlem for 2 år, mens de øvrige velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha autorisert forretningsfører/regnskapsfører.

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

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

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

§ 4-2. Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styrets leder, samt ett styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 4-4. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er relatert til boligenhetenes størrelse, skal fordeles likt på sameierne. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter sameierbrøk/boenhetens areal.

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

Garasjeanlegget er delt i like mange ideelle andeler som det er parkeringsplasser. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles per plass.

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

§ 5-2. Innvendig vedlikehold

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

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 5-3. Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av fremtidig vedlikehold påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

§ 5-5. Bygningenes karakter

Det er ikke tillatt å supplere bygningene med innglassing, pergolaer, skjermvegger og blomsterkasser mv. uten at dette på forhånd godkjennes av sameiet og kvalitetssikres/håndteres i henhold til reguleringsbestemmelsene.

§ 5-6. Garasjeanlegg

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg som følger med leilighet eller er solgt før seksjonering, følger med som tilleggsareal til seksjonen. (29 plasser) Resterende biloppstillingsplasser (13 plasser) vil seksjoneres som næringsareal og leies ut/selges etter hver fra utbygger.

Eierandel i parkeringssameie kan ikke overdras uten sammen med overdragelse av seksjonen som andelen i parkeringskjelleren er tilknyttet.
Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til eiere i Sameiet Verket Elvebredden, i tillegg til beboere i Sameiet Damvokteren, og beboere i ny boligblokk som kommer Nord for Bygning A.
EL-biler må ha installert dertil egnet kontakt. Kostnader relatert til installasjon av kontakt og drift er for regning bruker av biloppstillingsplassen. Styret må informeres før installasjon gjøres.

Det betales ett årlig beløp til dekning av fellesutgifter for garasjen. Beløpet fastsettes av årsmøtet.

§ 5-7. Husordensregler

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

§ 5-8. Pålegg om salg

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

§ 5-9. Fravikelse

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

§ 5-10 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Trivselsregler for Sameiet Verket Elvebredden 1

Formålet med trivselsreglene

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegget og fellesutstyret. Hovedregelen er enkel, man skal ta hensyn til sine naboer slik at vi til enhver tid har et trivelig bomiljø. Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsregler og særskilte instrukser fra styret blir overholdt. Ved fremleie skal sameier sørge for at fremleier er kjent med trivselsreglene, f.eks. gjennom lettstyrt.no

1 Alminnelige bestemmelser

Sameieren må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere. Om natten, regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene. Instrumenter, radio, TV og lignende må alltid benyttes hensynsfullt.

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

2 Fellesrom

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

I trappeoppganger og garasjeanlegg skal det ikke plasseres private eiendeler som er til hinder, sjenanse eller medfører brannfare.

Trapperom og ganger er rømningsveier og må derfor holdes ryddige og frie for alle gjenstander.

Røyking i garasjeanlegg, heiser og trappeoppganger er ikke tillatt.

Garasje og ytterdører må holdes låst til enhver tid, dette for å hindre at uvedkommende kan ta seg rundt i anlegget.

3 Balkong/terrasser

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

Grilling på balkonger/terrasser er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill. Grilling med trekull og tennvæsker er forbudt.

4 Husdyrhold

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

5 Bruk av garasjeplass

Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser og disse holdes ryddig av bileier.

Oppbevaring på egen garasjeplass må ikke være i strid med brannforskriftene.

El-biler må ha installert godkjent ladepunkt. Kostnader relatert til installasjon av ladepunkt og drift er for sameier/bruker av biloppstillingsplassen sin regning.

6 Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet

Kjøring inne på boligområdet er kun tillatt ved av og pålessing .

Det skal ikke parkeres biler på snuplassen eller mellom byggene.

Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser. Disse skal kun brukes av gjester som er på besøk i sameiet. Brudd på dette kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

7 Renovasjon

Regler for kildesortering skal følges. Det er viktig at pappesker brettes flate slik at vi får mest mulig plass. Det skal heller ikke settes ting utenfor containerne. Har du store ting som skal kastes, ta en tur til gjenbruksstasjonen.

8 Overdragelse og utleie av leilighet

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre i forkant av all salg/utleie.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og trivselsregler.

Utleiere er også ansvarlig for å sette leietakere inn i brannvarslingsrutinene og hvordan feilaktig utløst alarm avstilles.

9 Ytre innretninger

Montering av skilter, utvendig solskjerming o.l. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning. Den enkelte sameier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.

Oppsetting av parabol, private radio- og TV-antenner er heller ikke tillatt.

10 Brannvarslingsrutiner

Hver enkelt beboer er pliktig til å sette seg inn i brannvarslingsrutinene for Sameiet. Viser til skriv fra ByggTeknikk som er utlevert til hver leilighet.

Det er viktig at branndetektorer i egen leiligheten ikke skrues av ved alarm. Dette fordi det da kommer feilmelding på anlegget og teknikker må tilkalles. Hver enkelt beboer vil da bli belastet for kostnaden.

Se også info på lettstyrt.no.

11 Dugnader

Ved behov kan styret bestemme at det skal holdes trivselsdugnad. Vi ønsker da at alle deltar.

12 Endring av trivselsreglene

Årsmøtet kan vedta endringer i trivselsreglene, da kreves det vanlig flertall.

Styret håper at alle finner det naturlig å følge ovennevnte trivselsregler og at alle samarbeider for å skape trivsel i Sameiet Verket Elvebredden 1.

Elvebredden, 26. februar 2019

Innkalling til årsmøte - Sameiet Verket Elvebredden 1

Tid: tirsdag 20. mai 2025 kl. 1800
Sted: Moss Kunstforening, Kirketorget, Chrysties gt. 1 (gamle Moss Bibliotek)

Dagsorden:

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkallingen – innstilling; innkallingen godkjennes
   b) Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
   c) Valg av møteleder – innstilling; styrets leder
   d) Valg av protokollfører og en seksjonseier til å undertegne protokollen – innstilling Anita Røseth fører protokoll, Merethe Onstad medundertegner protokoll
   e) Godkjenning av dagsorden – innstilling; dagsorden godkjennes

2. Styret informerer om styrets arbeid siden 22. mai 2024

3. Årsregnskap 2024 med noter og revisors beretning – styrets innstilling er at regnskap med noter godkjennes og revisors beretning tas til orientering.

4. Budsjett
   a) Styrets forslag til budsjett, til orientering
   b) Fastsettelse og godkjenning av styrets honorar – styrets innstilling er at honoraret settes til kr. 100 000 pr. år. Fra og med 2026 reguleres styrehonoraret ihht. konsumprisindeksen siden forrige årsmøte.

5. Innkomne forslag
   Forslag fra Veronica Hemmerle følger vedlagt – styrets innstilling er å avvise forslaget.

6. Valg

   a) Antall styremedlemmer og varamedlemmer til styret
   b) Ett styremedlem (på valg for 2 år)
   c) Ett varamedlem til styret (på valg for 2 år)

   Styret redegjør for sin innstilling.

Moss, 6. mai 2025

Sameiet Verket Elvebredden 1
v/styreleder Edd Wikhaug

Forslag til Årsmøtet i Sameiet Verket Elvebredden 1 2025

Fremmet av Veronica Hemmerle

"Jeg ønsker å sende inn forslag om å etablere MC parkering i parkeringshuset.

Det er flere steder i garasjen hvor det ikke er mulig å parkere en bil, men det hadde vært mulig å parkere en motorsykkel, uten at denne hadde vært i veien for beboerne, eller utgjort en fare for brann og rømningsveier.

Med tanke på begrenset plass i garasjen er det unødvendig at hver motorsykkel har sin egen full parkeringsplass. Disse er bedre forbehold biler. En bedre løsning hadde vært å utnytte eksisterende plass som en bil ikke har mulighet til å bruke."

Styrets innstilling:

Sameiets vedtekter og Trivselsregler sier at fellesarealer skal benyttes slik det er planlagt og vedtatt. Parkeringskjelleren har ingen parkeringsplasser til motorsykler. Det er dog tillatt å benytte parkeringsplass til kjøretøy også til motorsykler. En liten del av parkeringskjelleren har sykkelparkering. Styret kan ikke endre bruken av fellesområder, dette kan kun skje ved vedtektsendring. En vedtektsendring av denne art krever 2/3 flertall. Styret finner ikke at en fortrengning av sykler til fordel for motorsykler er med på å heve bokvaliteten for eierne. Likeledes er det slik at brannkonseptet til sameiet vil måtte revideres dersom man skal tillate parkering av kjøretøy utenfor oppmerkede parkeringsplasser for kjøretøy.

Styret anbefaler å ikke vedta dette forslaget.

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Verket Elvebredden 1

20. mai 2025

Styret er valgt på ordinært årsmøte hhv. 22. mai 2024 og 24. mai 2023. Styret har bestått av:

- Edd Wikhaug, styreleder (til 2026)
- Merethe Elvira Onstad, styrets nestleder (til 2025)
- Benny Simonsen, styremedlem (til 2026)
- Bengt Marthinsen, varamedlem (til 2025)

Det har i perioden fra 22. mai 2024 til årsmøtet 20. mai 2025 vært avholdt 8 styremøter.

Det siste året har utbygningen av Elvebredden 1 gitt mer utfordringer enn ønskelig, men nå går byggeperioden mot slutten. Det gjenstår en del avklaringer med utbygger, blant annet istandsettelse av våre uteområder, avklare tomtegrensen, opparbeide og tinglyse vårt sameies 4 gjesteparkeringsplasser.

Det er fremdeles feil, mangler og reklamasjoner som ikke er endelig avklart og utbedret med utbygger av vårt sameie, og nevnes kan:

- Dreneringsrenner mellom hus B og C
- fukt i boder og mellomganger
- mangler ved brannkonsept og utforming av uteareal i tråd med konseptet
- avvik ved brannvarslingsanlegget i parkeringskjeller

I samarbeid med Moss kommune har vi fått et parkeringshinder ved utkjøringen fra garasjekjeller. Dette vil forhindre parkering nær ut- og innkjøringen som gjør det uoversiktlig og trafikkfarlig.

Vi har igjen oppdaget lekkasje inn i parkeringskjeller, og denne saken følges videre av styret.

Trivselsgruppa har gjort en iherdig innsats for å gjøre våre fellesområder triveligere.

Styret er ellers godt fornøyd med at vi har et overskudd etter 2024 på kr. 42 640, med tanke på at året har vært utfordrende med økende priser på mange hold. Vi er godt fornøyde med at vi klarer å holde felleskostnadene lave, samtidig som vi har bygd opp en reserve til fremtidig vedlikehold på i underkant av 2 millioner kroner. Vi føler vi har lykkes godt i å skape en drift av sameiet som er god sett i forhold til pris og kvalitet.

Til slutt HMS; det har i perioden vært gjennomført:

- HMS runde
- brannøvelse
- risikovurdering av anlegget

- kontroll av brannvarslingsanlegg
- kontroll av håndslukkere
- kontroll av tilbakeslagsventil på vanntilførsel
- kontroll av vannkvaliteten i anlegget for den vannbårne varmen (dette følges opp videre høsten 2025)

HMS er sak på hvert styremøte, og styret er godt fornøyd med HMS arbeidet som utføres i sameiet.

Det er fremdeles en rekke saker som krever arbeid, men styret opplever at vi har god kontroll, og fått på plass saker av betydning for beboerne.

