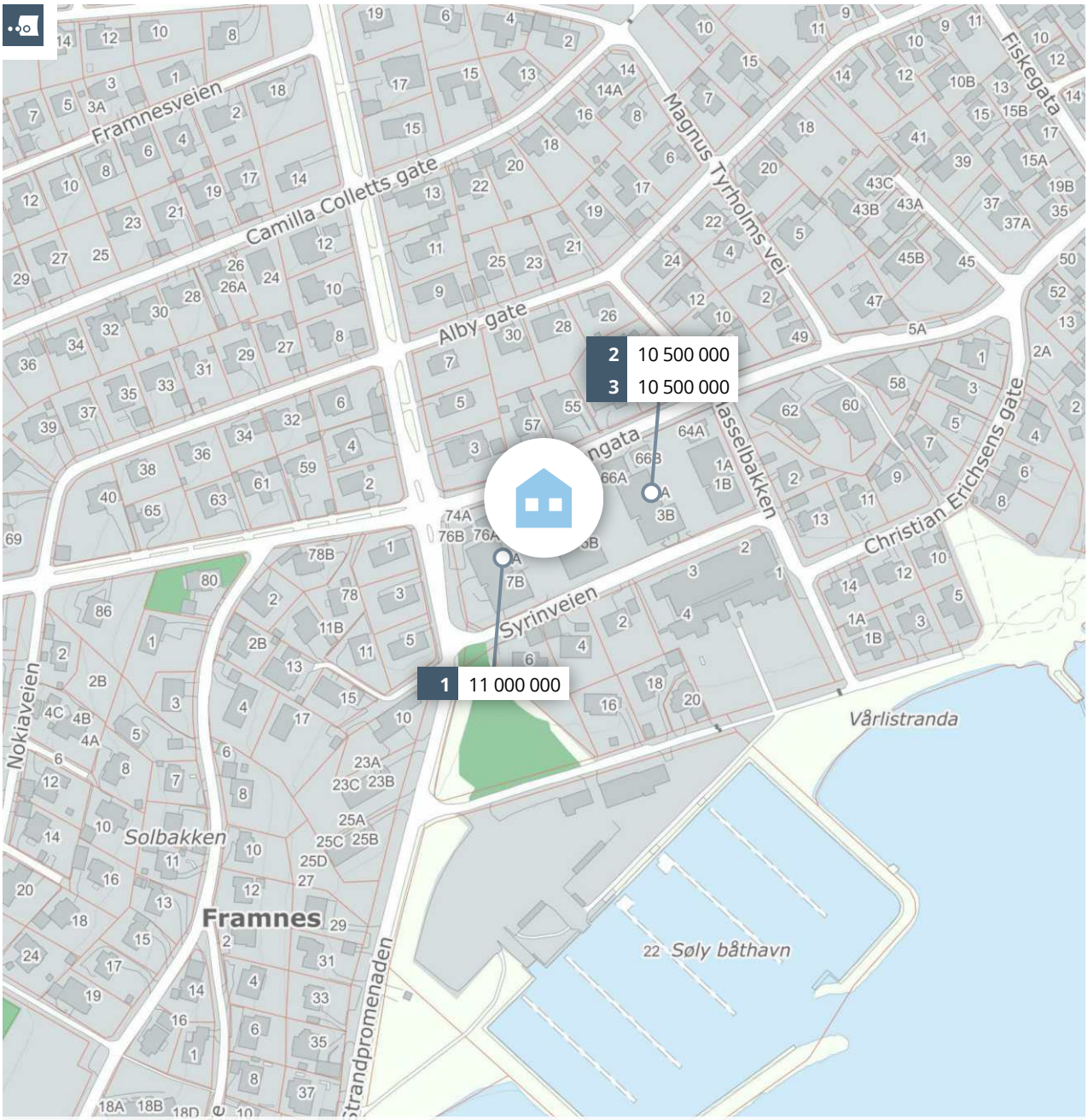
PRIVATMEGLEREN
MOSS

BRÅTENGATA 72B



Meglers verdivurdering

BRÅTENGATA 72 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 12.05.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtengata 72 B, 1515 MOSS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 1 BNR 830 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Grimsrød - Vårli

Verdivurdert til

8 200 000

2 326	8 202 326	94 280
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 801
Formue	26 822
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

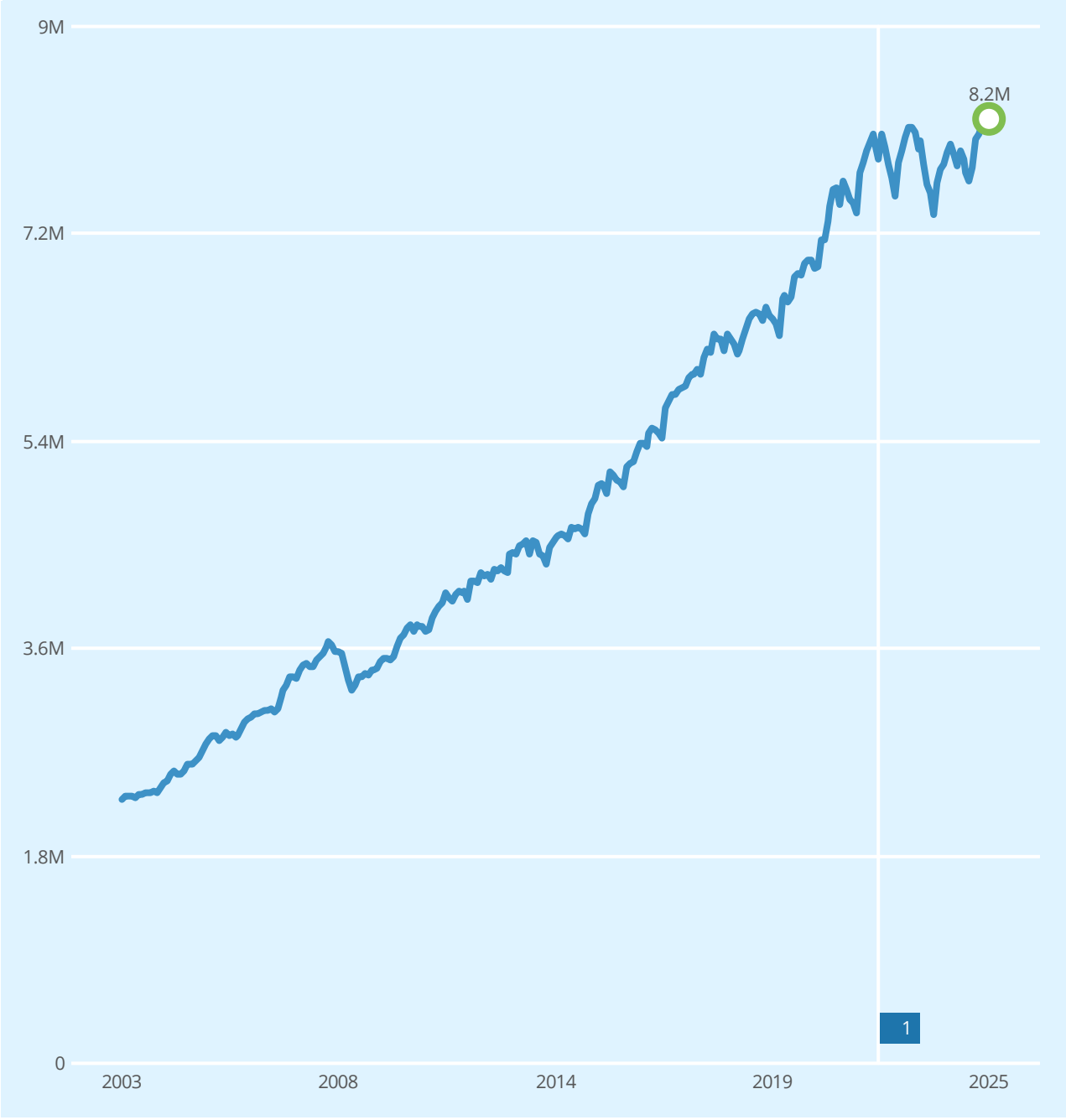
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Syrinveien 7 A 115 m²	2024	2. etg	3 sov	24.03.2025	10 490 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**95 652**
2	Syrinveien 3 A 108 m²	2024	3. etg	3 sov	07.04.2025	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**97 222**
3	Syrinveien 3 A 108 m²	2024	4. etg	3 sov	31.03.2025	10 490 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**97 222**