Moss, 6. mai 2025

Edd Wikhaug /s/	Merethe Onstad /s/	Benny Simonsen /s/
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Bengt Marthinsen /s/

Varamedlem

Sameiet Verket Elvebredden - Budsjett 2025		Regnskap pr oktober 2024	Mnd.kostnad i snitt	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3605 Leieinntekt felleskostnader		922 460,00	76 871,67	1 106 952,00	1 217 820,00
3606 Leieinntekt garasjekostnad		30 150,00	2 512,50	38 700,00	50 760,00
3607 A-konto varme/vann		365 010,00	30 417,50	486 022,00	487 000,00
3608 Avsetning vedlikehold		166 620,00	13 885,00	199 944,00	250 000,00
3609 Inntekt strøm i bod		3 000,00	250,00	3 500,00	3 000,00
3610 Overført vedlikeholdsfond	-	163 695,00	-13 641,25	-199 944,00	-250 000,00
3620 Erstatning		40 447,00	3 370,58	0,00	0,00
Sum andre salgsinntekter		**1 363 992,00**		**1 635 174,00**	**1 758 580,00**
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer		75 000,00	6 250,00	75 000,00	75 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift		10 575,00	881,25	10 575,00	10 575,00
Sum lønnskostnader		**85 575,00**	**8 557,50**	**85 575,00**	**85 575,00**
6200 Felles strøm		41 266,49	3 438,87	70 000,00	70 000,00
6300 Leie lokaler/Møtekostnader		750,00	62,50	3 000,00	1 200,00
6320 Vann/Avløp		219 058,49	18 254,87	262 872,00	275 000,00
6340 Statkraft Varme		277 537,63	23 128,14	330 000,00	330 000,00
6350 Renovasjon		128 900,00	10 741,67	154 680,00	175 000,00
6360 Renhold		39 000,00	3 250,00	50 000,00	50 000,00
6535 Bod		0,00	0,00	3 000,00	3 000,00
6590 Annet driftsmateriale		1 182,00	98,50	1 500,00	1 500,00
6600 Rep. og vedlikehold bygninger		29 835,91	2 486,33	31 500,00	45 000,00
6605 Snørydding/plenklipp		40 393,75	3 366,15	50 000,00	55 000,00
6606 Utgifter til dugnad		2 276,40	189,70	4 000,00	4 000,00
6607 Planter / Uteareal		3 581,25	298,44	15 000,00	5 000,00
6608 Rep./Vedlikehold Port		24 806,00	2 067,17	11 000,00	30 000,00
6621 Serviceavtale heis		31 850,27	2 654,19	43 000,00	27 500,00

6622	Kostnader heis	53 534,50	4 461,21	55 000,00	60 000,00
6624	Abonnement Brannalarm Movar	28 112,00	2 342,67	35 000,00	38 000,00
6625	Serviceavtale brannalarm/sprinkleranlegg	53 029,00	4 419,08	76 300,00	77 000,00
6630	Kostnader brannalarm/brannvern	65 515,00	5 459,58	12 000,00	20 000,00
6700	Revisjonshonorar	13 750,00	1 145,83	20 000,00	20 000,00
6705	Regnskapshonorar	79 307,00	6 608,92	95 000,00	100 000,00
6720	Meglerhonorar	3 208,31	267,36	6 200,00	6 750,00
6725	Honorar juridisk bistand	0,00	0,00	0,00	5 000,00
6890	Andre diverse kostnader	2 388,00	0,00	0,00	5 000,00
6900	TV/Internett	142 725,00	11 893,75	171 417,00	182 000,00
6907	Lettstyrt	9 617,52	801,46	14 500,00	16 000,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	6 207,00	517,25	5 000,00	7 500,00
7500	Forsikringspremie	68 604,19	5 717,02	83 000,00	88 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	6 656,70	554,73	11 000,00	9 000,00
7771	Øreavrunding	1,00	0,08	0,00	
	Sum andre driftskostnader	**1 373 093,41**	**114 424,45**	**1 613 969,00**	**1 706 450,00**
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 458 668,41**	**121 555,70**	**1 699 544,00**	**1 792 025,00**
	DRIFTSRESULTAT	**-94 676,41**	**-7 889,70**	**-64 370,00**	**-33 445,00**
	Finansinntekter				
8050	Renteinntekt bankinnskudd	31 620,00	2 635,00	64 370,00	61 000,00
8059	Annen renteinntekt	0,00	0,00	0,00	
	Sum Finansinntekter	**31 620,00**	**2 635,00**	**64 370,00**	**61 000,00**
	ÅRSRESULTAT	**-63 056,41**	**-5 254,70**	**0,00**	**27 555,00**
	Overskudd + / Underskudd -				

Styrets innstilling til valg til styret 2025

Her er styrets innstilling til årsmøtet 2025:

1. Styret fortsetter med 3 medlemmer og ett varamedlem som i dag
2. Som styremedlem for 2 år velges Merethe E. Onstad
3. Som varamedlem for 2 år velges Bengt T. Marthinsen

Moss 06.05.2025

Edd Wikhaug /s/

Styreleder

Merethe Onstad /s/

Nestleder

Benny Simonsen /s/

Styremedlem

Bengt T. Marthinsen /s/

Varamedlem

Grunnkart

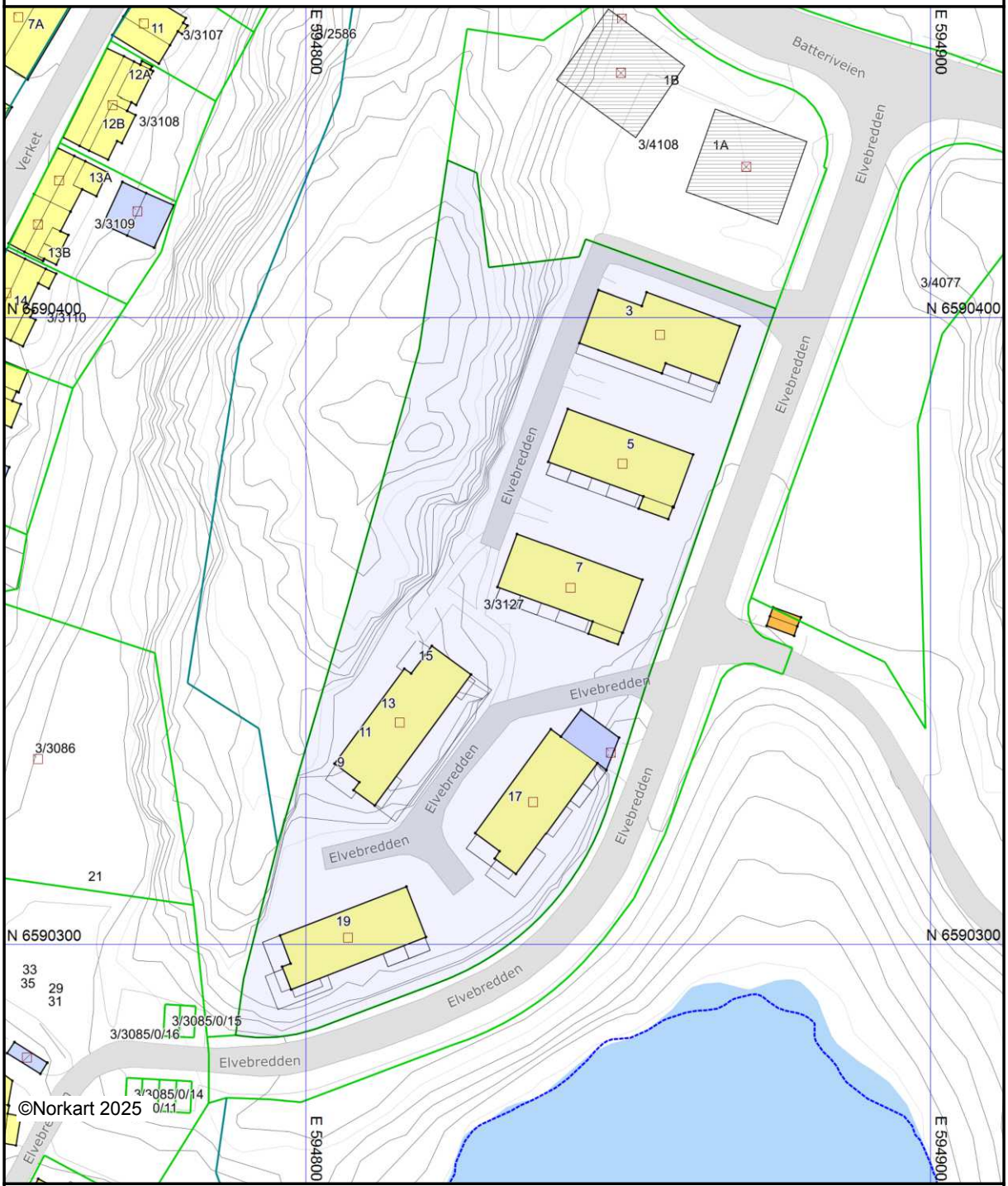
Moss kommune

Eiendom: 3/3127/0/38
Adresse: Elvebredden 19
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

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

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19
1534 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 21/1309-5- HEMA Dato: 02.02.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	119/21

Elvebredden 17 og Elvebredden 19 - 3/3127 - Ferdigattest - blokker Bygg E og F

Tiltak:	blokker	
Byggested:	Gbnr: 3/3127	Elvebredden 17 og 19
Tiltakshaver:	Elvebredden Moss AS Colbjørnsens gate 1 0256 OSLO	
Ansvarlig søker:	Arkitekturverket AS Bernt Ankers gate 19 1534 MOSS	

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for blokker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest gjelder blokk E og F, se situasjonsplan.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	blokker	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	300717261, 300717277

Vurdering og konklusjon
Elvebredden 17 (blokk E) og Elvebredden 19 (blokk F) ble godkjent i rammetillatelse datert 21.2.2017.

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen. Det er registrert at det er oppført ekstra levegger på bygg E.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Andre forhold
Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.
Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Klage
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek	Henrik Mathiesen
avdelingsleder	Rådgiver tlf 94 02 72 59

Dokumenter vedlagt saken

Tittel	Dok.nummer	Dato
Situasjonskart (167152)	230121	02.02.2021

Mottakere:

Arkitekturverket AS	Bernt Ankers gate 19	1534	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	Rygge
Elvebredden Moss AS	Colbjørnsens gate 1	0256	OSLO

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller
post@moss.kommune.no

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena

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

Løpenummer for forretning: 602433413
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915896626	ELVEBREDDEN MOSS AS		Kongens gate 5, 1530 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0104	3	3127

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	3	3127	0	1	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	2	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	3	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	4	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	5	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	6	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	7	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	8	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	9	46 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	10	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	11	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	12	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	13	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	14	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	15	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	16	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	17	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	18	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	19	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 1597972 Tinglyst: 26.11.2018 STATENS KARTVERK

%

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	3	3127	0	20	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	21	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	22	43 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	23	40 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	24	43 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	25	43 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	26	75 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	27	101 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	28	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	29	89 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	30	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	31	89 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	32	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	33	90 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	34	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	35	101 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	36	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	37	101 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	38	60 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	39	101 / 2728	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	3	3127	0	40	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei
0104	3	3127	0	41	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei
0104	3	3127	0	42	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei
0104	3	3127	0	43	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei
0104	3	3127	0	44	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei
0104	3	3127	0	45	1 / 2728	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Ref. 1000

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	Rådhuset, Kirkegata 15, 1501 Moss	S. Skoglund

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Elvebredden Moss AS	915896626	Yngvar@meu.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kongens gate 5	1530	Moss	91814482

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0104	Moss	3	3127	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915896626	Elvebredden Moss AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	90	B	13	B	60	B	25	B	43	B	37	B	101	B	49			
2	B	46	B	14	B	90	B	26	B	75	B	38	B	60	B	50			
3	B	46	B	15	B	60	B	27	B	101	B	39	B	101	B	51			
4	B	90	B	16	B	90	B	28	B	60	B	40	N	1		52			
5	B	46	B	17	B	60	B	29	B	89	B	41	N	1		53			
6	B	46	B	18	B	90	B	30	B	60	B	42	N	1		54			
7	B	90	B	19	B	60	B	31	B	89	B	43	N	1		55			
8	B	46	B	20	B	90	B	32	B	60	B	44	N	1		56			
9	B	46	B	21	B	60	B	33	B	90	B	45	N	1		57			
10	B	90	B	22	B	43	B	34	B	60	B	46				58			
11	B	60	B	23	B	40	B	35	B	101	B	47				59			
12	B	90	B	24	B	43	B	36	B	60	B	48				60			
	Sum tellere:	2728			Nevner =			2728											

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-18	

RETTKOPI
Dato: 25/10-18
Sign.: S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

STATENS KARTVERK

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.10.18	

RETTSKOPI
Dato: 25/10-18
Sign: S. Skaglerud
MOSS KOMMUNE

STATENS KARTVERK

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
27/9-18		YNGVAR SOMMERSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
27/9-18		BJØRN ERIK DALAGSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0104	Moss	3	3127	

Dato	Underskrift	Stempel
29/10-18	S. Skoglund	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
27/9-18	

RETT KOPI
Dato 25/10-18
S. Skoglund

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

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
24/9-18	

STATENS KARTVERK

RETTKOPI
Dato: 25/10-18
Sign.: S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

Bygning F, Forprosjekt 3. ETG



STATENS KARTVERK

Arkitekturverket

Arkitekturverket AS
Verket 2B, 1534 Moss
+47 40 09 66 30
post@overket.no

Tiltakshaver:
Mosseregionens eiendomsutvikling AS
Kongens gate 6, 1530 Moss
+47 91 81 44 82

Prosjektadresse:
Elvebredden
1534 Moss
Gnr/ bnr: 2/ 2884

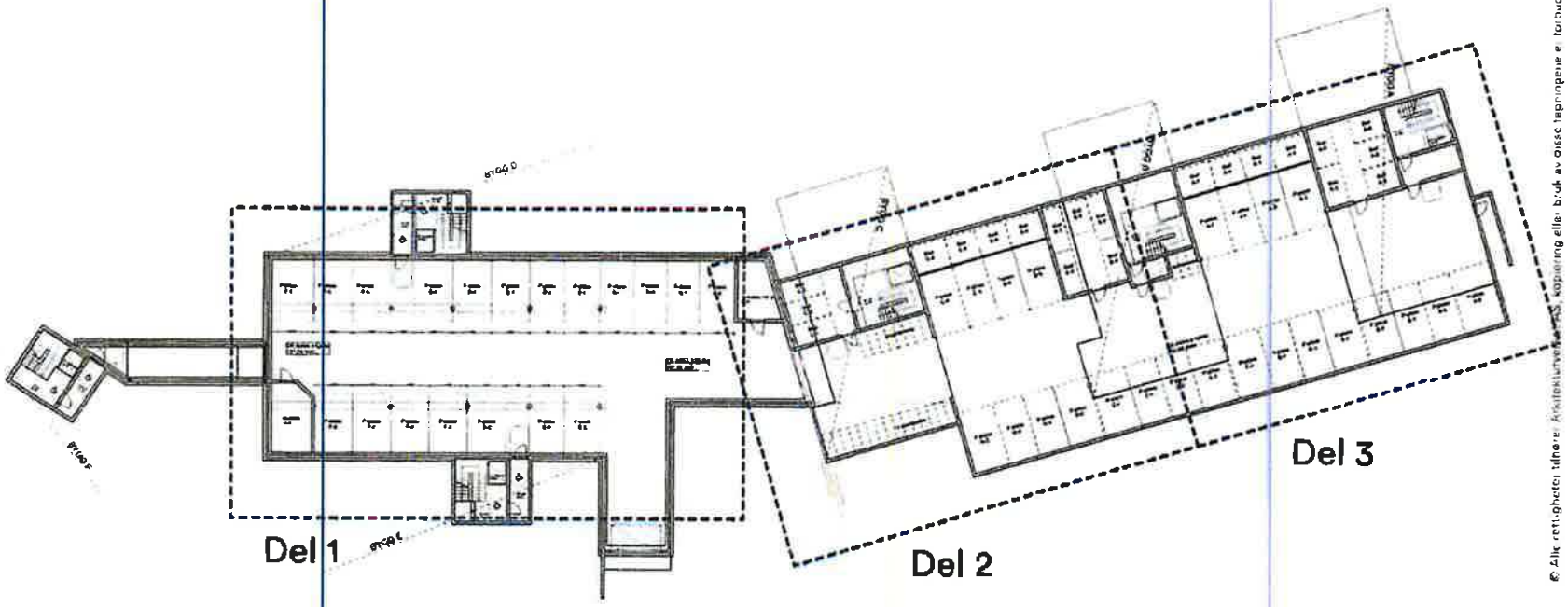
Målestokk: 1:100
Tegnet: NLM
Kontrollt: ØL
Dato: 18.01.17

Tegning 15003-A20-03
Plan 3_Etasje

Bygning F

B18/23

Elvebredden, Fordeling boder og p-plasser DEL 1-3



© Alle rettigheter tilhører Arkitekturverket AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

STATENS KARTVERK

Arkitekturverket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
+47 40 09 66 30
post@averket.no

Tiltakshavar:
MNU AS
Kongens gate 6, 1630 Moss
+47 91 81 44 82

Prosjektadresse:
Elvebredden
1534 Moss
Gnr/ Bnr 3/ 3127

Tegner: ØL
Kontroll: ØL
Dato: 04.09.2018
Revisjon:

Tegningsnr.: 17029-00
Tegning: Oversikt P-kjeller

Målestokk: 1:500 / A4

B19/23

TSNR = TILLEGGSNUMMER SEKSJONSNUMMER
NSNR = NAERINGSSEKSJONER

Elvebredden, Fordeling boder og p-plasser DEL 1



© Alle rettigheter til tegninger tilhører Arkitekturverket AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særskilt samtykke

STATENS KARTVERK

Arkitektur verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
+47 40 09 66 30
post@averket.no

Tiltakshaver:
MNU AS
Kongens gate 5, 1630 Moss
+47 91 81 44 82

Prosjektadresse:
Elvebredden
1534 Moss
Gnr/ Bnr 3/ 3127

Tegner: ØL
Kontroll: ØL
Dato: 04.09.2018
Revisjon:

Tegningsnr.: 17029-01
Tegning: Del 1

Målestokk: 1:150 / A4

B20/23

SEKSJONERING 3/3127

B1/23

Elvebredden, Forprosjekt



Arkitektur — verket

Arkitekturverket AS
Verket 22, 1534 Moss
+47 40 09 66 30
post@verket.no

Tiltakshaver:
Moss eiendomsutvikling AS
Kongens gate 5, 1520 Moss
+47 91 81 44 82

Prosjektadresse:
Elvebredden
1534 Moss
Gnr/ bnr: 3/ 2594

Tegner: ØL
Kontrollt: ØL
Dato: 19.10.2016
Revisjon:

Tegningsnr.: 15003-A10-02
Tegning: Utomhusplan

Målestokk: 1:500 / A3

STATENS KARTVERK

Ren kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Skjøte[1)]

Innsenders navn	
advokat tomm berger	
Adresse	
boks 449	
Postnr.	Poststed
1502	moss
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.
971 445 955	

P

Doknr: 306058 Tinglyst: 22.03.2023
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3002	Moss	3	4108			681/682

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 2.573.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
130877	ANDERSEN MARTE B	23/2728
070352	ANGVIK SVEIN HELGE	45/1364
2905434	AUNE MAY	45/1364
200967	BIRKELAND TOM CHRISTIAN	101/5456

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
915896626	ELVEBREDDEN MOSS AS	☐ Ja ☐ Nei	681/682
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

eiendommen gnr.3, bnr. 3127 har eksklusiv rett til bruk av 4 gjesteparkeringsplasser som skal opparbeides på den fradelte parsellen bnr. 4108, og de to eiendommene gnr. 3, bnr.3127 og 4108 har gjensidig rett til adkomst over den del av den andre eiendommen hvor den felles innkjøringen ligger.

Dato	Utstederens underskrift
08.03.23	Kjersti Kibsgaard

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(e) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
08.03.23	Moss

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Edd Wikhaug Kjersti Kibsgaard	Sameiet Verket Elvebredden 1 v/ Edd Wikhaug, styrets leder Kjersti Kibsgaard, styremedlem

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
TOMM BERGER Advokat	
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift	
08.03.23	Edd Wikhaug	Kjersti Kibsgaard

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
08.03.23	Kjersti Kibsgaard

KARTVERK STATENS

Vedlegg til skjøte - flere overdragere

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

4. Overdras fra:		
Fødselsnr/Orgnr.	Navn	Ideell andel
20088539312	PAULSEN DIDRIK	15/1364
28078722659	PAULSEN JULIA	15/1364
27088345547	PETTERSEN LARS ØIVIND	47/5456
912474666	RONNJA EIENDOM AS	15/341
15088046096	RAANÆS TRUDE	45/2728
16046147085	SCHULSTAD ANGELA MARIA	23/1364
996808750	SOLI BRUG AS	15/682
03035543464	TAPPER RITA KRISTINE	101/5456
12028733702	ULFSRUD CHRISTER	43/2728
07035630907	ULFSRUD RUNE MARTIN	23/1364
04107848962	WANGBERG ARNE HUMBERSET	45/2728
27026228994	WIKHAUG EDD	101/5456
05076642224	WIKHAUG JANNE NILSEN	101/5456
26126736869	WILBERG TORGUNN	101/2728

9. Underskrifter og bekreftelser

Overdragerne bekrefter overdragelsen med sine underskrifter.

Dato: 08.03.23	Sted: moss
Overdragers underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Sameiet Verket Elvebredden 1 v/

Edd Wikhaug, styrets leder

Kjersti Kibsgaard, styremedlem

STATENS KARTVERK

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitnes underskrift	Fødselsdato	2. vitnes underskrift	Fødselsdato
(navn)		(navn)	
Adresse, postnr, sted		Adresse, postnr, sted	

TOMM BERGER
Advokat

Vedlegg til skjøte - flere overdragere

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

4. Overdras fra:		
Fødselsnr/Orgnr.	Navn	Ideell andel
28059634226	BRIMSHOLM MARIA C RISENG	47/2728
12047228199	CHRISTENSEN BJØRN HENRY	45/1364
926648306	EINE EIENDOM AS	15/682
01047345169	GLEDITSCH CATO	23/2728
10108944590	GRYTHE THOMAS BERGE	5/341
27039742441	GUNDERSEN CAMILLA	3/341
18116046217	HALVORSEN BEATE	75/2728
22074945493	HANSSEN ANNE-BRITT MEYER	89/2728
17098344772	HOANG SANG	45/2728
08019447716	HOFF FREDERIK PETTERSSON	23/1364
14057947587	JOHANSEN THOMAS	15/1364
14105345845	KIBSGAARD KJERSTI	89/2728
13046434425	KRANSTAD HÆGE BERGLJOT	43/2728
25017334169	KUBBERØD LARS KRISTIAN	45/1364

9. Underskrifter og bekreftelser

Overdragerne bekrefter overdragelsen med sine underskrifter.