Her har du en ny 3-roms leilighet fra 2024 med god og moderne standard. Det medfølger en garasjeplass til leiligheten. Fra leiligheten nyter du sol, frisk luft og vakker fjordutsikt. Leiligheten er betydelig oppgradert og påkostet fra standardleveranse.
I Søly Park ligger alt til rette for det enkle liv i nye og spennende leiligheter nær sjøen. Her kan man nyte flotte turområder, og det er gangavstand til togstasjonen samt bussholdeplass rett i nærheten. Tv og internett, varmtvann og vannbåren gulvvarme er inkludert i husleien. Derav har leiligheten veldig rimelige bokostnader.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2024		25.09.2024	-	7 726 000	-	7 726 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

15
tomannsboliger til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 262 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53 dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

5.1M
5.0M
4 887 000 Prisantydning i snitt
4 822 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
98 dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 280 Bråtengata 72 B Totalpris 8 202 326

32 072 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

31 285 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Malene L Özdemir	Numan Özdemir

Gateadresse
Bråtengata 72B

Poststed	Postnr
MOSS	1515

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Akademikerne

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250111

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har kommet noen skrammer / ujevnheter, som vil gjennomgås av utbygger på 1 års kontroll. Da det er et nybygg vil slikt gjennomgås i henhold til garanti.

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

Beskrivelse: Det ble det gjennomført service på ventilasjonsanlegget i mars. Styret i sameiet har inngått en årlig avtale på service i regi av Assemblin.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert ladeboks til elbil ved tilhørende bod og garasjeplass.

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

Document reference: 116250111

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250111

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: 116250111

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Malene Litlekalsøy Özdemir	0db82756b8fdc84ec2bf9c397d9986412c458536	05.05.2025 19:25:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Numan Özdemir	b68e78c5fb0213eb3a25157bdbc731d824e911e2	05.05.2025 19:26:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250111

- 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

Arealmålingsrapport

Tomannsbolig

Bråtengata 72 B, 1515 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 830, snr. 34



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1816 **Referansenummer:** RU9204

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

Gyldig rapport
06.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

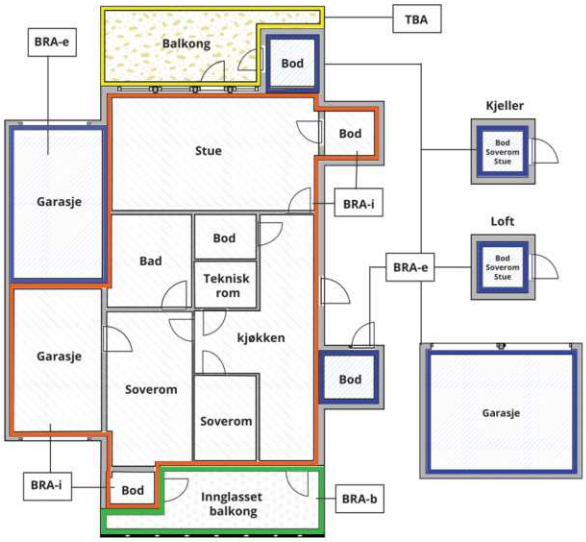
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hems	10			10	
2 etg	77			77	12
Kjeller		5		5	
SUM	**87**	**5**			**12**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
2 etg	Gang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Kott, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

God takhøyde på kjøkkenet.
Det er målt opp til ca 5meter takhøyde.

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)
Tomannsbolig	83	4

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.5.2025	15:30:00	17:30:00	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
			Silje Malene Litlekalsøy Özdemir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	830		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bråtengata 72 B

Hjemmelshaver
Özdemir Numan, Özdemir Silje Malene Litlekalsøy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

PrivatMegleren Moss
E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Søly Park**

02.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2025

Boligselskap:	Sameiet Søly Park
Organisasjonsnr:	833 348 582
Gnr./bnr:	1 / 830
Eier(e):	Silje Malene Özdemir / Muhammed Numan Özdemir
Seksjonsnr:	34
Adresse:	Bråtengata 72B, 1515 Moss
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/solypark/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/solypark/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Sameiet Søly Park er et nytt boligselskap med innflytning i september 2024.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93650003
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Sameiet er nytt i 2024.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen

· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Sameiet har 104 parkeringsplasser og alle seksjoner disponerer én plass. Enkelte seksjoner har kjøpt ekstra plass, og disponerer derfor to eller flere plasser. (Se vedtekter).
· Styrets leder:	Sigbjørn Moe, e-post: sigbjorn.moe@vaerste.no

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.701,– pr. md.
Parkering 1 stk	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.801,– pr. md.

Felleskostnadene inkl: Fyring, varmtvann, grunnpakke bredbånd/tv, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, vann- og avløp, renovasjon, felles strøm, vaktmester, skjøtsel grøntanlegg, felles vindusvask, felles byggforsikring, heis, avsetning til vedlikehold, brannanlegg, service-anlegg, generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 26 822	kr 2 326

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØLY PARK

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 1 bnr. 830 i Moss kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

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.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd. Kun kontorbasert næring tillates.

§ 5. NÆRINGSEKSJON MED PARKERING OG BODER

Felles parkeringskjeller er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen (snr. 80) inneholder i tillegg til parkeringsplasser, også boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner i sameiet.

Næringsseksjonen består av 104 parkeringsplasser (hvorav 10 HC-plasser) og 79 boder (én til hver boligseksjon). Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet og administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

Dersom en sameier har én parkeringsplass, vil vedkommende ha hjemmel til 1/104 av snr. 80. Til hver parkeringsplassandel (1/104) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass som angitt i vedlagte plantegning.

Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av næringsseksjonen.

Eierandel i næringsseksjonen er fritt omsettelige mellom sameierne. Eierandel i næringsseksjon kan ikke selges til fysiske eller juridiske personer som ikke er medeiere i sameiet Søly Park. Dette gjelder både parkeringsplass og boder.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt antall plasser rekker.

Sameigelova (1965) § § 11, 14 og 15 gjelder ikke for sameiet i næringsseksjonen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, levegger og beplantning, endring av utvendige farger og fasader, innvendige og utvendige fellesrom, samt uteområdene for øvrig, skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Opplistingen er ikke uttømmende. Bestemmelsen er ment å sikre sameiets behov for å ivareta et samlet uttrykk for eiendommen som sådan.

§ 7. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, felles næringsseksjon, anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet er også ansvarlig for utvendig vask av vinduer som ikke er åpningsbare, og ikke kan nås fra balkonger.

§ 8. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, utvendig vindusvask som nevnt i punkt § 7, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter, herunder vann, avløp og renovasjon, samt energi til oppvarming av varmtvann, faktureres sameiet og kostnaden fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiermøte kan med ordinært flertall beslutte at sameiet skal installere vannmålere for hver enkelt leilighet. Kostnader til vannforbruk skal i så fall fordeles etter forbruk, og ikke etter sameiebrøk.

Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon.

Felles næringsseksjon for parkering og boder er delt i 104 ideelle eierandeler.

Utgifter til drift og vedlikehold av innvendig parkeringsanlegg fordeles likt på 104 deler (likt med antall p-plasser). Tekniske installasjoner og øvrige innretninger i felles næringsseksjon som tjener fellesfunksjoner for boligseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 medlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøte regnes stemmegivning per seksjon. Eierandel til snr. 80 gir ikke stemmerett.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøte med alminnelig flertall.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Søly Park
31. mars 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Søly Park

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**31.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Moss Seilerforening**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1. Forslagsstiller Erik Gunnar Aaberg:
Mulighet for navnskilt/navn på ringeklokke inngangsparti

6.2. Forslagsstiller Ellen Koch
Hekketiden for måker og bygging av reir starter tidlig/april måned. Det er ønskelig at det vurderes tiltak for å begrense omfang/uro.

6.3. Forslagsstiller Ellen Koch
Når det gjelder beplantning på terrassene, lurer vi på om det er fritt fram eller om det noen begrensninger her.

6.4. Forslagstiller styret Sameiet Søly Park:
Forslag til vedtektsendring § 8, 3. ledd - Felleskostnader

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Sameiet

Sameiet Søly Park, org.nr: 833348582

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av envhert art.

Styrets sammensetning

Styreleder	Sigbjørn Moe	På valg:	2026
Styremedlem	Silje Malene Özdemir	På valg:	2026
Styremedlem	Kristoffer Stubberud	På valg:	2026
Styremedlem	Bjørg Nordberg	På valg:	2025
Styremedlem	Øivind B. Viksand	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/solypark/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **93650003**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har gjennom året avholdt 4 stk. styremøter, samt behandlet et betydelig antall saker via e-post og telefon ved behov.

Siden sameiets overtakelse av fellesanlegg fra byggherre Backe Prosjekt AS har det vært nedlagt betydelig ressurser med å forhandle på plass- og ikraftsette serviceavtaler, samt følge opp at leverandører for å forsikre oss om at arbeids-oppgaver utføres som forutsatt.
Dette har også vært en primæroppgave for å ivareta, og opprettholde garantier for overlevert anlegg fra Byggherre (BH) Backe Prosjekt AS.

Styret opplever at vi har fått til et bra samarbeide med leverandører tilknyttet prosjekt Søly Park, og følger tett på våre leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Beboerkommunikasjon:
Styret har lagt vekt på god kommunikasjon med beboerne gjennom:

- Nyhetsbrev/oppdateringer via sameiets nettside, e-post, og sms.
- Avholdelse av beboermøter, hjertestarterkurs.
- Håndtering av henvendelser og klager på en effektiv måte.

Styret forsøker å arbeide aktivt med å svare opp beboerne sine henvendelser så raskt som mulig.

2024 Anskaffelser

Styret har i løpet av høsten besluttet og gjennomført følgende;

- Kjøpt bod fra byggherre Backe Østfold AS	kr 50.000,-
- Kjøpt inn og installert hjertestarter i sameiets felles-anlegg garasje	kr 18.639,-
- Koster/snømåker mm	kr 7.613,-

Drift- og vedlikehold

2024/2025:
Siden sameiet Søly Park overtok ansvaret for driften av fellesanlegget (ca. 7 måneder), er det for perioden registrert/oppstått diverse lekkasjer-/ vanninnsig i garasjeanlegg, enkelte boder, heis mv. Det er manglende utebelysning for byhus, samt snøsikring Syrinveien 1 B/strandhus D .

For fellesanlegget har styret fremmet reklamasjon ovenfor Byggherre-/ Entreprenør Backe Prosjekt/Backe Østfold AS, og det kan informeres om at det er god dialog med utførende og bl.a. er flere av forholdene utbedret;

- Vannlekkasje byhus D/garasjeanlegg - Feil funnet og utbedret
- Vanninnsig heis/boder – Feil funnet og utbedret v/tetting av hull, injisering, og fuging (boder)
- Utelys byhus ettermontert (diskusjon pågår mhs. til sensorstyring)

Forhold som pr. dato ikke er utført vil bli fulgt opp, og det vil bli gjennomført kontroller/observasjon av utviklingen mhs. til vanninnsig.

Erfaringer fra vinteren 2024/2025 viser at vi i perioder får relativt store vann-dannelser og høy luftfuktighet i garasjeanlegget, med risiko for at det kan trekke vann inn i boder.

- Før vinteren 2025/2026 vil sameiet gå til innkjøp av vannsuger for å avhjelpe på dette. Vannsuger plasseres i fellesanlegget, og benyttes av vaktmester på sine runder eller av den enkelte beboer selv ved behov.

2025:
2025 blir sameiet Søly Park sitt første hele driftsår, og det vil gi oss økt informasjon og kompetanse om teknisk- og øvrig fellesanlegg. Dette vil danne grunnlag for om det er behov for justeringer av inngåtte drift- og serviceavtaler med hensyn til omfang og frekvens.

2025 vil også gi oss viktig informasjon med hensyn til kostnadene for drift av fellesanlegget, og det er spesielt postene energi/fyring og kommunale avgifter som er sentrale da dette er store poster som ligger utenfor sameiets «kontroll». Sameiets samlede driftskostnader er grunnlaget med hensyn til fastsettelse av beboere sin andel av felleskostnader.

Aktiviteter 2025:
Særskilt aktivitet som styret planlegger utredet første halvår 2025, er mulighetene for;

- Utredning av individuell måling for energi- og vannforbruk
- Brannøvelse

Individuell måling:
Det etablerte energisystemet for sameiet er iflg. leverandør forberedt for installasjon av sensornett (radio), og vil være 100% trådløst og krever ingen behov for elektriker ved installasjon.

Formålet er å øke bevisstheten med hensyn til den enkeltes beboer energi/vannforbruk, og sikre at hver enkelt beboer kun belastes for sitt eget forbruk.

Brannøvelse - HMS og sikkerhet:
Styret har fokus på helse, miljø og sikkerhet, og det er særskilt områder som knytter seg til;

- Oppfølging brannvernrutiner, kontroll av slukkeutstyr mv
- Vedlikehold av gangveier for å forhindre fallulykker
- Oppfølging av internkontroll knyttet til fellesarealer

Brannøvelse:
Sameiet opplevde at brannalarmen ble utløst medio februar 2025, og heldigvis var det ikke noe alvorlig og alt gikk fint.
Hendelsen viste allikevel at sameiet og beboere har behov av å gjennomgå og få drillet rutiner med hensyn til adferd, oppmøtested, og utførelse av instrukser.
Som et resultat av dette vil styret planlegge for en brannøvelse i løpet av 1 halvår 2025, og vi vil komme tilbake med nærmere informasjon om dette.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Søly Park*

Orgnr: 833 348 582

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**0**	
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	2 342 309	0
Avsatt til vedlikeholdsfond	100 000	
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**2 442 309**	**0**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 442 309**	**0**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 608 347	0
Kortsiktig gjeld	166 038	0
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 442 309**	**0**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 154 394	0	1 102 881	4 412 000
Annen driftsrelatert inntekt	2	707	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 155 101**	**0**	**1 102 881**	**4 412 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		86 904	0	67 500	270 000
Forretningsførsel		60 000	0	39 000	156 000
Kommunale avgifter		129 548	0	180 088	720 350
Eiendomsskatt fellesanlegg	3	6 469	0	0	0
Energi/fyring		205 446	0	262 500	1 050 000
Kabel-TV/internett		71 699	0	106 413	425 650
Vedlikehold	4	146 875	0	90 100	250 000
Serviceavtaler	5	12 751		230 405	1 040 000
Vaktmestertjenester		61 459	0	103 125	368 750
Renhold/Vindusvask		0	0	23 750	131 250
Andre driftskostnader	6	46 830	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**827 981**	**0**	**1 102 881**	**4 412 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 327 120**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	15 341	0	0	0
Finanskostnader		153	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-15 189**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**2 342 309**	**0**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	2 342 309	0		
SUM DISPONERING		**2 342 309**	**0**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		107 426	0
Forskuddsbetalte kostnader	8	160 366	0
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		558 000	0
Bankinnskudd	7	1 782 555	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 608 347**	**0**
SUM EIENDELER		**2 608 347**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	2 342 309	0
SUM EGENKAPITAL		**2 342 309**	**0**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 571	0
Annen påløpt kostnad		108 467	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**166 038**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 608 347**	**0**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Budsjett

Budsjett tall 2024 er basert på driften av sameiet okt-des 2024

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 130 664
Parkering	32 555
Oppstartskapital	1 991 175
Sum innkrevde felleskostnader	**3 154 394**

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Mellomværende papirgebyr	707
Sum annen driftsrelatert inntekt	**707**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 0.
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 0.