Dato: 08.03.23	Sted: moss
Overdragers underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Sameiet Verket Elvebredden 1 v/

Edd Wikhaug, styrets leder

Kjersti Kibsgaard, styremedlem

KARTVERK STATENS

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitnes underskrift	Fødselsdato	2. vitnes underskrift	Fødselsdato
(navn)		(navn)	
Adresse, postnr, sted		Adresse, postnr, sted	

TOMM BERGER
Advokat

Vedlegg til skjøte - flere overdragere

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

4. Overdras fra:		
Fødselsnr/Orgnr.	Navn	Ideell andel
28127734692	LIU YING	45/1364
06036729439	LUND INGEBORG MARIE	43/2728
08107841920	LØWER ØYSTEIN JOHAN G	15/682
18024642549	MARTHINSEN BENGT TERJE	45/2728
08045044824	MARTHINSEN HILDE	45/2728
06086449623	MESNA INGER JOHANNE	15/682
976908570	MICRO TEK AS	15/682
14076440647	MYHRE KRISTIN	15/682
12108837037	MØLLER AINA HAUGEN	47/5456
17059127497	NGUYEN NGAN THI KIM	45/2728
24038245992	NILSSEN ØYVIND GERMANN	15/682
25014934351	NORDBYE ATLE JARL	101/5456
29076844427	ONSTAD MERETHE ELVIRA	15/682
16025732204	OVESEN LIV ODDNY	101/5456

9. Underskrifter og bekreftelser

Overdragerne bekrefter overdragelsen med sine underskrifter.

Dato: 08.03.23	Sted: moss
Overdragers underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Sameiet Verket Elvebredden 1 v/

Edd Wikhaug, styrets leder

Kjersti Kibsgaard, styremedlem

STATENS KARTVERK

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitnes underskrift	Fødselsdato	2. vitnes underskrift	Fødselsdato
(navn)		(navn)	
Adresse, postnr, sted		Adresse, postnr, sted	

TOMM BERGER
Advokat

Vedlegg til skjøte - flere overdragere

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

4. Overdras fra:		
Fødselsnr/Orgnr.	Navn	Ideell andel
07015238644	WISUR ANNE THERESE	15/682
19079031707	ØVREN LEIF ALEXANDER	9/682
11028541874	AAKRE ELISE C HELGESEN	45/2728
30047949331	AAKRE THOMAS HELGESEN	45/2728

9. Underskrifter og bekreftelser

Overdragerne bekrefter overdragelsen med sine underskrifter.

Dato: 08.03.23	Sted: moss
Overdragers underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Edd Wikhaug Kjersti Kibsgaard	Sameiet Verket Elvebredden 1 v/ Edd Wikhaug, styrets leder Kjersti Kibsgaard, styremedlem

KARTVERK STATENS

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitnes underskrift	Fødselsdato	2. vitnes underskrift	Fødselsdato
(navn)		(navn)	
Adresse, postnr, sted		Adresse, postnr, sted	

TOMM BERGER
Advokat

Gjenpart

Doknr: 163402 Tinglyst: 22.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

★ konsesjon foreligger

ERKLÆRING OM UTBYGGINGSAVTALE

Sponvika Eiendom AS, eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 3 bnr 2584 i Moss kommune, knr. 0104 ("**Eiendommen**"), erklærer herved med virkning for seg og sine rettsetterfølgere, herunder også i forhold til tomter som måtte bli fradelt Eiendommen, at utbyggingsavtalen med Moss kommune signert hhv 09.08.2011 og 22.08.2011 (vedlegg 1) skal hefte som en forpliktelse på alle deler av Eiendommen inntil utbyggingsavtalen er oppfylt i sin helhet. Avtalen pålegger Sponvika Eiendom AS plikt til opparbeidelse av blant annet vei, vann og avløp i henhold til reguleringsplanen og kravene i Plan- og bygningsloven.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Moss kommune.

Moss, den 30. september 2016

For Sponvika Eiendom AS
Org nr. 889 714 042

Eirik Thrygg
Styreleder

Terje Ermesjø
Styremedlem

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena

STATENS KARTVERK

Moss den 9/8 2011

For Moss kommune

27/8 2011

For Sponvika Eiendom AS

MOSS KOMMUNE
Kommunalsjef
plan, miljø og teknisk

Vedlegg:

Reguleringskart vedtatt 20.06.2011

Reguleringsbestemmelser vedtatt 20.06.2011

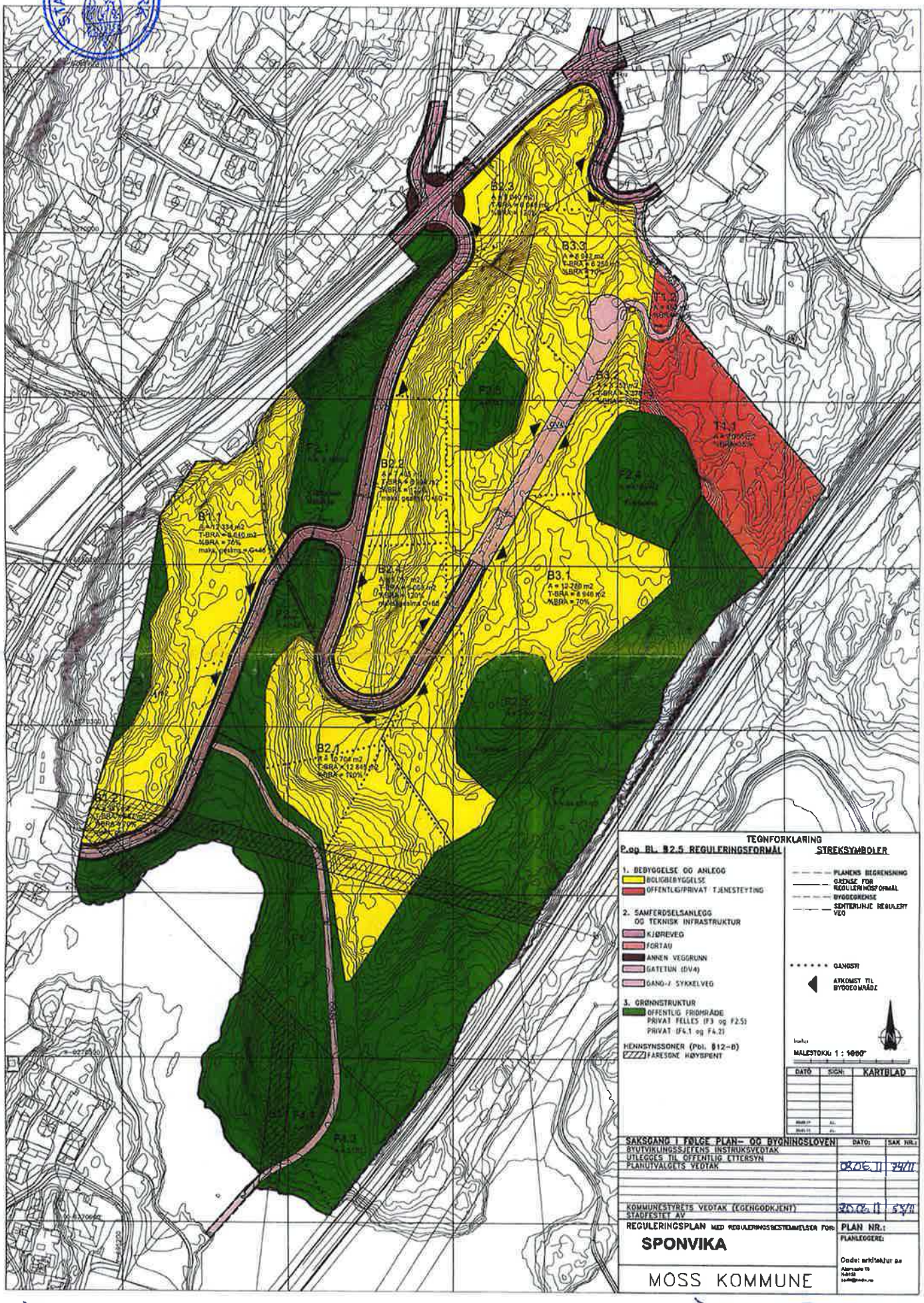
Bilag til pkt. 6, kart nr 1.

Etisk kurs - Moss Kommune

Manifest "seriøst arbeidsliv"; Moss Kommune

Avtale med Verket Skole om endret gjennomføring.

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING

P.og BL. §2.5 REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BOLIGBEBYGGELSE
- OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- KJØREVEG
- FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN
- GATETUN (DV4)
- GANG-/ SYKKELVEG

3. GRØNNSTRUKTUR
- OFFENTLIG FRIOMRÅDE
- PRIVAT FELLES (F3 og F2.5)
- PRIVAT (F4.1 og F4.2)

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)
- FARESONE HØYSPENT

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- GANGSTI
- AVKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE

MÅLESTOKK 1 : 1000

DATO	SIGN.	KARTBLAD

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO:	SAK NR.:
BYUTVIKLINGSSJEFENS INSTRUKSVEDTAK UTLEGGES TIL OFFENTLIG ETTERSYN		
PLANUTVALGETS VEDTAK	08.06.11	39/11
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENT)		
STADFESTET AV	20.06.11	53/11

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

SPONVIKA

MOSS KOMMUNE

PLAN NR.:

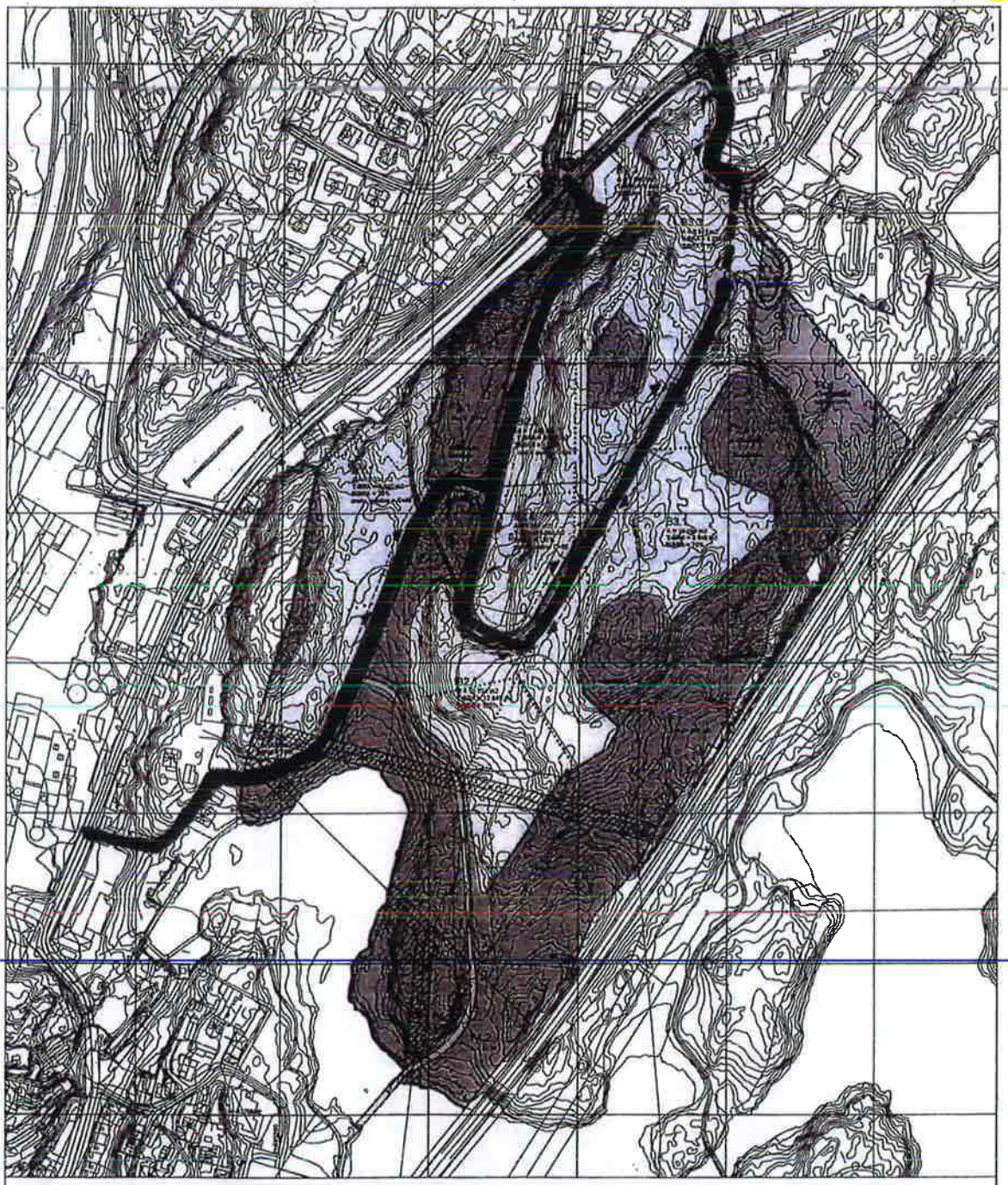
PLANLEGGERE:

Code: arkitektur as

Arkivsak: 08/3573

Sak: Sponvika utbygg avt. Gnr 11/3362.