NOTE 3 - EIENDOMS OG FESTAVGIFT

Eiendoms- og festeavgift	6 469
Sum forsikring	**6 469**

Eiendomskattegrunnlaget for garasjeanlegget er fastsatt til kr 10 269 000,-
Promille på 2,52 som utgjør 25 878,- pr år.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	46 875
Vedlikeholdsavsetning	100 000
Sum vedlikehold	**146 875**

NOTE 5 - SERVICEAVTALER

Serviceavtale brannsikring	12 751
Sum serviceavtaler	**12 751**

Budsjett 2025 - serviceavtale for teknisk anlegg, brannalarm, heis, garasje og grøntanlegg.

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 820
Leie datasystemer	3 450
Driftsmaterialer	595
Navnskilt og postkasser	11 727
Fellesarrangement	639
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 274
Annen kostnad	24 325
Sum andre driftskostnader	**46 830**

Navneskilt og postkasser - kostnad innkrevd fra seksjonseiere i 2025

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	15 341
Sum finansinntekter	**15 341**

Banksaldo pr 31.12.2024	**1 782 555**

Rentebetingelsene på driftskontoen er 3,65% per år.

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	69 466
Andre forskuddsbetalte kostnader	90 900
Sum forskuddsbetalte kostnader	**160 366**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Overført til/fra egenkapital	2 342 309
Opptjent egenkapital 31.12	**2 342 309**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Søly Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søly Park som viser et overskudd på NOK 2 342 309. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.05.2025

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 19. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar inklusive tilleggsarbeider til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Bjørg Nordberg stiller til valg som styremedlem for **2** år (gjenvalg)
Øivind B. Viksand stiller til valg som styremedlem for **2** år (gjenvalg)

5.2 Valg av 2 varamedlemmer
NN stiller til valg som varamedlem for **1** år?
NN stiller til valg som varamedlem for **2** år?

5.3 Valg av valgkomité
NN stiller til valg som valgkomité for **2** år
NN stiller til valg som valgkomité for **1** år
NN stiller til valg som valgkomité for **1** år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Navn/skilt ved dørklokke

Forslagsstiller Erik Gunnar Aaberg:

- Det er ønskelig med at det settes opp navn/skilt ved dørklokke utenfor ved inngangsparti.

Styrets vurdering:
Styret har vært i kontakt med Elektroinstallatør Ing. Pettersen AS samt leverandør av ringetablå (ABB), og mottatt forslag til å omprogrammere fra leilighets nr/H. nr. til å sette inn beboer sitt navn. Det gir besøkende mulighet for å søke på beboernavn og ringe på.

Estimerte kostnader for omprogrammering: **kr 5.250,- eks. mva**

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret innstiller på at sameiet godkjenner ovennevnte forslag til endring, og at sameiet engasjerer og dekker inn kostnadene ved slik omprogrammering.

6.2 Fugler/Måker/Tiltak

Forslagsstiller Ellen Koch:

- Hekketiden for måker og bygging av reir starter tidlig/april måned. Det er ønskelig at det vurderes tiltak for å begrense omfang/uro.

Styrets vurdering måker:
Måker er fredet og tiltak som ønskes iverksatt må være i samsvar med gjeldende lover/regelverk.

Anticimex er en leverandør som bl.a. har spesialisert seg på skadedyr og forebyggende tiltak, og med hensyn til måker er deres filosofi;

«Anticemex sitt fokus er å sikre bygninger eller bestemte områder ved hjelp av ulike metoder for å hindre at fugler slår seg ned eller i å finne områder der de kan bygge rede og legge egg. Alle våre løsninger er basert på at ***fuglene ikke skal komme til skade.»***

Aktuelle tiltak er / kan være en kombinasjon av flere ting, og det som vanligvis peker seg ut er;

- Pigger på høyste punkt gavler bygninger, lysstopler mv
- Netting eller tråder spredt over takene
- Lydsignaler (høyfrekvent lyd)

Styret er i skrivende stund i dialog/prosess med Anticimex og har rettet en henvendelse og forespørsel med forslag til tiltak, samt oversendelse av pristilbud og årlige driftskostnader forbundet med dette.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret innstiller på at sameiet godkjenner og gir styret delegert fullmakt til å gjennomføre forebyggende tiltak i forbindelse med måker iht. gjeldende regelverk. Fullmakten omfatter at sameiet dekker kostnader ved investering, og at det etableres årlig serviceavtale med leverandør.
Styret orienterer sameiets beboere via våre hjemmesider med hensyn til tiltak, fremdrift og kostnader.

6.3 Beplantning balkong

Forslagsstiller Ellen Koch:

- Når det gjelder beplantning på terrassene, lurer vi på om det er fritt fram eller om det noen begrensninger her

Styrets vurdering:
Vedtektene § 4 omhandler den enkelte sameiers rett til bruk av sin bruksenhet, og av 2 avsnitt fremkommer følgende;

«Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner».

Styret sin vurdering basert på vedtektenes formulering, er at den enkelte beboer kan møblere og beplante sin terrasse på en sedvanlig måte så lenge det er innenfor eget areal avsatt til balkong – dvs. at det bør søkes å unngå en beplantning som går over/inn til nabo pga. størrelse på busker/»trær» eller er til sjenanse for sine naboer o.l.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Sameiets beboere står fritt til å møblere og beplanter sine balkonger i samsvar med styrets vurdering.

6.4 Vedtektsendring § 8, 3. ledd - Felleskostnader

Forslagsstiller: Styret sameiet Søly Park:

I forbindelse med at styret har startet på arbeidet med å utrede individuell måling av energi- og vannforbruk, må det gjennomføres en presisering av vedtektenes § 8.

Dagens ordlyd § 8, 3. ledd:

Kommunale avgifter, herunder vann, avløp og renovasjon, samt energi til oppvarming av varmtvann, faktureres sameiet og kostnaden fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiermøte kan med ordinært flertall beslutte at sameiet skal installere vannmålere for hver enkelt leilighet. Kostnader til vannforbruk skal i så fall fordeles etter forbruk, og ikke etter sameiebrøk.

Ny ordlyd:

Kommunale avgifter, herunder vann, avløp, samt energi til oppvarming av varmtvann, faktureres sameiet og kostnadene fordeles etter individuelt forbruk for hver enkelt leilighet.
Sameiermøtet kan med ordinært flertall beslutte at sameiet skal installere målere for hver enkelt leilighet. Kostnadene til vann, avløp samt energi til oppvarming av varmtvann skal fordeles etter forbruk, og ikke etter sameiebrøk.
Renovasjon fordeles som opprinnelig på sameierne etter sameiebrøk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styret sitt forslag til endring av vedtektens § 8, 3 ledd.

Endring av fordeling av felleskostnader krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig, altså full enighet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SØLY PARK

Møtedato:	mandag, 31. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Moss Seilerforening

Forretningsfører Solibo AS var representer ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Sigbjørn Moe** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Eivind Dankertsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

37 seksjonseiere (36 stemmer + 1 stemmer som ble registrert etter opptelling)

3 fullmakter

Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, dagsorden og måten møte skal gjennomføres

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Bjørg Nordberg ble gjenvalgt som styremedlem for **2 år**
Øivind B. Viksand ble gjenvalgt som styremedlem for **2 år**

5.2. Valg av 2 varamedlemmer

Roger Kaspersen ble valgt som varamedlem for **2 år**
Anne Kristin Skovdahl ble valgt som varamedlem for **1 år**

5.3. Valg av valgkomité

Villen Ree-Pedersen ble valgt som valgkomitè for **2 år**
Berit Kristiansen ble valgt som valgkomitè for **1 år**
Finn Albert Coates ble valgt som valgkomitè for **1 år**

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Sigbjørn Moe	På valg: 2026
Styremedlem:	Silje Malene Özdemir	På valg: 2026
Styremedlem:	Kristoffer Stubberud	På valg: 2026
Styremedlem:	Bjørg Nordberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Øivind B. Viksand	På valg: 2027
Varamedlem:	Roger Kaspersen	På valg: 2027
Varamedlem:	Anne Kristin Skovdahl	På valg: 2026
Valgkomitè:	Villen Ree-Pedersen	På valg: 2027
Valgkomitè:	Berit Kristiansen	På valg: 2026
Valgkomitè:	Finn Albert Coates	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Navn / skilt ved dørklokke

Forslagstiller:
Erik Gunnar Aaberg

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret innstiller på at sameiet godkjenner ovennevnte forslag til endring, og at sameiet engasjerer og dekker inn kostnadene ved slik omprogrammering

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.2 Fugler / Måker / Tiltak

Forslagstiller:
Ellen Koch

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret innstiller på at sameiet godkjenner og gir styret delegert fullmakt til å gjennomføre forebyggende tiltak i forbindelse med måker iht. gjeldende regelverk. Fullmakten omfatter at sameiet dekker kostnader ved investering, og at det etableres årlig serviceavtale med leverandør.
Styret orienterer sameiets beboere via våre hjemmesider med hensyn til tiltak, fremdrift og kostnader.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente alternative tilbud på forebyggende tiltak i forbindelse med måker iht. gjeldende regelverk. Årsmøtet ønsket at styret utvidet forespørsel/tilbud til også å inkludere byhus (flate tak/sedum). Mottatt tilbud/-budsjett fra Anticimex montert på tak Trehus/Strandhus er på kr. 612.500 inkl. mva. Leie av lift kommer i tillegg.

Styret orienterer sameiets beboere via våre hjemmesider med hensyn til tiltak, fremdrift og kostnader.

Dersom et mottatt tilbud krever godkjenning fra årsmøtet, vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for godkjenning.

Vedtak:

Endringsforslag ble enstemmig vedtatt

6.3 Beplantning balkong

Forslagstiller:
Ellen Koch

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Sameiets beboere står fritt til å møblere og beplanter sine balkonger i samsvar med styrets vurdering.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.4 Vedtektsendring § 8, 3. ledd - Felleskostnader

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styret sitt forslag til endring av vedtektens § 8, 3 ledd.

Endring av fordeling av felleskostnader krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig, altså full enighet.

Vedtak:
Styrets innstilling ble ikke vedtatt - 37 stemmer for og 2 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

Endring av vedtektenes § 8, 3. ledd forutsetter samtykke fra samtlige seksjonseiere i sameiet. Årsmøtet hadde ikke 100 % deltakelse.

De innkomne stemmeskjemaene var høyere enn antallet registrerte seksjonseiere, da én seksjonseier ikke hadde registrert seg ved ankomst.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Sigbjørn Moe

Protokollvitne:

Eivind Dankertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kjersti Bodahl Hauge
Forretningsførere
kjersti@solibo.no
+4797011235

Leveransekanal: E-post

SAMEIET SØLY PARK 833348582 Norge

Signert med E-signere *02-04-2025 11:55:36 UTC*

Undertegner

Dato

Sigbjørn Moe
Møteleder
sigbjorn.moe@oymoe.no
+4792868500

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.206.175

Signert med E-signere *02-04-2025 13:05:47 UTC*

Undertegner

Dato

Eivind Dankertsen
Protokollvitne
eivind.dankertsen@gmail.com
+4797575403

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.142.233

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/830/0/34
Adresse: Bråtengata 72B
Dato: 01.05.2025
Målestokk: 1:1500

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

Bråtengata 66 AS
Postboks 358
1326 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 21/4645-125- MAMØ Dato: 12.02.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	170/25

Bråtengata 64A-76B og Syrinveien 1A-7B - 1/830 - ferdigattest - riving av bygningsmasse og oppføring av nytt bygg - boligblokk

Tiltak:	riving av bygningsmasse og oppføring av nytt bygg - boligblokk
Byggested:	Gbnr: 1/830 Bråtengata 64A-76B og Syrinveien 1A-7B
Tiltakshaver:	Bråtengata 66 AS Postboks 358 1326 LYSAKER
Ansvarlig søker:	Stenseth Grimsrud Arkitekter AS Postboks 91 1751 HALDEN

Vedtak:

Det gis ferdigattest for riving av bygningsmasse og oppføring av nytt bygg - boligblokk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	riving av bygningsmasse og oppføring av nytt bygg - boligblokk	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj., Tomannsbolig; horisontaldelt	301007822, 301007815, 301007808, 301007784, 301007866, 301007856, 301007853, 301007849, 301007847,

		301007845, 301007839

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	1330/21	22.12.2021
Igangsettingstillatelse 1	208/22	07.03.2022
Endringstillatelse	308/22	05.04.2022
Dispensasjon fjernvarme	364/22	23.05.2022
Igangsettingstillatelse 2	645/22	04.07.2022
Igangsettingstillatelse 3	998/22	06.10.2022
Igangsettingstillatelse 4	069/23	18.01.2023
Endringstillatelse	555/23	15.06.2023
Igangsettingstillatelse 5	593/23	05.06.2023
Dispensasjon renovasjon	221/24	22.03.2024
Midlertidig brukstillatelse 1	812/24	29.08.2024
Midlertidig brukstillatelse 2	907/24	17.09.2024

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 13.12.2024 og supplering 12.02.2025.

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

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

Rekkefølgekrav i reguleringsplanen er dokumentert oppfylt.

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

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

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

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

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

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

Moss kommune

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

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

Mottakere:

Bråtengata 66 AS	Postboks 358	1326	LYSAKER
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS	Postboks 91	1751	HALDEN

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av

vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1237202/200
Uthentet 2024-10-23 09:24

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614738682
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
920031765	BRÅTENGATA 66 AS		Postboks 358, 1326 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3103	1	830

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	1	830	0	1	58 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	2	40 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	3	96 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	4	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	5	101 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	6	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	7	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	8	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	9	38 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	10	77 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	11	122 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	12	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	13	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	14	104 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	15	38 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	16	87 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	17	131 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	18	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	19	105 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokmr: 1237202 Tinglyst: 20.03.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1237202/200
Uthentet 2024-10-23 09:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	1	830	0	20	58 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	21	40 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	22	96 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	23	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	24	101 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	25	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	26	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	27	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	28	77 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	29	65 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	30	121 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	31	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	32	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	33	105 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	34	87 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	35	65 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	36	131 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	37	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	38	105 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	39	58 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	40	40 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	41	96 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	42	77 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	43	40 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	44	80 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	45	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	46	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	47	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	48	77 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	49	65 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	50	77 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	51	40 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	52	80 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	1	830	0	53	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	54	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	55	108 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	56	87 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	57	65 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	58	122 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	59	115 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	60	60 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	61	108 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	62	75 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	63	61 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	64	67 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	65	61 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	66	120 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	67	51 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	68	93 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	69	88 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	70	67 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	71	61 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	72	120 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	73	51 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	74	103 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	75	98 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	76	105 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	77	120 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	78	51 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	79	103 / 6599	Boligseksjon	Nei	Nei
3103	1	830	0	80	1 / 6599	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1237202/200
Uthentet 2024-10-23 09:24

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS, v/Hanne Fredriksen	977 048 958	hanne@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 273	1601	Fredrikstad	69366000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	Moss	1	830	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920031765	Bråtengata 66 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 telleme til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	58		13	B	60		25	B	115		37	B	60		49	B	65	
2	B	40		14	B	104		26	B	60		38	B	105		50	B	77	
3	B	96		15	B	38		27	B	98		39	B	58		51	B	40	
4	B	98		16	B	87		28	B	77		40	B	40		52	B	80	
5	B	101		17	B	131		29	B	65		41	B	96		53	B	115	
6	B	115		18	B	60		30	B	121		42	B	77		54	B	60	
7	B	60		19	B	105		31	B	115		43	B	40		55	B	108	
8	B	98		20	B	58		32	B	60		44	B	80		56	B	87	
9	B	98		21	B	40		33	B	105		45	B	115		57	B	65	
10	B	77		22	B	96		34	B	87		46	B	60		58	B	122	
11	B	122		23	B	98		35	B	65		47	B	98		59	B	115	
12	B	115		24	B	101		36	B	131		48	B	77		60	B	60	
Sum tellere =		7 6599				Nevner =		7 6599											