Bilag til utb.avtalens pkt. 6, kart m.l.



Områderegulering Sponvika

Vedlegg til utbygningsavtale 26.01.2011

STATENS KARTVERK

——— Ringledning vannforsyning

– – – Mulig ledningstrase i borhull

KEW

SPONVIKA - OMRÅDEREGULERINGSPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER
GNR. 3, BNR. 2584 OG 2680

Dato for siste revisjon: 20.05.2011
Kommunestyrets godkjenning: 20.06.2011

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

I	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**		
	a)	Boligområder	B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4, B2.3, B3.1, B3.2 og B3.3
	b)	Offentlig- og privat tjenesteyting	T1.1 og T1.2
II	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**		
	a)	Kjøreveg	OV1, OV2, OV3
	b)	Fortau	
	c)	Annen veggrunn	
	d)	Gatetun	OV4
	e)	Gang- og sykkelveger	OGS1, OGS2
III	**GRØNNSTRUKTUR**		
	a)	Friområder	F1, F2.1, F2.2, F2.3, F2.4, F4.1 og F4.2
	b)	Privat, felles	F2.5 og F3

§ 1 PLANENS HENSIKT

a) Legge til rette for utvikling av området til bolig og friområde.
b) Legge til rette for etablering av et friområde mot Vansjø.
c) Legge til rette for etablering av "Eventyrverden" i tilknytning ny gangvei langs Vansjø med ny gangbru over Mosseelva til Myra.
d) Regulere inn atkomst til ny bebyggelse må vestsiden av Verksåsen.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav og utbyggingsavtale

Før utbygging av de enkelte byggeområdene settes i gang, skal det innenfor hvert byggeområde godkjennes en detaljert reguleringsplan. Områdereguleringsplanen følges av utbyggingsavtale.

Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.2 Rekkefølgekrav

a) Før det gis brukstillatelser for boliger med adkomst fra OV2, OV3 eller OV4, skal x-kryss, evt. rundkjøring, i krysset Gamleveien/Osloveien være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK. X-kryss kan fungere som adkomstløsning inntil dokumentert trafikkmengde i krysset blir så stor at MK anser det som nødvendig å etablere rundkjøring ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal det være sikret trygg gangadkomst til skole og barnehage. Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal OV1 inkl. fortau være opparbeidet. Det samme gjelder for adkomstområdet innenfor skolens område og utvidelsen av parkeringsplassen ved Storenga, som skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

c) OGS1 og OV2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1, B2.4 eller B3.1.

d) OGS2 med tilhørende bru over Vansjø skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1.

e) Skolens balløkke skal fungere som kvartalslekeplass for områdene B2.3, B3.2 og B3.3. Denne skal rustes opp i hht tidspunkt angitt i utbyggingsavtale.

f) Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50, innenfor feltene B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4 og B3.1, skal kvartalslekeplass, med balløkke, innenfor F2.1 være ferdigstilt.

g) Det gis ikke ferdigattest for bygninger innenfor et delfelt før tilhørende gangsti som vist i reguleringsplanen er anlagt, jfr. §2.4.i) og tilhørende sandlekeplass er ferdigstilt, jfr. §2.7b)

h) Tilstrekkelig økt transportkapasitet på spillvannsledning langs Osloveien må være etablert før det gis brukstillatelser for boliger som avrennes til Osloveien oppstrøms kommunal kum 15342, plassert i veibane ved Verket 10.

i) Ringledning for vannforsyning må være etablert før det gis brukstillatelser innenfor B1 og B2.1.

j) Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV2 skal det være anlagt fortau langs Osloveien mellom OV1 og OV2.

k) Før det kan bygges mer enn 300 boliger innenfor planområdet må det foretas ny vurdering og drøfting av trafikkapasiteten i krysset på Tigerplassen, og det må gjøres tiltak for å forbedre kapasiteten dersom Statens vegvesen finner behov for det.

l) Før det gis brukstillatelse for bygninger skal det dokumenteres at nivået for målt radon holder seg innenfor gjeldende grenseverdier.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Generelt

a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

b) Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal også omfatte sandlekeplass, og evt. gangsti og kvartalslekeplass som hører til feltet.

2.3.4 Forurensning

a) Før det gis rammetillatelse og før veianlegg eller andre arbeider i grunnen igangsettes, skal det for hvert delfelt utarbeides en tiltaksplan som beskriver forurensningssituasjonen og viser hvilke tiltak som skal gjennomføres for å hindre

STATENS KARTVERK

spredning av forurensning. Risikovurdering og tiltaksplan skal godkjennes av kommunen som er forurensningsmyndighet.

2.3.5 Sikkerhet i byggeperioden

a) Før det gis brukstillatelse til delfelt må grave- og fyllingsarbeider som medfører omfattende rasfare, omfattende inn- og uttransport av området og omfattende intern transport som krysser brukernes veinett være ferdigstilt.
b) Det skal etableres trafikksikringstiltak for å unngå konflikt mellom tunge kjøretøy og andre trafikkanter.

§ 2.4 Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

a) Alle nye bygninger skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.
b) Tillatt utnyttelse (%-BRA) for hvert delfelt er angitt på plankartet.
c) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale kotehøyder for gesims/møne der det er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
d) Der hvor ikke annet er angitt, er byggegrense lik formålsgrense.
e) Det tillates tekniske oppbygg, ventilasjonsanlegg, heis mm. i begrenset omfang over regulert høyde. Disse skal tilfredsstille estetiske hensyn.
f) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner, avfallsstasjoner og energisentral innenfor byggeområdene. Tiltakene skal ikke medregnes i BRA. Nødvendige arealer til renovasjon skal framgå av detaljreguleringskart.
g) Bruksareal under terreng beregnes slik: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50%. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
h) Mindre, overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del av bruksarealet. Dette unntaket gjelder ikke for beregning av bruksareal for parkeringsplasser. Felles parkeringsanlegg i underetasje skal ikke regnes som del av bruksarealet.
i) Det skal etableres gangstier mellom bebyggelsen vist som prinsipptraseer i områdeplanen. Omfang og plassering vises på detaljplanene for byggeområdene.
j) Minimum 30% av boligene innenfor planen skal ha universell utforming.
k) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand til bygningselement er 2 meter med fundamentering sikker for hovedledningstrase.

§ 2.5 Miljøforhold

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 skal gjelde. Nødvendige støyskjermingstiltak skal reguleres i detaljreguleringsplanene for hvert delfelt.

§ 2.6 Parkering

a) For boligbebyggelse skal det avsettes minimum:
b) 0,6 p-plasser pr boenhet under 50 kvm
c) 0,8 p-plasser pr boenhet mellom 50 og 100 kvm
d) 1,0 p-plasser pr boenhet over 100 kvm
e) Det skal i tillegg avsettes 0,1 p-plass pr boenhet til gjesteparkering.

§ 2.7 Uteoppholdsareal

a) Ved boligbebyggelse avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
b) For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter anlegges sandlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenhet i umiddelbar nærhet av boligene. Slike lekeplasser skal normalt omfatte sandkasse og huskestativ el.l. samt sittebenk.
c) Som kvartalslekeplasser opparbeides skolens balløkke og området F2.1. I tillegg er områdene F2.3 og F2.4 avsatt til kvartalslekeplasser.

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Felt B1:

a) Feltet tillates regulert til leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse.
b) For feltet gjelder %BRA = 70% med maks gesimshøyde C+46m.
c) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 3 etasjer over terreng. Gesimshøyde maks. 10 meter og mønehøyde maks. 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.2 Felt B2:

a) Feltet tillates regulert til leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse.
b) For feltet gjelder %BRA = 120% med maks gesimshøyde C +60.0m.
c) Bebyggelsen i B2.1, B2.2 og B2.4 tillates terrassert.
d) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 3 etasjer over terreng. Gesimshøyde maks. 10 meter og mønehøyde maks. 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
e) Felt B2.2 kan ha atkomst over felt B3.3.

§ 3.3 Felt B3:

a) Feltet tillates regulert til leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse.
b) For feltet gjelder %BRA = 70%
c) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 3 etasjer over terreng. Gesimshøyde maks. 10 meter og mønehøyde maks 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
d) I forbindelse med detaljregulering skal formålsgrensen mellom felt B3.1 og F2.3 justeres, slik at det er minst 5 meters avstand fra kanonstillingens ytterpunkt innenfor F2.3 til formålsgrensen mot B3.1.
e) Mot gatetun er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§3.4 Felt T1:

a) Felt T1.1 og T1.2 tillates utnyttet til offentlig barnehage- og skoleformål.
b) Tillatt %BRA=35%.
c) Maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Offentlige trafikkområder må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille kommunens gjeldende krav, og godkjennes før igangsetting.
b) Det tillates ikke åpen grøft.
c) I forbindelse med bygging av ny bro over til Myra skal det tas hensyn til restene etter demningen ved utforming og gjennomføring av byggeprosjektet.
d) OV4 skal opparbeides som gatetun på myke trafikanters premisser, etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, belysning, skilt og andre anlegg.

STATENS KARTVERK

KEN

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Felt F1, F2, F3:

a) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares.
b) Eksisterende gangstier gjennom området skal opprettholdes, og nye tillates etablert etter tillatelse fra MK.
c) Innenfor F4.1 og F4.2 er det tillatt med anlegg knyttet til barns vel og utfoldelse. Utnyttelse avklares i detaljert reguleringsplan.
d) Innenfor F2.1 skal det opparbeides kvartalslekeplass med balløkke. Ansvaret for vedlikehold av plassen er planområdets beboere, jfr. utbyggingsavtalen.
e) Alle grønnstrukturområder unntatt F2.5 og F3 er offentlige. F2.5 og F3 er private fellesområder for eiendommene innenfor reguleringsplanen.
f) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner, avfallsstasjoner og energisentral innenfor områdene.

§6 - HENSYNSSONE

§ 7.1 Fareområde høyspent.

a) Sone for høyspenningsanlegg (H1) kan ikke bebygges før høyspentledningen fjernes/graves ned.

STATENS KARTVERK

KEW

Moss kommune

ETISKE KRAV -
KONTRAKTSVILKÅR FOR LEVERANDØRER TIL MOSS KOMMUNE

Våre leverandører og avtalepartnere skal respektere grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø. Varer som leveres til Moss kommune skal være fremstilt under forhold som er forenlige med kravene angitt nedenfor. Kravene bygger på sentrale FN-konvensjoner, ILO-konvensjoner og nasjonal arbeidslovgivning på produksjonsstedet.