Dato	Innsenderens underskrift
22.12.2023	

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
22.12.2023	

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
Fredrikstad, 20/12-23		Bråtengata 66 AS BJØRN FREDRIKSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	MOSS	1	830	

Dato	Underskrift	Stempel
21/12-24		MOSS KOMMUNE Kommun[illegible] plan, miljø og [illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
22.12.2023	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

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

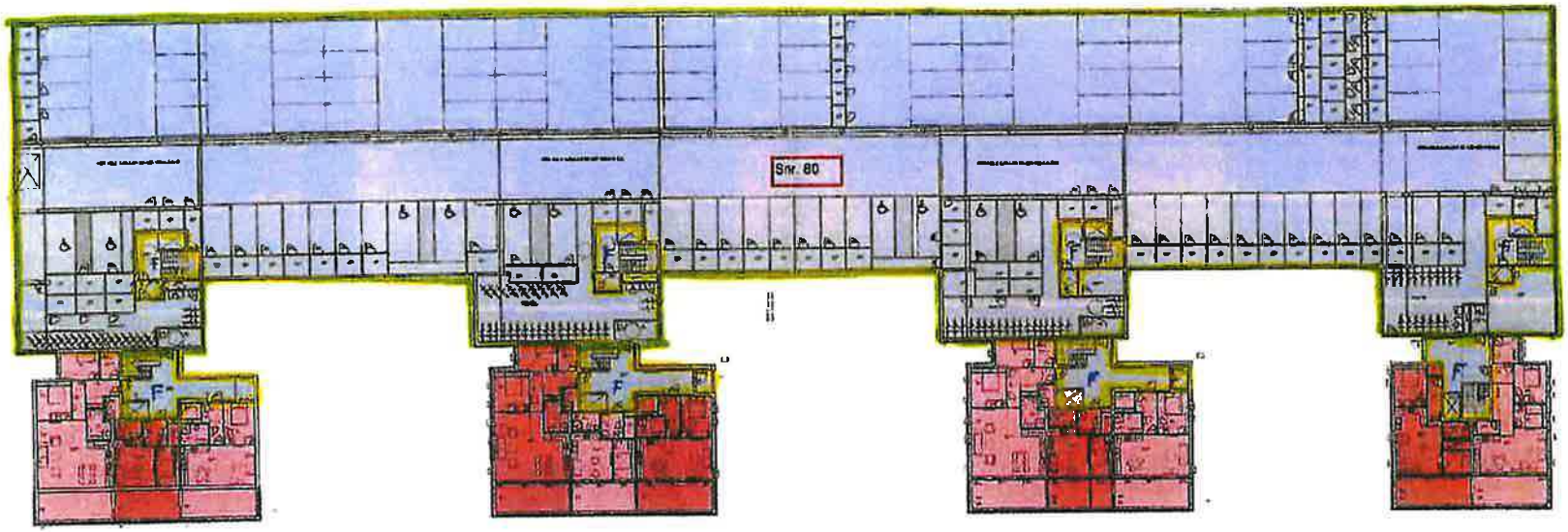
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	108		85				109				133				157			
62	B	75		86				110				134				158			
63	B	61		87				111				135				159			
64	B	67		88				112				136				160			
65	B	61		89				113				137				161			
66	B	120		90				114				138				162			
67	B	51		91				115				139				163			
68	B	93		92				116				140				164			
69	B	88		93				117				141				165			
70	B	67		94				118				142				166			
71	B	61		95				119				143				167			
72	B	120		96				120				144				168			
73	B	51		97				121				145				169			
74	B	103		98				122				146				170			
75	B	98		99				123				147				171			
76	B	105		100				124				148				172			
77	B	120		101				125				149				173			
78	B	51		102				126				150				174			
79	B	103		103				127				151				175			
80	N	1		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:		6599			Nevner =			F		6599									

Dato	Innsenderens underskrift
22.12.2023	

Bratengata 66
Dato: 30.04.2021
Målestokk: 1:1000
Koordinatsystem: UTM 32N
Christian Erichsens gate
Solyatleen
Bratengata
Alby gate
Solyterrasse
Strandpromenaden
Horgbakken
NYE BOLIGER
P-KJELLER inkl. bodar og sykkelparkering
TRAFO
EKSISTERENDE BYGNINGSARVES
For utomhusanlegg inkl. rehovedingsanlegg
ref utomhusplan fra LARK, vedlegg 02
Vårtsrunda
SITUASJONSKART
for tiltak eitter plan- og bygningsloven
Adresse Bratengata 66
GNR/Bnr. 1/830
Vårtsrunda
Planidentitet: 3002404
Plannavn: Detaljreguleringsplan for Bratengata 64-66
MOSS KOMMUNE
N
© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Maxar © Mapbox © OpenStreetMap



F = fellesanlegg

20161 Søly Park
Dato: 05.09.2023
1 Fordeling parkering / boder

SG &CO

SG &CO

20161 Søly Park

Rekke B Plan 3. Etasje

Rekke B Seksjoneringstegning

Seksjon 34

Rekke B Seksjoneringstegning

SG &CO

20161 Søly Park

Rekke B Plan 4. Etasje

Seksjon 34

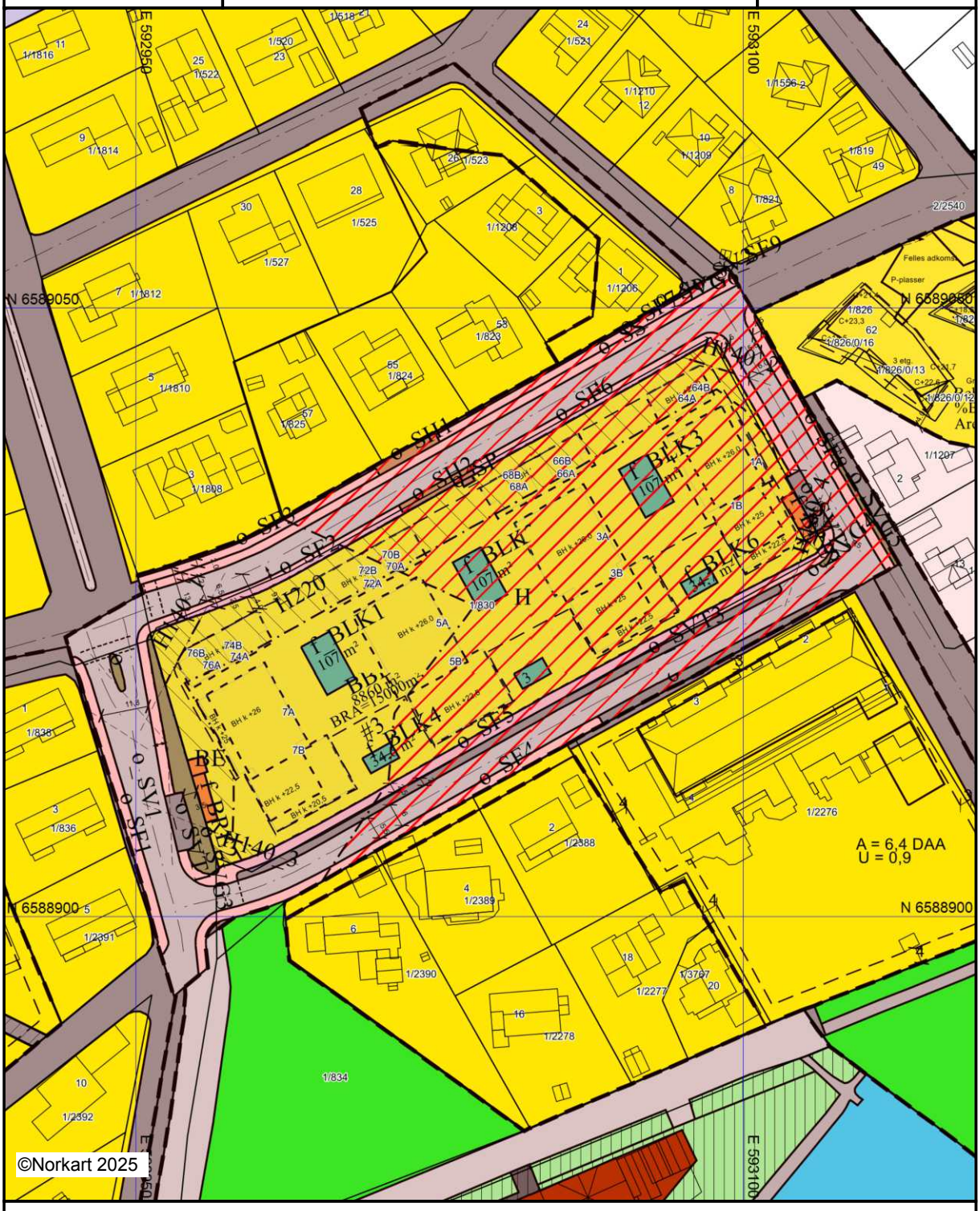
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/830/0/34
Adresse: Bråtengata 72B
Dato: 01.05.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Område for forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Privat småbåthavn (land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 --66

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Moss bystyre: 17.12.2020, sak 164/20,

Mindre planendring vedtatt 02.01.2023, delegert sak PBT 090/23.