Kravene angir minimumsstandarder. Der hvor konvensjoner og nasjonale lover og reguleringer omhandler samme tema, skal den høyeste standarden alltid gjelde. Dersom leverandør bruker underleverandører for å oppfylle denne kontrakt, er leverandør forpliktet til å videreføre og bidra til etterlevelse av kravene hos sine underleverandører.

1. KRAV

Menneskerettigheter
Leverandøren skal respektere FNs verdenserklæring om menneskerettigheter.

Nasjonal lovgivning
Arbeidsretten og arbeidslovgivningen der produksjonen finner sted skal etterleves. Av særlig relevante forhold fremheves lønns- og arbeidstidsbestemmelser, helse, miljø og sikkerhet, lovfestede forsikringer og sosiale ordninger, samt regulære ansettelsesforhold, inklusive arbeidskontrakter.

Forbud mot barnearbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjon nr 138 og 182)
- Barn har rett til å bli beskyttet mot økonomisk utnytting i arbeid, og mot å utføre arbeid som kan svekke utdannings- og utviklingsmuligheter.
- Minstealderen må ikke i noe tilfelle være under 15 år (14 eller 16 år i visse land).
- Barn under 18 år skal ikke utføre arbeid som setter helse eller sikkerhet i fare, inkludert nattarbeid.
- Dersom det foregår slikt barnearbeid, skal det arbeides for snarlig utfasing. Det skal samtidig legges til rette for at barna gis mulighet til livsopphold og utdanning inntil barnet ikke lenger er i skolepliktig alder.

Tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjon nr 29 og 105)
- Det skal ikke foregå noen form for tvangsarbeid, slavearbeid eller ufrivillig arbeid.
- Arbeiderne må ikke levere depositum eller identitetspapirer til arbeidsgiver, og skal være fri til og avslutte arbeidsforholdet med rimelig oppsigelsestid.

Diskriminering (ILO-konvensjoner nr 100 og 111)
- Det skal ikke foregå noen diskriminering i arbeidslivet basert på etnisk tilhørighet, religion, alder, uførhet, kjønn, ekteskapsstatus, seksuell orientering, fagforeningsmedlemskap eller politisk tilhørighet.

Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjon nr 87 og 98)
- Arbeiderne skal uten unntak ha rett til å slutte seg til eller etablere fagforeninger etter eget valg,

Postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01 E post@moss.kommune.no

STATENS KARTVERK

og å forhandle kollektivt.

- Dersom disse rettigheter er begrenset eller under utvikling, skal leverandøren medvirke til at de ansatte får møte ledelsen for å diskutere lønns- og arbeidsvilkår uten at dette får negative konsekvenser for arbeiderne.

2. OPPFØLGING

Leverandør er forpliktet til å etterleve de ovennevnte krav i egen virksomhet, samt bidra til etterlevelse hos den eller de underleverandører som medvirker til oppfyllelse av denne kontrakt. På oppfordring fra Moss kommune skal dette arbeidet dokumenteres innen rimelig tid ved:

- Egenerklæring fra leverandør og/eller underleverandør.
- Sertifisering av produsent: SA8000 eller tilsvarende

Oppdragsgiver, eller den oppdragsgiver bemyndiger, forbeholder seg retten til å gjennomføre anmeldte eller uanmeldte kontroller på produksjonssted i kontraktsperioden. I tilfelle kontroll plikter leverandør å oppgi navn og kontaktopplysninger på underleverandører. Kontaktopplysninger behandles konfidensielt.

3. BRUDD

Brudd på punkt 1 - 2 innebærer kontraktsbrudd. Ved kontraktsbrudd plikter leverandøren å rette opp i de påpekte manglene innen den tidsfrist som Moss kommune bestemmer, så lenge denne ikke er usaklig kort. Rettelsene skal dokumenteres skriftlig og på den måten Moss kommune bestemmer. Ved manglende vilje til utbedringer kan kontrakten heves. Moss kommune kan også kreve erstatning eller prisavslag som står i forhold til bruddet, og i forhold til kommunens økonomiske interesse av at kravene er fulgt.

STATENS KARTVERK

KEN

Moss kommune

MANIFEST "SERIØST ARBEIDSLIV" I MOSS KOMMUNE

Vedtatt i Moss bystyre 21.06.2005 - Sak 039/05

Manifestet er første skritt på vegen mot et bysamfunn som er fritt for virksomheter som benytter seg av ulovlig arbeidskraft, undergraver fellesskapet gjennom skatte- og avgiftsunndragelser eller utsetter sine ansatte for brudd på tariffavtalens bestemmelser om lønns- og arbeidsvilkår.

Moss bystyre forventer at alle utbyggere, både de som inngår utbyggingsavtaler med Moss kommune og andre, følger prinsippene i dette manifestet og forutsetter at tilsvarende legges til grunn i alle oppdrag hvor Moss kommune er oppdragsgiver.

Moss bystyre forutsetter at:

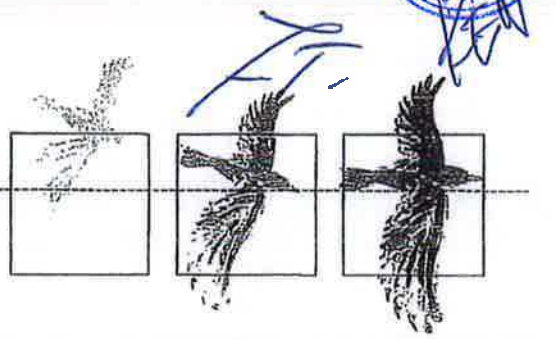
- kommunen selv, eller de kommunen engasjerer, ikke benytter ulovlig arbeidskraft og at dette sikres i alle ledd av kontraktkjeden
- tilsvarende prinsipper ivaretas når private investorer som har inngått utbyggingsavtaler med Moss kommune, inngår entreprenørkontrakter og at dette kvalitetssikres i alle ledd
- alle som utfører oppdrag for Moss kommune skal ha innført systemer med prekvalifisering av underleverandører. Dette betyr krav om ordnede lønns- og arbeidsvilkår, om skatteattest og at kravene til helse, miljø og sikkerhet (HMS) på arbeidsplassen er ivaretatt
- alle oppdragstakere i forbindelse med tilbud/anbud legger fram dokumentasjon på omsetning, skatter og avgifter, samt tilfredsstillende HMS-arbeid og ordnede lønns- og arbeidsvilkår, fortrinnsvis regulert i tariffavtaler og føringer i ILO-konvensjonen nr. 94. Konvensjonens anbefalinger søkes innarbeidet i kontraktene
- tilsvarende anbefales alle utbyggere med prosjekter i Moss kommune, å innarbeide innholdet i ILO-konvensjon 94 i sine kontrakter
- framleggelse og vurdering av underentreprenørers dokumentasjon skjer i forbindelse med tilbuds-/anbudsinnhentingen og i forkant av kontraktsinngåelsen
- kontrakter må inneholde bestemmelser om betalingsstans eller dagmulkter ved mislighold av manifestets prinsipper
- alle utbyggingsprosjekter Moss kommune er engasjert i skal det innføres adgangskontroll til bygge- og anleggsplass, alle skal bære ID-kort, og det skal foreligge mannskapslister over alle som til en hver tid arbeider på anleggsområdet/byggeplassen
- alle som inngår utbyggingsavtale med Moss kommune med signering av manifestet forplikter seg til å gjøre manifestet kjent og forstått hos alle sine kontraktsparter

Moss bystyre ønsker med dette Manifestet å proklamere Moss som "en hvit by" i forhold til useriøse aktører i byggenæringen.

Moss kommune

Paul-Erik Krogsvold

ordfører



Ordføreren
Postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01 E post@moss.kommune.no

AVTALE

Mellom Sponvika Eiendom AS, org. nr. 889 714 042 (heretter kalt "SPE")

og

Moss kommune representert ved Verket Skole (heretter kalt "VS")

er det i dag inngått følgende avtale ("Avtalen"):

1. Bakgrunn

SPE har varslet igangsetting av områderegulering av eiendommen "Sponvika", med gnr. 3, bnr. 2584 og 2680 i Moss kommune til boliger med tilhørende konsekvensutredning. Det er i tillegg igangsatt detaljregulering av boligområdet nord mot Verket Skole. På denne bakgrunn har Avtalen til hensikt å regulere atkomst til boligområde i nord, atkomst og droppsone for barnehage og Verket skole, samt atkomst for varetransport og utrykningskjøretøy til barnehage som vist på vedlagte kartskisse (**vedlegg 1**).

Avtalen skal i tillegg angi områder som skal være gjenstand for makeskifte mellom VS og SPE for å regulere hensiktsmessige eiendoms- og bruksforholdene for partene i framtiden.

2. Grensejustering/Makeskifte

SPE og VS er enige om å gjennomføre en grensejustering i form av makeskifte på deler av sine respektive eiendommer som omfattes av Avtalen.

Område merket rødt med bokstav A på vedlegg 1 skal fradeles fra eksisterende grunneiendom og overskjøtes fra SPE til VS. Området merket gult med bokstav C på vedlegg 1 skal fradeles fra eksisterende grunneiendom og overskjøtes fra VS til SPE.

SPE skal besørge og bekoste fradeling og overskjøting av de eiendommer som er gjenstand for makeskiftet i henhold til vedlegg 1. VS skal lojalt medvirke til gjennomføring av Avtalen.

3. Avtaler som forutsetning for makeskifte

VS gir SPE en ugjenkallelig rett til å benytte vei i nord for atkomst til sitt utbyggingsområde for boliger som vist på vedlagte kartskisse (**vedlegg 1**). VS er inneforstått med og aksepterer at veien skal oppgraderes slik kartskissen viser. VS aksepterer endringer i forhold til skissen som inntegnet på vedlegg 1 dersom prosjekteringen e.l. tilsier dette. Endringen skal ikke være vesentlig og til ulempe for VS.

VS forplikter seg til å inngå avtale med barnehagen om atkomst for vareleveranser og utrykningskjøretøyer over sin eiendom. Likeledes skal Verket skole avsette nødvendig parkering og tillate atkomst for gående/syklende over sin eiendom.

VE forplikter seg til å besørge avsatt område merket rødt med bokstaven B på kartskisse vedlagt som vedlegg 1, til fremtidig utvidelse av barnehagen. Området skal være tilstrekkelig stort til å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav fra Moss kommune knyttet til barnehagedekning for eiendommen til SPE (**vedlegg 2**) i sin helhet.

4. Andre ytelser

I tillegg til de ovennevnte rettigheter og forpliktelser skal partene forestå følgende:

STATENS KARTVERK

SPE skal besørge og bekoste opparbeidelse av "droppsone" som vist på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).

SPE skal besørge og bekoste skjerming i form av gjerde, voll, beplanting eller lignende langs veien og mot skolegården til Verket Skole, som skravert på vedlegg 1, på den måten VS og SPE enes om.

~~SPE skal besørge og bekoste flytting av bod/skur som i dag står langs veien til et sted~~ VS bestemmer, ~~dog slik at dette ikke skal medføre en urimelig kostnad for SPE.~~

5. **Diverse**

Det skal så snart som mulig utarbeides nødvendige avtaler tilpasset realitetene i nærværende avtale.

6. **Forbehold**

VS tar forbehold om godkjennelse i nødvendige organer i Moss kommune. SPE tar forbehold om styrets godkjennelse. Likeledes er det et forbehold for gjennomføringen av nærværende avtale at den fremlagte arealdisponeringen gjennom områderegulering og detaljregulering som omtalt i punkt 1 blir godkjent. (Området er vist i vedlegg 2)

7. **Tinglysning**

Hver av partene kan kreve Avtalen tinglyst på de respektive parters eiendommer som omfattet av Avtalen. Ved signatur på denne Avtale har hver av partene, som hjemmelshaver til sine respektive eiendommer, samtykket til slik tinglysning. Den av partene som krever tinglysning bærer kostnadene for slik tinglysning.

Moss, 30/9 2010

For Moss kommune/Verket Skole

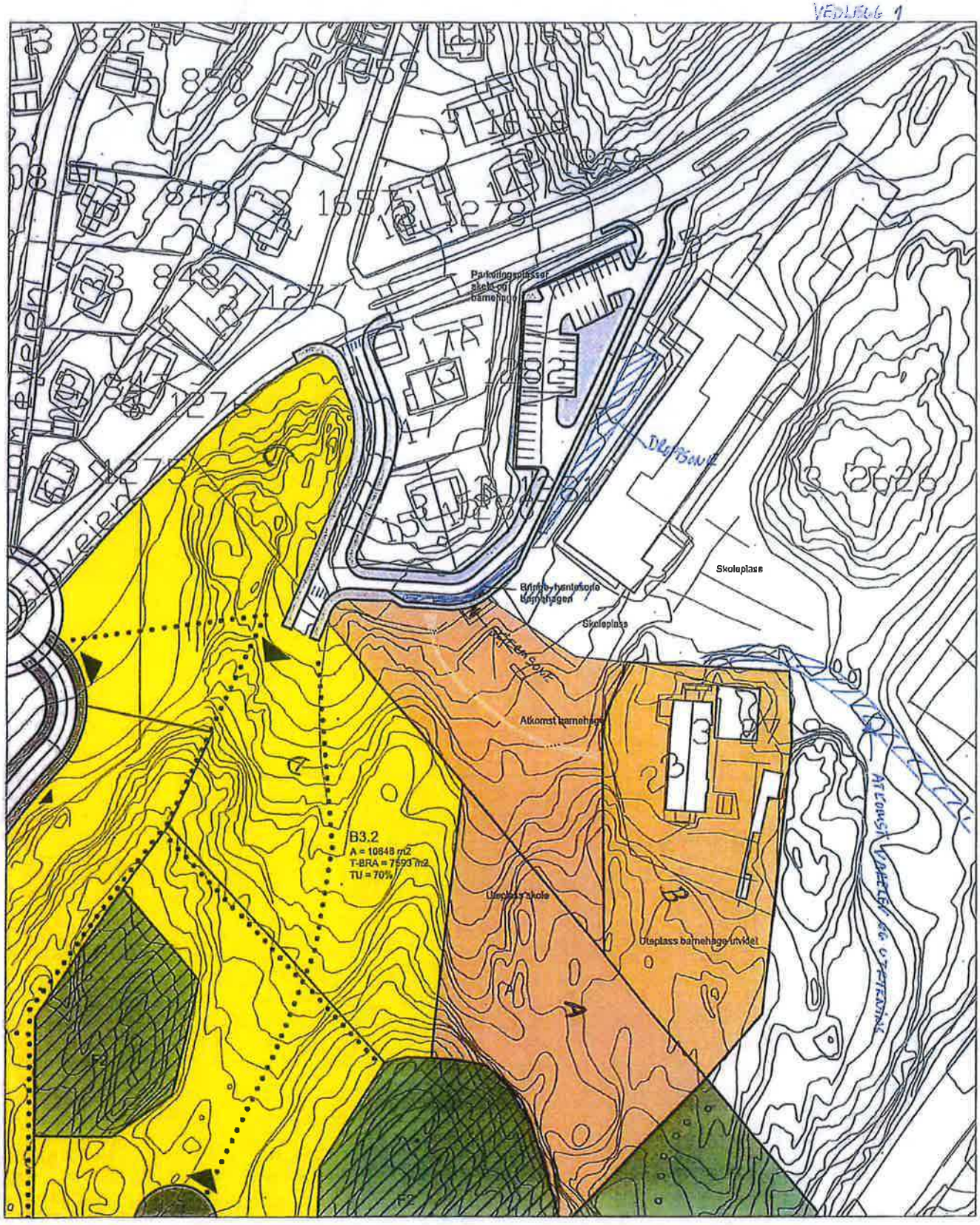
Roger Andresen

For Sponvika Eiendom AS

Yngvar Sommerstad

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 1



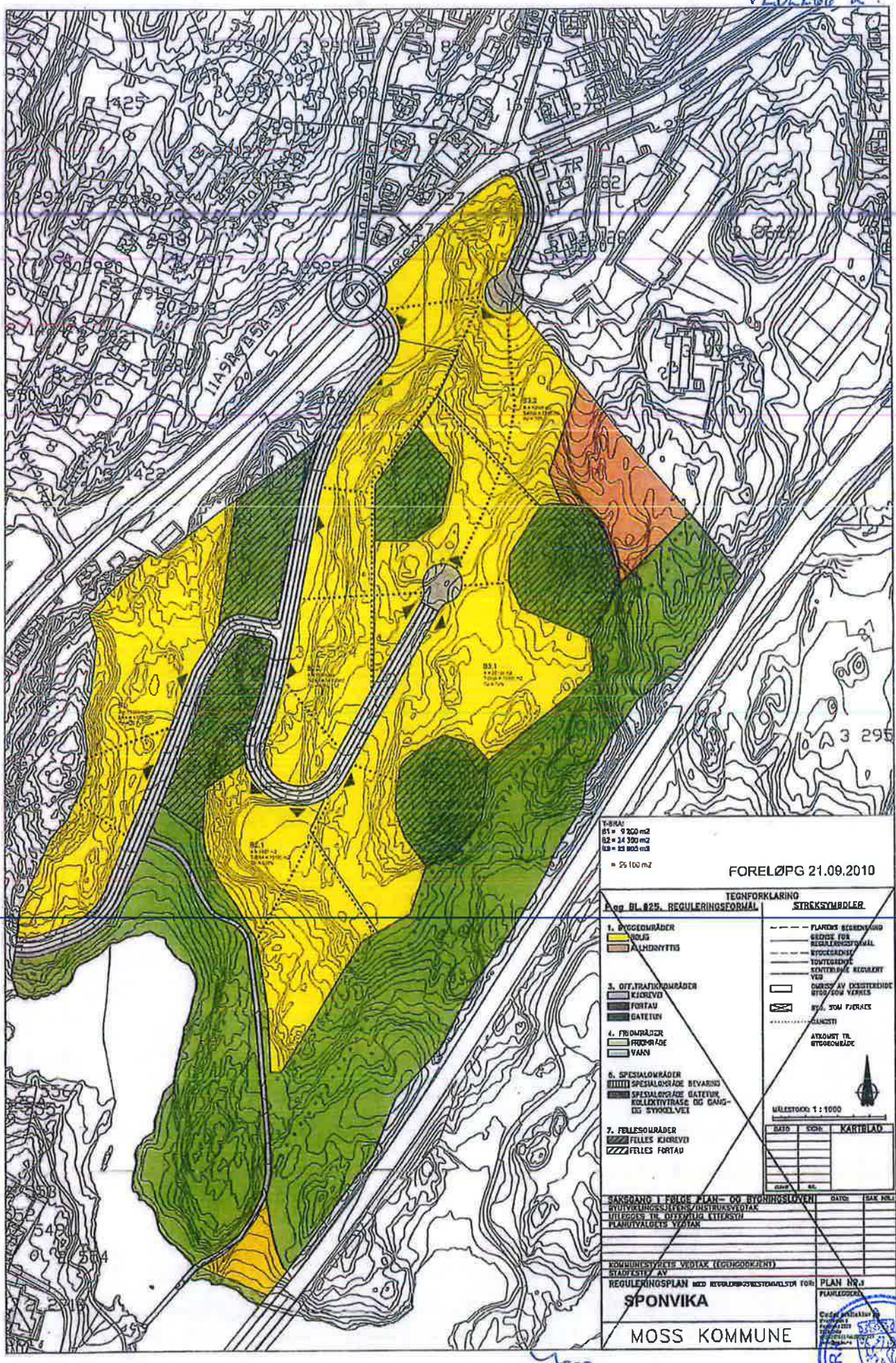
Løsningen med el løkke over skolens eiendom løser bringe-/hentesonen for barnehagen på en måte som skaper minst ingerp i terrenget.

Løsningen forutsetter at ell atkomst til barnehagen løses over skolens eiendom.

Skolen bruker egne ideer på å løse egen og barnehagens parkeringsbehov på en måte som ligir dagens parkeringsplass i øst til bal/løkke eller tilsvarende.

Atkomst og parkering barnehage. Løkke på skolen
dato 27.09.2010

VEDLEGG 2.


FORELØPG 21.09.2010
TEGNFORKLARING
Reg BL.825. REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOLER
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIG
ALLMENNYTTIG
3. OFF.TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI
FORTAU
GATETUN
4. FRIOMRÅDER
FRIOMRÅDE
VANN
6. SPESIALOMRÅDER
SPESIALOMRÅDE BEVARING
SPESIALOMRÅDE GATETUN, KOLLEKTIVTRASE OG GANG- OG SYKKELVEI
7. FELLESOMRÅDER
FELLES KJØREVEI
FELLES FORTAU
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM VERNES
BYGG SOM FJERNES
GANGSTI
AVKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE
MÅLESTOKK 1 : 1000
DATO
SIGN.
KARTBLAD
SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
SAK NR.
BYUTVIKLINGSSJEFENS/INSTRUKSVEDTAK
MELEGGES TIL OFFENTLIG ETTERSYN
PLANUTVALGETS VEDTAK
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENT)
STADFESTET AV
REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
PLAN NR.
SPONVIKA
MOSS KOMMUNE
STATENS KARTVERK