Datert: 17.01.2019

Revidert: 23.11.2019, 17.07.2020, 06.10.2020, 17.11.2020 og 23.01.2023.

1 PLANENS AVGRENSING

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 --66, datert 23.11.2019, sist revidert 23.01.2023.

Intensjon med planen er å legge til rette for transformasjon av et eldre lager- og industriområde til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkene skal romme leiligheter av ulik størrelse og utformes på en måte som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BBB (Rp 1113)
Energianlegg – BE (Rp1510)
Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp1550)
Lekeplass – BLK1-6 (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg – SV1-2 (Rp 2010)
Fortau – SF1-9 (Rp 2012)
Sykkelanlegg – SS (Rp 2017)
Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT1-4 (Rp 2018)
Annen veggrunn – grøntareal - SVG1-5 (Rp 2019)
Holdeplass – SH1-2 (Rp 2025)
Leskur/plattformtak SP (2026)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140_1-2)
Gul støysone iht. T1442 (H220)
Faresone – ras og skredfare (H310)

§ 12-7. Bestemmelsesområde

#1 Høydebestemmelser
#3 Forurenset grunn

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

3.1 Før rammetillatelse

a) Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal godkjennes av Moss kommune før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #3.

b) Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.

c) Overordnet plan for VA og overvann skal godkjennes av kommunen ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet.

d) Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (sammenføyning).

e) Geoteknisk utredning som redegjør for valg av fundamenteringsløsing og stabiliserende tiltak må være ferdig før rammetillatelse kan gis, j.f., §4.5 a). Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, jf. § 3.2, c).

3.2 Før igangsettingstillatelse

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal det foreligge godkjent sanitæranmeldelse for utvendig og innvendig VA.

b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal detaljert overvannsplan som redegjør for behandling av overvann, både i anleggsfase og driftsfasen være godkjent.

c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak skal eventuelle geoteknisk stabiliserende tiltak være dokumentert gjennomført, jf. § 3.1, d).

3.3 Før brukstillatelse

a) Sykkelvei SS, busslomme SH2, fortau SF3 og SF7 og tilstøtende veiareal SV1, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

b) Busslomme SH1, fortau SF2, SF5, SF6, SF8 og annen veigrunn SVT1-3 og SVG 3-4 med tilstøtende veiareal SV1 skal opparbeides parallelt med opparbeidelsen av hvert tilstøtende byggetrinn innenfor byggeområde BBB. Ved trinnvis opparbeidelse av bebyggelsen, skal utbyggingen starte på enten vest-, eller østkanten først. Senest før 50% av bebyggelsen er tatt i bruk skal det være etablert gjennomgående fortau på minst en side i tilstøtende gater.

c) Ved oppdeling i byggetrinn skal hovedatkomst, sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg, teknisk infrastruktur og utomhusanlegg være etablert i henhold til regulerte krav for det aktuelle antall ferdigstilte enheter før disse enhetene kan gis brukstillatelse.

d) Ved oppdeling i byggetrinn skal det antallet boliger som oppføres i hvert byggetrinn har tilgang til ferdig opparbeidet lekeareal i henhold til kravet i § 5.3 a og b og § 5.5, før det kan gis brukstillatelse til disse enhetene.

e) Arealer tilsvarende kvartalslekeplass på eiendommen gnr. 1, bnr. 834 skal opprustes i henhold til utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn boliger innenfor planområdet.

f) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført for hvert byggetrinn senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

3.4 Før ferdigattest

a) Før ferdigattest gis må det foreligge godkjent ferdigmelding for vann og avløp.

b) Sluttrapport i henhold til forurensingslovens kap 2 må være godkjent av kommunen før ferdigattest kan utstedes.

c) Før det kan gis ferdigattest skal asfalten i Syrinveien og Søly terrasse freses bort og veien reasfalteres.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

4.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen.

4.3 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

a) Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget og opparbeides med mulighet for vannbåren oppvarming.

b) Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger vil gi tilsvarende eller lavere energibruk.

4.4 Støy og luft (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med unntak og presiseringer gitt i § 7.2, bokstav a) - c).

b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

4.5 Grunnforhold

a) Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres på en måte som ikke endrer områdestabiliteten i negativ retning. Avbøtende stabiliserende tiltak kan være for eksempel peler til fjell, kalksementstabilisering eller kompensert fundamentering, j. f. geotekniske notatet (dokumentkode: 10204011-RIG-RAP-002) datert 08.06.2020, som er vedlagt planen. Valg av løsning skal framgå av rammesøknad, j. f § 3.1, bokstav d).

b) Det tillates ikke nye terrengmessige tiltak etter gjennomføring, herunder uttak og deponering av masser, planering, grøfting eller oppføring av bygninger uten fagkyndig vurdering av områdestabilitet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.

b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt. «Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg, skal vises.

c) Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer med tilgjengelighet, beplantning, belysning evt. skjerming og adkomster. Det skal benyttes pollinatorvennlige vekster. Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, parkering for bil og sykkel samt frisikt ved utkjøring fra garasjekjellere.

d) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer.

e) Utforming av anlegg for håndtering av lokal overvannshåndtering.

f) Plassering og utforming av oppsamlingsutstyr for avfall.

5.2 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 7)

a) For boliger innenfor planområdet skal det avsettes max. 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Det tillates i tillegg 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

b) Det skal legges til rette for framføring av strøm for ladeutstyr for hver boenhet i P-kjeller.

c) Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til

bevegelseshemmede ivaretas. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang må ivaretas

d) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, overbygd og gi mulighet til å låse fast syklene.

5.3 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

a) Boliger innenfor planområdet skal disponere minst 30 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold boenhet. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal.

b) Det skal opparbeides lekearealer tilsvarende minimum 100 m² pr. 25 boenheter, jf. § 7.1.

c) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB), pbl § 12-7. nr. 1

a) Innenfor BBB kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal legges innenfor bestemmelsesområde #1, markert «BH k+».

b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.