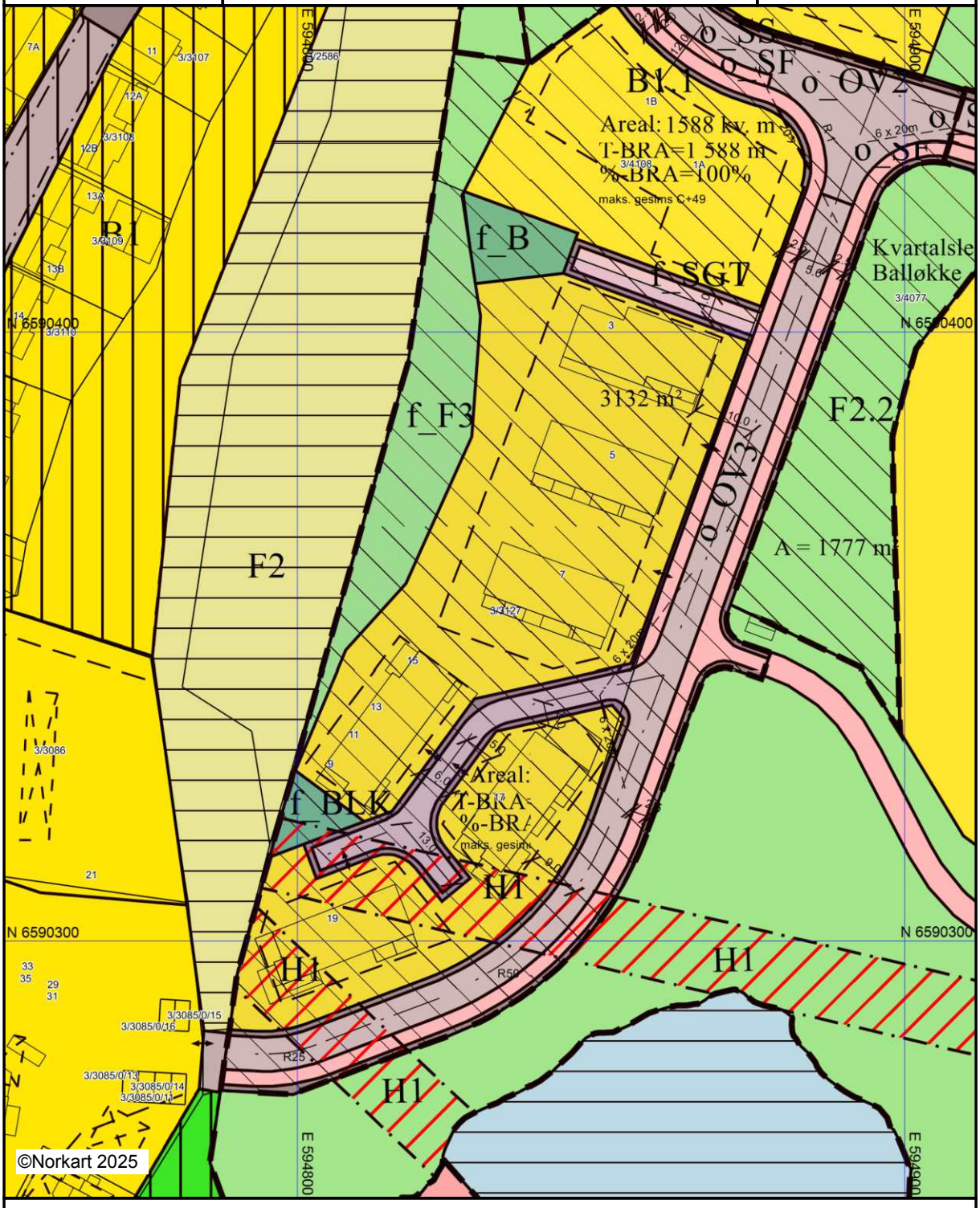
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/3127/0/38
Adresse: Elvebredden 19
Dato: 15.01.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Gate med fortau
Gang-/sykkelveg
Gatetun
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Område for anlegg i grunnen
Bevaring av bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Gang/sykkelveg
Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Friområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Frisikt
Sikringsone - Andre sikringssoner
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Sikringsonegrense
Infrastrukturgrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR SPONVIKA - FELT B1.1 OG B1.2
GNR. 3 / BNR. 2584 og 2680

MOSS KOMMUNE

Planid.: 0104367
Dato: 26.01.2016
Vedtatt: 19.09.2016

Sist oppdatert: 19.04.2016

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor vist plangrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:500 (A2).

1.2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5. Ledd nr. 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	B1.1, B1.2 og B1.3
Lekeplass	BLK

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

Kjørevei	OV2 og OV3
Fortau	SF
Sykkelfelt	SS
Annen veggrunn - teknisk anlegg	

Grønnstruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 3)

Friområder	F3

Hensynssoner (pbl 12-5. Ledd nr. 6)

Faresone høyspent
Sikringssone frisikt, H140
Infrastruktursone, H400

§ 2. PLANENS HENSIKT

a) Hovedformålet med detaljreguleringsarbeidet er sikre gode bokvaliteter og oppvekstvilkår i et sentrumsnært boligområde. En høy arealutnyttelse i byggeområdene speiler de romslige friområder rundt.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.2. Rekkefølgekrav

a) Før det gis brukstillatelser for boliger skal T- kryss i Osloveien, OV2 forbi planområdet og fortau langs Osloveien mellom OV1 og OV2 i områdeplan for Sponvika være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK

(Moss kommune).

b) Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50, innenfor planområdet og feltene B1.3, B2.1, B.2.2 og B3.1 i områdeplan for Sponvika, skal kvartalslekeplass, med balløkke, innenfor F2.2 være ferdigstilt.

c) Tilstrekkelig økt transportkapasitet på spillvannsledning langs Osloveien må være etablert før det gis brukstillatelser for boliger som avrennes til Osloveien oppstrøms kommunal kum 15342, plassert i veibane ved Verket 10.

d) Før det gis brukstillatelse for bygninger skal det dokumenteres at nivået for målt radon holder seg innenfor gjeldende grenseverdier.

e) Før det kan bygges mer enn 300 boliger innenfor planområdet for Sponvika i sum, må det foretas ny vurdering og drøfting av trafikkapasiteten i krysset på Tigerplassen, og det må gjøres tiltak for å forbedre kapasiteten dersom Statens vegvesen finner behov for det.

f) Det gis ikke ferdigattest for bygninger før evt. tilliggende gangsti iht. plankartet er anlagt og tilhørende sandlekeplass er ferdigstilt, jfr. §3.9b)

g) Det gis ikke igangsettingstillatelse for tiltak innenfor faresone høyspent før kabelstrekk er fjernet.

h) Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest til boliger med adkomst fra OV3 skal OV3 inkl. gang/sykkelvegløsning være opparbeidet.

3.3. Dokumentasjonskrav

Generelt

a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

b) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte selve tiltaket, tilliggende adkomstvei/ felles avkjørsel, nærmeste sandlekeplass og eventuell gangsti som grenser til tiltaket.

Utomhusplanen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, parkeringsareal for biler og sykler, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonssystem og annen disponering av ubebygde arealer.

Utomhusplan skal vise hvordan adkomst for utrykningskjøretøy og evt. renovasjon er sikret innenfor området, samt areal for snøopplag.

Støy

c) Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse skal det vedlegges støyfaglig utredning for tiltaket. Utredningen skal også hensynta struktur-og

vibrasjonslyd fra jernbanetunnel Sandbukta - Moss.

Forurensning

d) Før det gis rammetillatelse og før veianlegg eller andre arbeider i grunnen igangsettes, skal det for hvert delfelt utarbeides en tiltaksplan som beskriver forurensningssituasjonen og viser hvilke tiltak som skal gjennomføres for å hindre spredning av forurensning. Risikovurdering og tiltaksplan skal godkjennes av kommunen som er forurensningsmyndighet.

Sikkerhet i byggeperioden

e) Dersom veiene OV2 og OV3 i områdeplan for Sponvika er ferdigstilt og tatt bruk før anleggsperioden er over skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende som berøres av anlegget.

f) I forbindelse med byggesøknad må det dokumenteres hvordan bygg og uteområder skal sikres mot steinsprang fra åsen i vest.

3.4. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

a) Alle nye bygninger skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.
b) Det tillates ikke energibrønner eller dyptgående forankringer av hensyn til jernbane- og tilhørende rømningstuneller.
c) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Bygg for tekniske anlegg nevnt i §3.4e) samt private boder inntil 30 m2 BRA tillates plassert utenfor byggegrensen.
d) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
e) Det tillates tekniske oppbygg, ventilasjonsanlegg, heis mm. i begrenset omfang over regulert høyde. Disse skal tilfredsstille estetiske hensyn.
f) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner, avfallsstasjoner og energisentral innenfor byggeområdene.
g) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand til bygningselement er 2 meter med fundamentering sikker for hovedledningstrase.
h) Minimum 30% av boligene innenfor planen skal være tilgjengelige boenheter.

3.5. Grad av utnytting

a) For boligområdene B1.2 og B1.3 gjelder maksimal %BRA på 70% og for boligområdet B1.1gjelder maksimal %BRA på 100%.
b) Bruksareal under terreng beregnes slik: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50%. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
c) Mindre, overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del av bruksarealet. Dette unntaket gjelder ikke for beregning av bruksareal for parkeringsplasser.

3.6. Miljøforhold, støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstilles.

3.7. Parkering

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum:

a) 0,6 p-plasser pr boenhet under 50 kvm
b) 0,8 p-plasser pr boenhet mellom 50 og 100 kvm
c) 1,0 p-plasser pr boenhet over 100 kvm
d) Det skal i tillegg avsettes 0,1 p-plass pr boenhet til gjesteparkering.

Det skal opparbeides maksimum 1 p-plass pr. boenhet.

Det skal tilrettelegges (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt) for lading av EL-bil ved minimum 50% av p-plassene.

3.8. Sykkelparkering

Det skal settes av areal for 1,0 sykkelparkeringsplass pr. 75 m2 kvm boligareal i nærhet av inngang. Plassene skal ha feste for lås, bør ha overdekning eller ligge innendørs. En sykkelparkeringsplass skal beregnes ut fra 0,7 x 2,0 meter.

3.9. Uteoppholdsareal

a) Ved boligbebyggelse avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
b) For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter anlegges sandlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenhet i umiddelbar nærhet av boligene. Slike lekeplasser skal normalt omfatte sandkasse og huskestativ e.l. samt sittebenk.
c) Som kvartalslekeplasser opparbeides området F2.2 i områdeplan for Sponvika.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse B1.1:

d) Innenfor området tillates lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse.
e) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 4 etasjer over terreng med maks gesimshøyde på C+49 meter. Det tillates også parkeringsanlegg i kjeller eller underetasje. Høyeste gesims- og mønehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse B1.2 og B1.3:

a) Innenfor området tillates lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse.
b) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 3 etasjer over terreng med maks gesimshøyde på C+46 meter. Høyeste gesims- og mønehøyde er hhv. 10 og 14

meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Offentlige trafikkområder må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille kommunens gjeldende krav, og godkjennes før igangsetting.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

a) Friområde F3 er et fellesareal for B1.1, B1.2 og B1.3
b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares.
c) Eksisterende stier gjennom området skal opprettholdes.
d) Nye stier og enkle tiltak som ramper, trapper, sittebenker, enkle grillplasser o.l. tillates etablert etter tillatelse fra MK.
e) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, og pumpestasjoner innenfor områdene.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Sikringssone frisikt

a) Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan.

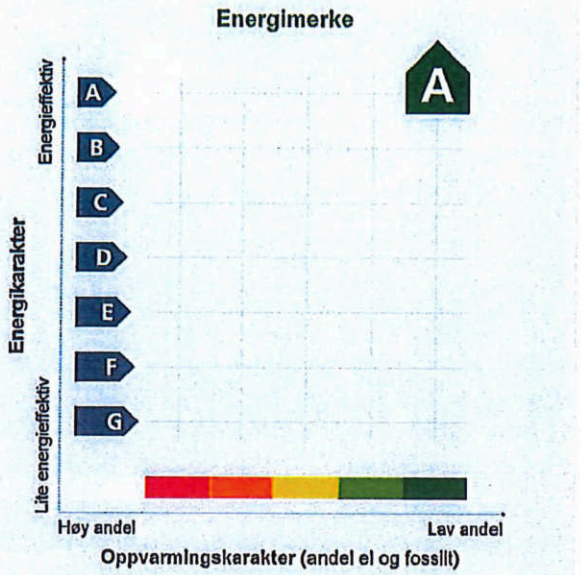
7.2. Infrastruktursone

a) Frem til detaljreguleringsplan for dobbeltsporet Sandbukta-Moss-Såstad vedtas, skal det innhentes forhåndsuttalelse fra Jernbaneverket for detaljreguleringsplaner som omfatter byggeområder.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Elvebredden 19
Postnr	1534
Sted	Moss
Leilighetsnr.	F1
Gnr.	3
Bnr.	3127
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1259826
Dato	05.05.2021



Innmeldt av	Rolf D. Paulsen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	60	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	26.04.2018 00:00:00	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Gulvvarme fra fjernvarme

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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:
Elvebredden 19, 1534 Moss
Gnr. 3, Bnr. 3127, Snr. 38, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250003

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