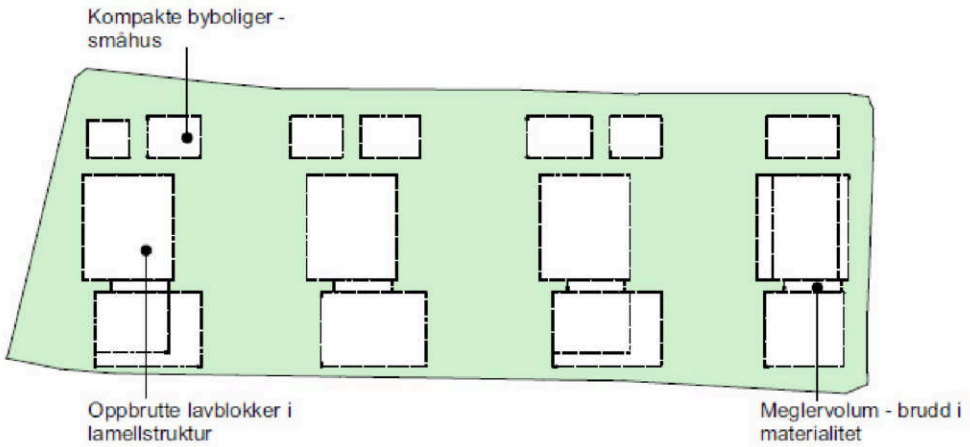
c) Største tillatte byggehøyde for hvert bestemmelsesområde er angitt på plankartet som «BH k+». Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde BH k+ 16. Ut over dette tillates for f.eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng.

d) Det tillates at tekniske installasjoner som f.eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks regulert byggehøyde med 1,5 m. Eventuelle installasjoner skal være inntrukket minimum 2 meter fra vegglivet. Hver installasjon kan maksimalt dekke 10 m² og sammenlagt skal ikke takinstallasjoner dekke et areal større enn 100 m². Pergola inntil 2,5 m ut fra vegglivet er tillatt over regulert byggehøyde. Det tillates balkong 1,5 m utenfor sonen med regulert byggehøyde.

e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruken. Uteområdene skal gis en parkmessig utforming. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene.

f) Det skal legges inn sprang i fasadene og variasjon i material- og fargebruk og for å skape variasjon mot gateløpet. Øverste plan i bygningene som vender mot Hasselbakken og Strandpromenaden skal ha pulttak og et fasadeutrykk som nedtones gjennom f.eks. material-, og fargebruk. Bygningene som vender mot Bråtengata skal ha varierte takformer med innslag av pulttak og flatt tak.

g) I hver av de fire regulerte lamellblokkene skal det legges inn et brudd i den lengste fasaden, i form av f.eks. et inntrukket parti, eller en overgang av kontrasterende materialbruk, vist som «meglervolum» i prinsippskissen nedenfor.



h) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Syrinveien

i) Det tillates etablert transformator innenfor BBB, j.f. § 5.7. Trafo inngår ikke i %BYA. Byggegrense mot transformator er 5 meter. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.

j) Området skal være åpent for gjennomgang for allmennheten.

k) Det tillates oppbygging av anlegg for overvannshåndtering. Synlige deler av anlegget skal gis en parkmessig utforming.

5.5 Lekeplass – BLK1-6

a) Lekeplassene BLK1-6 er felles for bebyggelsen innenfor BBB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

b) Hver lekeplass skal møbleres med sittegrupper og minst ett lekeapparat. Lekeplassene skal gi varierte lekemuligheter og til sammen inneholde minst huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr samt bord og benker.

c) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{den} 55 dB skal ikke regnes med.

d) Det tillates opparbeidet parkeringskjeller under lekeplassene.

5.6 Energianlegg – (BE)

a) Område BE er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelig fra offentlig tilgjengelig kjøreveg.

b) I området BE tillates oppført bygninger og konstruksjoner for transformatorstasjon eller anlegg for annen energiforsyning som f.eks. jordvarme, bioenergi eller tilsvarende fornybar energi.

c) Anlegg kan plasseres i forbindelse med kjøreadkomsten til parkeringskjeller innenfor formålet BBB dersom dette er hensiktsmessig.

5.7 Renovasjonsanlegg (BRE1-2)

a) Renovasjonsanleggene (BRE1-2) skal opparbeides i henhold til utbyggingsavtale, jf. pbl § 12-7. nr.2.

b) Det skal legges til rette for nedgravd avfallsløsning.

c) Renovasjonsanlegget skal opparbeides etter prinsippene om universell tilgjengelighet.

d) Renovasjonsanleggene (BRE1-2) skal være felles for bebyggelsen innenfor BBB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veg (SV1-2)

a) SV1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

b) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.2 Fortau (SF1-9)

Fortau SF1-9 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Sykkelanlegg (SS)

Sykkelveien SS er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-4)

a) Innenfor SVT1-2 tillates avkjøringslomme for renovasjonsbil, jf. pbl § 12-7. nr.2.

b) Innenfor SVT3-4 tillates snøopplag, nødvendige veganlegg, gateparkering mm, jf. pbl § 12-7. nr.2.

6.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-5)

a) Sidearealene SVG1-5 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig.

b) Det tillates avkjørsel til BBB over SVG3

c) SVG1-5 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.6 Holdeplass (SH1-2)

Det skal opparbeides bussholdeplasser innenfor SH1-2. Bussholdeplassene opparbeides som kantstopp, jf. pbl § 12-7. nr.2. SH1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.7 Leskur (SP)

Det skal opparbeides leskur for bussholdeplasser innenfor SP. SP er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.8 Adkomster

a) Adkomst til boligene innenfor BBB er vist med avkjørselspil for inn og utkjøring. Pilen er veiledende for adkomstens plassering og kan justeres ± 15 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig, jf. pbl § 12-7. nr.4.

b) Frisikt ved garasjekjeller skal være 3 x 30 meter i Sølyalléen. Frisiktsone skal markeres i utomhusplan.

7 HENSYNSSONER Jf. pbl § 12-6.

7.1 Frisiktsone (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

7.2 Gul støysone iht. T1442 (H220)

Utenfor fasader til boliger innenfor gul støysone tillates støynivå opp til L_{den} = 61 dB under følgende forutsetninger:

a) Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side.

b) Minimum 50 % av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, herunder minimum 1 soverom, skal ha vindu med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB).

c) Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

7.3 Rasfare (310)

Hensynssone H310 omfatter område der det er registrert kvikkleire. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal gis en geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, jf. pbl §§ 12-6, og 11-8, 3. ledd bokstav a.

8 BESTEMMELSESOMRÅDE Jf. pbl § 12-7

8.1 Utforming (§ 12-7 nr.1)

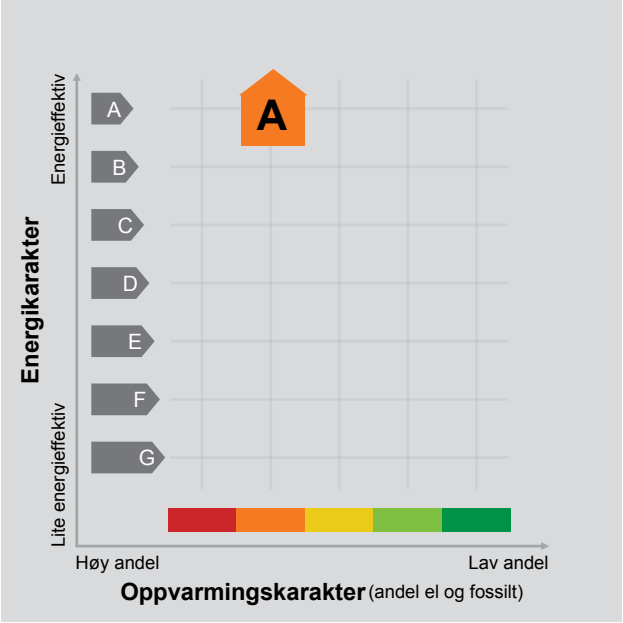
Innenfor bestemmelsesområdene merket #1 merket BH k+, er tillatt byggehøyde angitt. Se også §§ 5.4, bokstav c) og d).

8.2 Grunnforurensing (§ 12-7 nr.3)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #3, skal forurensede masser håndteres ihht. Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtengata 72B
Postnummer	1515
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301007847
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	f52d09f9-10cf-46d7-bab4-0c4cfb4f1488
Dato	06.06.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtengata 72B
Postnummer: 1515
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0201
Dato: 06.06.2024 18:00:32
Energimerkenummer: f52d09f9-10cf-46d7-bab4-0c4cfb4f1488

Kommunenummer: 3103
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 830
Seksjonsnummer: 34
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301007847

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	127 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	35 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	322 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	10,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	139 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,01
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Moss (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.6.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	A & H AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	43,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	111,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 260 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 433 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 593 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 593 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	68,8 %

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:
Bråtengata 72B, 1515 Moss
Gnr. 1, Bnr. 830, Snr. 34 og Gnr. 1, Bnr. 830, Snr. 80, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250111

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg