PRIVATMEGLEREN
MOSS

KULPEVEIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Inkalling til generalforsamling

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

Utdrag fra seksjonering

Grunnkart

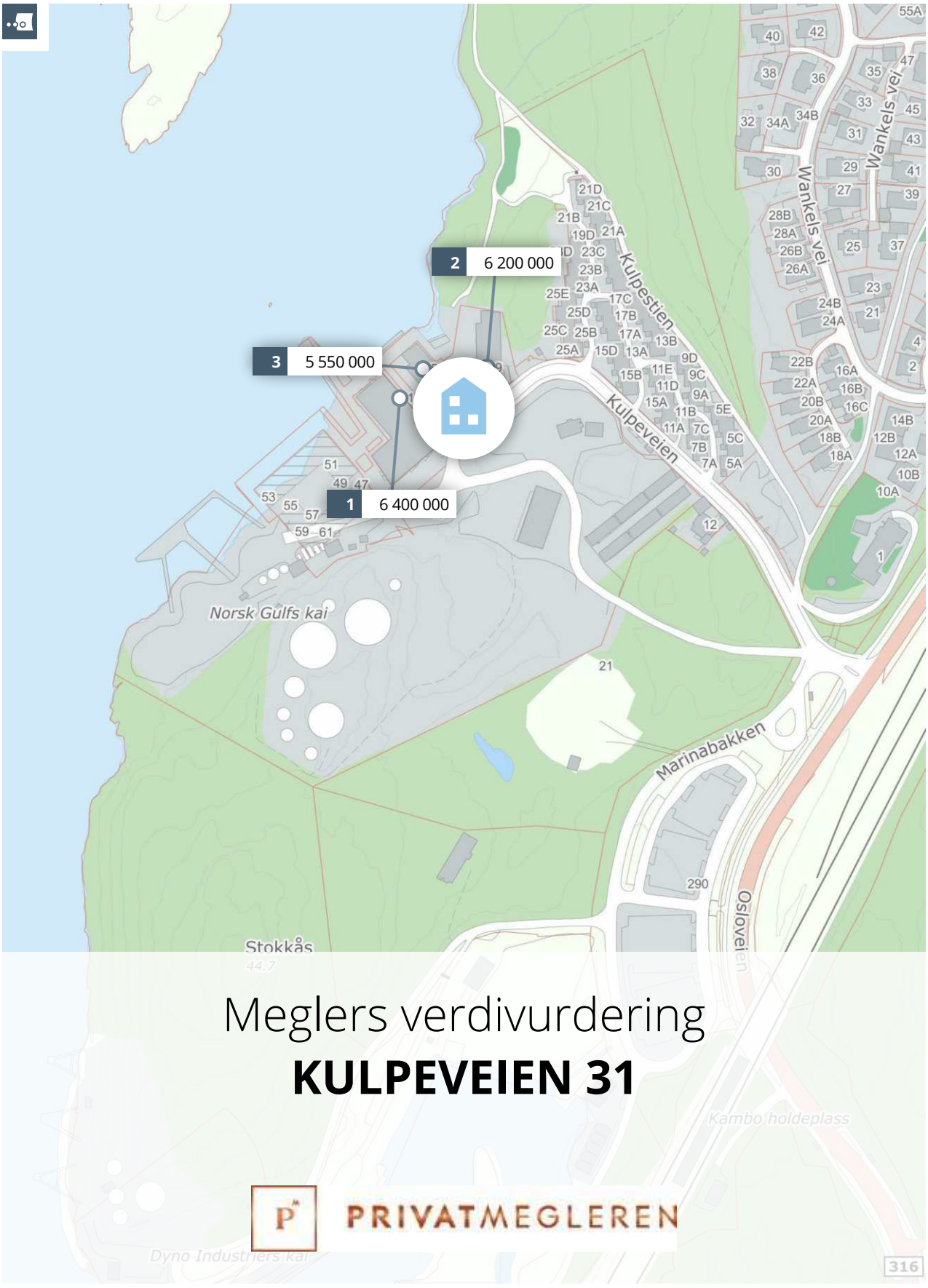
Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringskart

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KULPEVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 17.06.2025

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kulpeveien 31, 1538 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 3 BNR 4069 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	69 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	0 m²	16 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 566
Formue	24 834
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kulpeveien 41 78 m² 2023 3. etg 2 sov	16.12.2024	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**82 051**
2 Kulpeveien 29 85 m² 2022 3. etg 2 sov	20.02.2025	6 250 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**72 941**
3 Kulpeveien 35 70 m² 2022 3. etg 2 sov	20.09.2024	5 200 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**79 286**

Leiligheten fremstår lys, delikat og gjennomført, med materialvalg som skaper en helhetlig og stilren atmosfære – «less is more». Leiligheten har svært gode lysforhold med naturlig lysinnslipp fra to sider. Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme, styrt av byggets fjernvarmesystem, som også leverer varmtvann.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

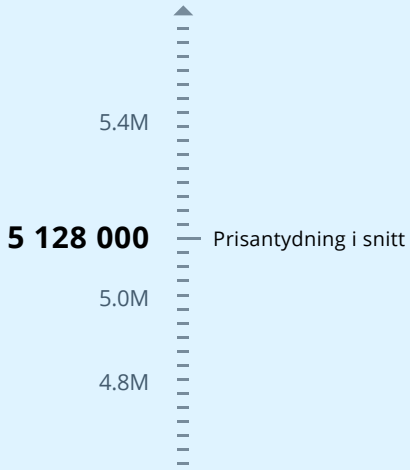
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2021		16.05.2022	5 500 000	4 950 000	0	4 950 000	2

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

Leiligheter til salgs i Kambo 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Leiligheter solgt i Kambo 1 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

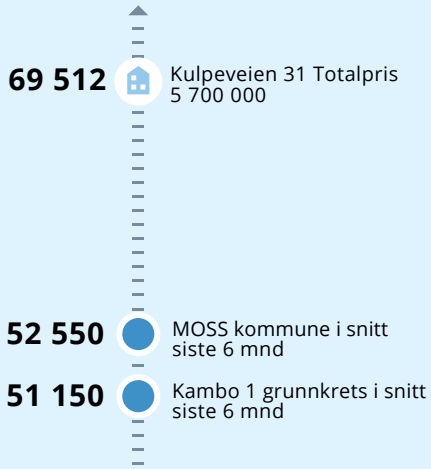


Solgt i snitt i løpet av

120
dager

for 2.5% under prisantydning

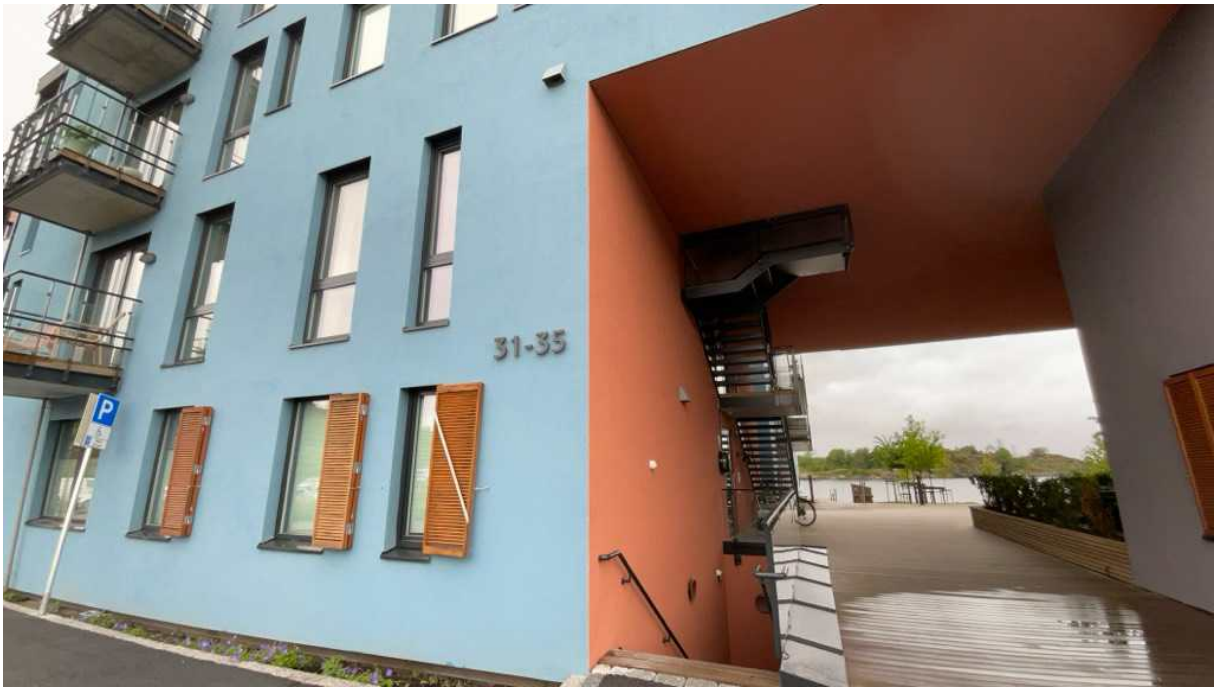
Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kulpeveien 31 , 1538 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 4069, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20295-2260 **Referansenummer:** YT3683

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen **Vår ref:**

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk på 5 plan.
Det er en tilhørende parkeringsplass og bod i bygget.
Leiligheten holder god standard og er godt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 16m² med rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Entre, gang, stue/kjøkken, bod, soverom 1 og 2: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og mate flater i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte profilerte dører samt skyvedører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

KJØKKEN Gå til side

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert dørcalling system.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Sikringsskapet er oppført i entre med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten og pulverapparat.
Det er montert seriekoblet brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

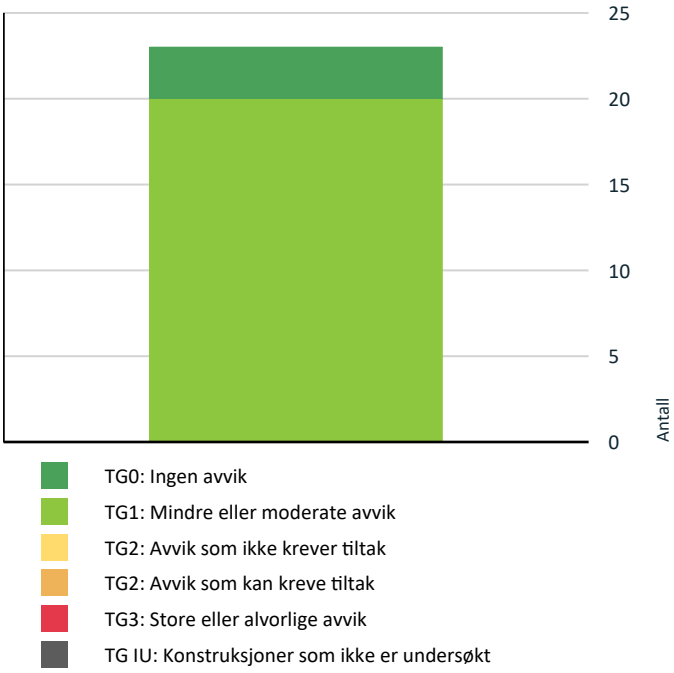
Bod

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har pussede murfasader.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 16m² med rekkverk av glass og stål.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entre, gang, stue/kjøkken, bod, soverom 1 og 2: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og mate flater i himling.

MERKNADER:
Det ble registrert sprekk i et hjørne i stuen. Det antas at dette er av setninger av normal art.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.





TG 0 Radon

Leiligheten ligger 2 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører samt skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

Tilstandsrapport

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert dørcalling system.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er oppført i entre med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten og pulverapparat.
Det er montert seriekoblet brannvarslere.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard
Boden har normal standard.

Vedlikehold
Boden er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

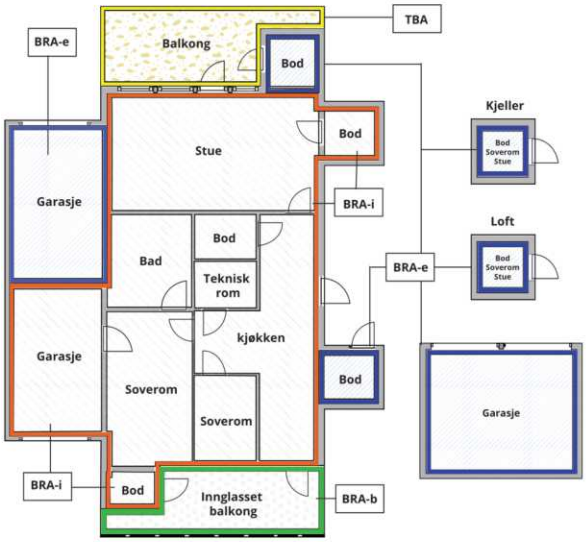
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	82			82	16
SUM	**82**				**16**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bod		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

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: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

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: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	3
Bod	0	5

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Lars Henrik Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4069		22	2998 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse
Kulpeveien 31

Hjemmelshaver
Lund Lars Henrik

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BRYGGEPROMENADEN	82 / 4095	Vansjø boligbyggelag	928143686

Felles formue
Kr. 24 834 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Med spennende bebyggelse av leiligheter og rekkehus, nydelig beliggende på strandtun, finner du kystidyll og skjærgårdslivet bare 400 meter fra toget på Sjøhagen Brygge. Her blir du en del av kystnaturen, med det vakre friområdet mellom boligfelt og strandkant som på en naturlig måte visker ut skillet mellom hage, tun og strand. Sjøhagen Brygge handler om bølgeslag og skjærgård. Strand og lyse sommernetter. Spennende og skiftende årstider i takt med havet - og ikke minst den sjeldne tilgjengeligheten som gjør at skjærgårdslivet kan kombineres med en spennende og aktiv arbeidshverdag.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller samt bod.
Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gang adkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	06.06.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2024		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YT3683

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250148

Selger 1 navn
Lars Henrik Lund

Gateadresse
Kulpeveien 31

Poststed	Postnr
MOSS	1538

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90728632

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

Beskrivelse: Liten sprekk i overflate noen få fuger bad. Utbedret av utbygger innenfor garanti på nytt bygg.

Document reference: 116250148

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: Riss i puss vegg stue ved overgang mellom betongvegg og gipsvegg. Krevet rettet av ØMF Fjeld A/S iht. utbygger garanti. Svar avventes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250148

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet ikke om det er foretatt måling. Har likevel svart Ja og angitt byggeår for å kunne kommentere feltet. Iflg. taksten er spørsmålet ikke relevant siden leiligheten ligger i 2. etg. I tillegg er radonsperre påbudt i alle nye bygg iht. byggeforskriften TEK17.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	???

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har krevet utbygger for retting av mangler ved levert bygg. Iflg. innhentet muntlig informasjon fra et styremedlem foreligger det ikke formelle rettslige tvister.

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: 116250148

Tilleggskommentar

Reklamasjon på riss i stue rettet mot utbygger innenfor garanti. I tillegg er rekkverk (håndløper) terrasse levert matt grå og ikke sort blank iht. materialbeskrivelsen lovet byttet ut av utbygger ØMF Fjeld A/S v/Odd Snellingen.

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: 116250148

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Henrik Lund	4fa4db7a5fd35de232ed8 3131c99175c4cc00073	20.06.2025 17:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250148

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

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116250148 Vår ref.:171/22 Moss 1/6-25

VEDR.: KULPEVEIEN 31 I BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.928 143 686
SEKSJON NR.22 MED HJEMMELSHAVER: LARS HENRIK LUND

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 90728632 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.4.566,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr.0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.316,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 24.834,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *1/6 kr 0,-.*

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Jon Erling Johansen
Epost styret: bryggepromenaden1moss.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Onsdag 15.05.2024

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø BBL - Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Alle sameiere i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 15.05.2024
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø BBL - Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Godtgjørelse til ekstern styreleder for 2024-2025
- 5.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.4 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- 5.5 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

6 Innkomne saker fra styret

- 6.1 Utsettelse av saker til ekstraordinært årsmøte og beboermøte
- 6.2 Instruks til styret
- 6.3 Instruks til valgkomitè
- 6.4 Opprettelse av utvalg for arbeid med nærområdet
- 6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner

6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.

6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering - Krever 2/3 flertall

6.8 Gjennomgang felleskostnader

7 Innkomne saker fra sameiere

7.1 Bruksrett forbys - Krever 2/3 flertall

7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)

7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel - Krever 2/3 flertall

7.4 Biloppstillingsplasser - Annen fordeling krever enighet fra berørte seksjonseiere.

7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas

7.6 Advokatutgifter på sameiets regning

7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning

7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas

7.9 Endring av fullmakt

7.10 Bruksrett - Krever 2/3 flertall

7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

7.12 Moped / MC parkering

7.13 SUP board og kajakk

7.14 Flytting av blomsterkasser

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

Se vedlagt valgkomitéens innstilling på side 30 og 31, avtale om oppdrag som ekstern styreleder på side 32 og 33, samt CV til Jo Ragnar Finserås på side 34 og 35.

Valgkomitéen har bestått av Waltraud Amundsen, med hjelp fra Agnethe Sophie Buus Jensen

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Godtgjørelse til ekstern styreleder for 2024-2025

Styreleder godtgjøres iht. avtale som ligger vedlagt i innkallingen på side. 32 og 33.

Saken faller bort dersom ekstern styreleder ikke blir valgt.

Forslag til vedtak: Boligselskapet skal betale honorar for oppdragets utførelse til styreleder. Styreleder honoreres med 92 000 kroner pr år eksklusive arbeidsgiveravgift, eller 23 000 kroner pr kvartal. Hvis oppdraget som styreleder medfører arbeidsinnsats utover 100 timer pr år, betales honorar på 1000 kr pr time for de overskytende timene. Ved fysisk oppmøte i Kambo dekkes kjøregodtgjørelse fra Drøbak etter statens satser.

5.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.4 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

5.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Utsettelse av saker til ekstraordinært årsmøte og beboermøte

Styret har valgt å inkludere så mange saker som mulig i innkallingen til årsmøtet. Dette er for å belyse de ulike sakene som sameiet er opptatt av og har meldt inn. Det er imidlertid ikke mulig å behandle alle disse sakene på det ordinære årsmøtet. Styret ønsker derfor å gi to alternativer som gjør årsmøtet mulig å avholde innen avsatt tid, og fortsatt ha med alle saker i innkallingen. Årmøtet kan da enten behandle saker frem til og med sak 6.4, og utsette resten, eller at vi tar saker fortløpende frem til avsatt tid er brukt opp, og da vedtar at resten av sakene utsettes til et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Det foreligger to alternativer til vedtak:

Alternativ 1:
Følgende saker foreslås å utsettes til ekstraordinært årsmøte i uke 26 (24. - 28. juni) eller uke 32 (12. - 16. august):
- 6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner
- 6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.
- 6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering.
- 6.8 Gjennomgang felleskostnader
- 7.1 Bruksrett forbys
- 7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)
- 7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel
- 7.4 Biloppstillingsplasser
- 7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas
- 7.6 Advokatutgifter på sameiets regning
- 7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning
- 7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas
- 7.9 Endring av fullmakt
- 7.10 Bruksrett
- 7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.
- 7.12 Moped / MC parkering
- 7.13 SUP board og kajakk
- 7.14 Flytting av blomsterkasser

Alternativ 2:
Årsmøtet går igjennom sakene i rekkefølge frem til avsatt tid er ute. Resterende saker vedtas å flyttes til ekstraordinært årsmøte i juni eller august.

.

Styrets innstilling: Det anses som viktig å la seksjonseiere se innmeldte saker til årsmøtet. Men det har kommet inn langt flere saker enn årsmøtet vil klare å behandle på avsatt tid. Styret har derfor foreslått å opprette 1 til 2 ekstraordinære årsmøter som tar de forestående sakene iløpet av året frem mot neste ordinære årsmøte. Se forslag til vedtak.

6.2 Instruks til styret

Årsmøtet kan gi instruks til styret for å tydliggjøre ønsker til hvordan sameiet styres. Se vedlagt generell instruks. Her kan ønskede rammer for investeringer kommuniseres, samt forholdet mot evt. utvalg som naboutvalg. Dette vil gjøre det enklere for styret å vite mer konkrete rammer og forventinger til arbeidet sitt.

Vedlegg på side 36 og 37.

Forslag til vedtak: Styret skal så godt det lar seg gjøre følge vedlagte instruks. Videre ønsker årsmøtet at styret fokuserer arbeid på å forbedre avtaleforvaltning og rutinedokumentasjon over alle oppgaver som trengs for at sameiet skal fungere godt og som ivaretar eiendommens verdier. Dette gjelder særlig å ha god kontroll på avtaler og avtalevilkår, kontinuerlig reforhandle avtalevilkår mht. kvalitet og pris, samt sørge for at sameiet har de avtaler som trengs.

Hvis det oppnevnes utvalg for å ta deler av oppgavene, har styret ansvar for god koordinering mot utvalg. Årsmøtet ønsker også at styret gir forslag til kommunikasjonsløsning som bl.a. dekker behov for at seksjonseiere kan sende digitale meldinger til andre seksjonseiere, og at seksjonseiere kan se til et nettsted der de kan finne informasjon om sameiet. Ved opprettelse av utvalg, kan utvalget være administrasjon av løsningen sammen med styret.

.

Styrets innstilling: Styret ønsker at det sendes instruks om hvordan saker skal prioriteres og jobbes med. Vedlagte instruks gir noen retningslinjer. Se forslag til vedtak for hva styret tenker vil gi ytterligere retningslinjer til styret for kommende periode.

6.3 Instruks til valgkomitè

Styret forslår en en enkel instruks fra årsmøtet til valgkomiteen.

Se vedlegg på side 38.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar instruks for valgkomitéen slik forslaget foreligger.

.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å velge en enkel instruks.

6.4 Opprettelse av utvalg for arbeid med nærområdet

Ut fra diskusjoner på beboermøte, foreslås det en prøveordning med oppnevnelse av et utvalg, "Naboutvalget", som skal søke å drive frem oppgaver knyttet til uteområder og naboskapet. Et naboutvalg kan ha ansvar for vedlikehold av uteområder, planlegge og koordinere dugnader, planlegge og koordinere trivselsaktiviteter, og være kontaktledd mellom styret og beboerne.

Forslag til vedtak: Styret oppnevner et Naboutvalg for en prøveperiode fra det er oppnevnt frem til ordinært årsmøte 2025.

Dette utvalget kan invitere representanter fra nabosameiene, slik at det består av representanter fra tre sameier, BP1, BP2 og Strandtunet, og samtidig oppfordre nabosameiene å avsette budsjetter og overføre myndighet også i denne perioden.

Styret vil i prøveperioden gi utvalget rammebetingelser for økonomi og myndighetsutøvelse, med mål om at rammebetingelser fastsettes og vedtas på ordinære årsmøter fremover, ut fra forslag fra naboutvalget selv.

I saker som utelukkende gjelder BP1 uteområde har utvalget generell fullmakt fra BP1 til å ta initiativ og treffe beslutninger, så lenge dette ikke er i strid med lov, vedtekter eller regler og retningslinjer fastsatt av sameiets generalforsamling eller styre. Styret kan delegere oppgaver til utvalget i forståelse med disse.

Utvalget skal ha minimum 2 medlemmer fra BP1 som normalt velges av årsmøte for to år etter innstilling fra valgkomite oppnevnt av årsmøtet. I prøveperioden fra dette årsmøte frem til neste ordinære årsmøte i 2025, kan styret oppnevne utvalget, sammen med instruks til valgkomitéen i 2024/2025 å hjelpe utvalgsleder med å finne kandidater.

Utvalgets leder velges særskilt. Utvalget velger ellers selv hvordan organisere seg.

.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at et naboutvalg vil gjøre arbeid med fellesarealer og trivsel enklere, og ut fra tilbakemeldinger fra beboermøte støtter en utprøvning.

6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner

Styret har blitt orientert om ulovlig erhverv av en 3. seksjon. Styret har derfor innhentet råd fra jurist i Huseierene, og presenterer denne til årsmøtet. Styret ønsker instruks fra årsmøte på evt. oppfølging av denne.

Se vedlegg på side 39 og 40.

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak, da dette i utgangspunktet er en orienteringssak fra styret.

.

Styrets innstilling: Det er gitt råd fra juristene i Huseierne som er vedlagt. Styret ønsker å informere årsmøtet om dette.

Videre kan styret informere om sak rundt dette, der det ble oppdaget at en seksjonseier er oppført som eier av seksjonsnr 4, 43 og 44, og det er diskutert hva styret kan gjøre, og ikke hva styret skal gjøre. Det følger av loven at eierne av disse tre seksjonene representere to stemmer og antallet stemmer totalt i sameiet blir dermed redusert tilsvarende, jf. Eierseksjonsloven § 52

Ellers er det redegjort for at stemmegivning er endre til kun to stemmer for seksjon 4, 43, og 44. etter lovens bestemmelser.
---

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

[...]

§ 38.Pålegg om salg av seksjonen

[...]

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. [...]

§ 52.Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[...]

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

[...]

6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.

Styrene i sameiene Bryggepromendan 2 (BP2) og Strandtunet ønsker å stå sammen med oss i dialog med kommunen for å få tidsbegrensede p-plasser. Styret ber årsmøte gi retningslinjer for hva seksjonseiere ønsker i denne prosessen.

Her er utkast til brev som styret ønsker at Årsmøtet tar stilling til:

Kulpeveien har i dag parkeringsforbud i hele veiens lengde. Dette medfører store problemer for hjemmesykepleien, håndverkere og annet korttidsbesøk til leilighetene.

Vi ønsker derfor å søke om å åpne for noen tidsbegrensete gateparkeringsplasser langs Kulpeveien. Av hensyn til oversiktelighet og småbarn bør disse ikke etableres i første del av veien, men utenfor Bryggepromenaden 1 og 2. Vi foreslår 2 plasser foran Bryggepromenaden 1 mellom garasjeport og gjennomgangen i bygget, samt 6-7 plass foran Bryggepromenaden 2. Se vedlagte skisse. Dette er gjort i samarbeid med styret i Bryggepromenaden 1 og Strandtunet boligsameie.

Se vedlegg på side 41.

Forslag til vedtak: Styret skal delta i prosessen som Strandtunet og BP2 har satt i gang for å sikre at det etableres et antall tidsbegrensede gateparkeringsplasser.

.

Styrets innstilling: Styret har ingen enhetlig innstilling til denne saken og ønsker derfor instruks fra årsmøtet.

6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering - Krever 2/3 flertall

Følgende tekst foreslås tilføyd i vedtektene om gjesteparkering (5-3 kulepiunkt (4)), evt eget kulepunkt (5) (underliggende kulepunkt forskyves tilsvarende):

Gjesteparkeringen er tidsbegrenset, og kan benyttes i kun 72 timer om gangen. Deretter følger en karenstid på 72 timer.

Forslag til vedtak: Alternativ 1:
Det tilføyes i vedtektene om gjesteparkering (5-3 kulepiunkt (4)), evt eget kulepunkt (5) (underliggende kulepunkt forskyves tilsvarende): "Gjesteparkeringen er tidsbegrenset, og kan benyttes i kun 72 timer om gangen. Deretter følger en karenstid på 72 timer."

Alternativ 2:
Styret bes utrede best mulige vedtekter for at gjesteparkeringen fungerer mot hennsikt og ikke misbrukes. Utredning med forslag til evt. endringer kan tas på neste ordinære årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

.

Styrets innstilling: Styret har som en oppgave å påse at vedtekter etterleves. Dette punkt er ønsket av flere, og er derfor tatt med fra styret. Det må derimot være mulig å kontrollere etterlevelse av vedtekter. Ved denne endring i vedtektene bør det samtidig vurderes hvordan dette kan kontrolleres. Styret ønsker instruks fra årsmøte.

6.8 Gjennomgang felleskostnader

Felleskostnadene (husleien) til de enkelte seksjonseierne er delt opp etter prinsippene lik fordeling og sameiebrøk. Følgende poster betales med lik fordeling:

Styrehonorar (Bryggepromenaden 1)
Revisjon (PricewaterhouseCoopers)
Forretningsførsel (Vansjø Boligbyggerlag)
Årsavgift TV (Viken Fiber)

Øvrige felleskostnader innkreves med utgangspunkt i sameiebrøk. Denne kan slå urettferdig ut i mange sammenhenger. Sameiebrøk-prinsippet er derfor i økende grad et tema for diskusjon.

Det foreslås derfor å ta en gjennomgang av hvordan fordele kostnader, og foreslå evt. endringer i fordeling, slik at den fordeles rettferdig.

Eksempler på kostnader som kan gjennomgås er kostnader forbundet med vannbåren varme, kostnader forbundet med garasjedrift, innendørs vedlikehold, utendørs vedlikehold, sosiale aktiviteter mm. Prinsippet for lik fordeling må være at der hvor alle har samme nytte og glede av den samme tjenesten/varen, skal utgiftene fordeles likt, mens der hvor nytte ikke går til alle, kan en annen metode for kostnadsfordeling innføres.

Forslag til vedtak: Styret skal gjennomgå dagens kostnadsfordeling og foreslå eventuelle endringer i dagens kostnadsfordeling på neste ordinære årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte.

.

Styrets innstilling: Dersom man skal få en annen fordeling av felleskostnader enn det som er fastsatt ved seksjoneringen og etter sameiebrøk, vil dette sannsynlig kreve tilslutning fra alle seksjonseiere, og man må også spesifisere hvordan dette slår ut for den enkelte. Oppsettet for hvordan dette slår ut for de forskjellige seksjonseiere må komme tydelig fram, og det trengs derfor en utredningen. Man er også nødt til å spesifisere kostnadene som skal fordeles likt, slik som for eksempel «styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og årsavgift TV» er spesifisert i vedtektene i dag.

7. Innkomne saker fra sameiere

7.1 Bruksrett forbys - Krever 2/3 flertall

Det bør ligge i vedtektene til Bryggepromenaden 1, en bestemmelse om at det ikke skal deles ut bruksrett, eller eksklusiv bruksrett til noen seksjonseiere, hvor det forespørres om at fellesareal skal overføres til enkelte seksjonseiere. Fellesarealet tilhører oss alle. Det er allerede et minimum fellesareal beregnet i vårt sameie. MUA (minsteuteoppholdsareal) er bestemt og krevd av Moss kommune overfor utbygger for Bryggepromenaden 1. Moss kommune har dermed allerede lagt føringer for utearealet.

Forslag til vedtak: Det vedtektsfestes at det for Bryggepromenaden 1 ikke skal deles ut bruksrett/eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjonseier, uansett grunn.

.

Styrets innstilling: Styret har forstått ønsket, og er samtidig oppmerksomme på at eierseksjonsloven paragraf 25 femte ledd sier at boligsameier kan fastsette i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Å ha andre bestemmelser i vedtektene vil altså ha stor sannsynlighet for å være i strid med eierseksjonsloven. Saken er tillatt fremmet på årsmøtet for å vise seksjonssameiet noen av de ulike ønsker som finnes for å fremme diskusjon og tilslutt forståelse og samhold.

7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)

Henvendelse sendt Styret 1. mars 2024:
Det har tidvis vært utfordringer med at biler står parkert på gjesteplassen merket som HC-plass uten at det er muligheter for å nå bilens eier på en enkel måte. Med det mener jeg at telefonnummer til sjåfør ikke ligger lett synlig i frontruten.
Jeg har forsøkt å varsle at vi venter besøk med HC-behov via Facebook/Sjøidyll, men har likevel møtt utfordringer. Som eksempler kan nevnes de to siste gangene vi har hatt behov for HC-plassen:

10. februar
Det sto to biler der:
Den ene bilen manglet HC-lapp/telefonnummer og gjesteoblat. Eieren kom samtidig som at jeg søkte på nett etter eier via vegvesenets database. Jeg orienterte eieren på en høflig måte om bestemmelsene våre.
Den andre hadde gjesteoblat, men ikke HC-lapp/telefonnummer. Telefonnummer ble sporet opp via bilnr/gulesider. Bilen tilhørte en beboer som ikke var hjemme. Hun var i Oslo, men regnet med å være hjemme før mitt besøk skulle komme. Dette var 50 minutter før besøket skulle komme.

24. februar
Det stod én bil der uten HC-lapp/telefonnummer, men med gjesteoblat. Jeg fant ikke nummer til bileier på 1881.no, men forsøkte å kontakte leilighetseier uten hell. Siden leiligheten er utleid, forsøkte jeg også leietaker. Leietaker responderte med en sms der hun spurte om hun kunne ringe meg opp. Jeg ble oppringt etter ca én time, og fikk forståelse av at dette var bilen til kjæresten til sønnen, og at den nok ville bli flyttet før vårt besøk kom.

Som beboer som venter HC-besøk, har jeg altså vært nødt til å benytte vegvesenets sider, 1881.no samt søke i sameiets portal. Sistnevnte har jeg tilgang på all den tid jeg sitter i Styret. Hadde jeg ikke gjort det, hadde jeg vært nødt til å kontakte Styret, slik at de kunne gjort arbeidet for meg.
På bakgrunn av mine opplevelser, og utfordringene knyttet til å tilby gjester med HC-behov en lett tilgjengelig HC-plass, foreslår jeg at sameiet ordensregler § 7,

kulepunkt 5 og 6 endres fra:

- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
    - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
    - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.

til:

- To av gjesteplassene er omgjort til én HC-plass. Denne plassen skal kun benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dette skal ligge synlig i frontruta sammen med sameiets gjesteoblat.
- KULEPUNKTET STRYKES

Forslag til vedtak: Sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 endres fra:

- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
    - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
    - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.

til:

- To av gjesteplassene er omgjort til én HC-plass. Denne plassen skal kun benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dette skal ligge synlig i frontruta sammen med sameiets gjesteoblat.
- KULEPUNKTET STRYKES

Vedtaket krever simpelt flertall.

7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel - Krever 2/3 flertall

Det foreslås montering av kamera som ser porten fra innsiden. Det er nedkjørselen som foreslås overvåket, ikke de respektive biloppstillingsplassene. Det kan virke preventivt ift tyverier med utendørs skilting om kameraovervåkning. Hvis evt skade på porten inntreffer, så vil det være mulighet for identifisering. Evt skader kan være uaktsom kjøring, kjøretøy med for stor høyde, last på tak mm. Interne retningslinjer for kameraovervåkning må utarbeides, og tiltaket må gjøres i samarbeid med Bryggepromenaden 2. Forslaget bortfaller hvis det viser seg å være lovstridig.

Forslag til vedtak: Det monteres kamera på innsiden av garasjeporten. Tiltak/drift finansieres av garasjeanleggets driftsmidler. Det vil si etter prinsippet om lik fordeling mellom seksjonene. Bryggepromenaden 2 dekker sin del av kostnadene/drift etter forholdsmessighet.

.

Styrets innstilling: Styret har sammenfallende syn med forslagsstiller.

7.4 Biloppstillingsplasser - Annen fordeling krever enighet fra berørte seksjonseiere.

Vi foreslår at de som har 2 biloppstillingsplasser på sin parkeringsplass betaler andel for 2 biler.

Forslag til vedtak: Forslag til tillegg til vedtektenes 5-4 pkt 2 første setning:

Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass **med en andel pr. biloppstillingsplass.**

.

Styrets innstilling: Det er ingen i sameiet som har kjøpt rett til mer enn en biloppstillingsplass. Da størrelsen på noen av plassene er markert bredere enn hva som reguleres av forskrift, er det noen plasser som brukes av to biler. Denne saken gjelder om de seksjoner som bruker plassen sin til to biler skal ta kostnadsfordelingen lik to oppstillingsplasser.

7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas

Mine kostnader i forbindelse med henting av juletre til Strandtunet og Bryggepromenaden 1, er ikke blitt betalt og godkjent av styret. Strandtunet har innbetalt sitt tre til Bryggepromenaden 1 sin konto. Totalbeløpet på kr.6.420,- er ikke betalt til meg. Dokumenter i saken ligger hos VBBL som utlegg.

Innhentet priser på 1 stk. 6 mtr + 1 stk. 3 mtr. er kr. 9000,- + frakt. Jeg har gjort det jeg kan for at sameiet skulle få juletre til en rimelig penge.

Se vedlegg på side 42.

Forslag til vedtak: Innbetaling til Niels H Garnaas innbetales snarest.

.

Styrets innstilling: Styret kan orientere om styrets avgjørelse.

7.6 Advokatutgifter på sameiets regning

Utgifter til privat advokatbruk bør ikke være sameiets ansvar. For regnskapsåret 2023 er det blitt benyttet advokat for til sammen kr 13.282. Ettersom det ikke foreligger noen formell dokumentasjon som viser at styret har godkjent bruk av privat advokat, bes det om at faktura 263066 og 263140 (se vedlagt) blir betalt av de det angår.

Se vedlegg side 43 og 44

Forslag til vedtak: Styret anmodes å gjøre krav om at faktura 263066 og 263140 blir etterbetalt av de som har benyttet seg av tjenesten.

7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning

Det er innmeldt sak fra tld. styreleder Nils Garnaas rundt privat bruk av advokat. Innsendt sakstekst er:

Styremedlem Knut Roen har fått utført privat advokatbistand ved advokat Helge Karlbom 10.10.23. Dette ble fakturert til Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som betalte dette. Styreleder oppdaget senere at dette var en privat sak og avtroppet styreleder har derfor forlangt at Knut Roen skal betale sin del. Jeg ber styret legge fram dokumentasjon som viser at Knut Roen har betalt sin del, og dato for betaling.

Dokumentasjon fra advokat Helge Karlbom som viser at saken gjelder telefonsamtaler med fru Roen kan fremlegges om nødvendig.

Denne saken er koblet opp mot sak 7.6

Knut Roens tilsvar ligger vedlagt side 45, 46 og 47

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen forslag til vedtak i saken.

.

Styrets innstilling: Saken representerer bruk av tjenester på sameiets bekostning, og årsmøtet bør ta dette i betraktning ved evt. vedtak som føres, eller instrukser gitt til styret. Styret kan orientere mer på møtet rundt denne saken.

7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas

Det ble lagt fram liste over kjøregodtgjørelse på kr. 987,00 ved første styremøte i januar hvor det ble nedstemt.

Jeg ber årsmøtet avgjøre.

Se vedlegg side 48.

Forslag til vedtak: Kjøregodtgjørelse innbetales snarest.

.

Styrets innstilling: Styret kan orientere om styrets avgjørelse, som endte med at kjøregodtgjørelse ikke ble godkjent.

7.9 Endring av fullmakt

Vi foreslår at siste setning i ordensreglenes § 10 fjernes.

(Styret er gitt fullmakt til å endre § 5)

Dette fordi vi mener at kun årsmøtet skal kunne endre våre ordensregler.

Forslag til vedtak: Siste setning i ordensreglenes § 10 fjernes.

.

Styrets innstilling: Det er fastsatt i vedtektene 4.1 Rett til bruk "5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Det er ikke ellers nevnt i vedtektene hvordan ordensreglene settes. Det ønskes tydeligere retningslinjer på hvordan ordensreglene kan endres. Eksempelvis kan ordensregler reguleres av utvalg, hvis det oppnevnes utvalg som passer, slik som Naboutvalg nevnt i 6.4 .

7.10 Bruksrett - Krever 2/3 flertall

Vi ønsker å søke tinglyst bruksrett til den del av fellesarealet som er merket forhage rett utenfor vår leilighet (D13). Vi ønsker dette for å kunne holde området i god orden og stand. Vi tar da ansvar for beplantning og plen, også i de tilgrensende plantekassene. Beplanting i disse skal være i henhold til sameiets ønsker.

Se vedlagte salgstegning fra prospekt ved salg.

Vedlegg på side 49.

Forslag til vedtak: Forslag til avsluttende setning i avsnitt 4 i ordensreglenes § 5:

"Dette gjelder ikke der hvor det foreligger en vedtektsfestet enerett til bruk."

Evt. forslag til vedtektsendring kan presenteres på møtet.

.

Styrets innstilling: Med bruksrett her menes "enerett til bruk".

Om enerett fra eierseksjonsloven §25 5. ledd heter det:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Kommentarutgaven til eierseksjonsloven sier følgende:

«Det er tvilsomt om vedtektsfestede eneretter kan tinglyses. Å la de berettigede tinglyse vedtekten på de seksjoner som har særretter, har ingen formål, tinglysningen må skje på de andre seksjoner, for det er på disse vedtekten representerer en heftelse som det er behov for å beskytte mot bortfall.

Spørsmålet ble ikke berørt i forarbeidene til 97-loven, da tinglysingsloven §13 ble endret slik at styret fikk rett til å tinglyse dokumenter som gjelder «seksjonseiernes felles rettigheter og plikter». Vedtekter om enerett til å bruke fellesareal faller ikke inn under dette begrepet, slik at vedtekten ikke kan tinglyses på de enkelte seksjoner, jf. RT-1994-55. Vedtekten må i stedet skaffes rettsvern ved registering i Foretaksregisteret.»

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, og endringer i vedtekter vil få rettsvern der slik beskrevet i kommentaren klippet inn over.

Det er styrets innstilling at hvis årsmøtet har flertall for å gi enerett til bruk, må det vedtas endring i vedtektene som belyser hvilken seksjon og hvilket område som har enerett til bruk.

7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Vi foreslår at det monteres en garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for å få montert en garasjeport mellom garasjeanleggene.

.

Styrets innstilling: Hvis en slik dør er ønsket av sameiet i stort, ønsker styret å forstå formålet til garasjeporten før det innhenter tilbud, og utreder kostnader til evt. brannsikringstiltak mht rømningsveier mm. Styret ønsker derfor at årsmøtet gir instruks på hva formålet med en slik dør er.

7.12 Moped / MC parkering

Det er flere som kjører moped/mc i sameiet. Det finnes også ubenyttede områder i garasjen som kan benyttes til parkering av disse.

Vi foreslår av det merkes opp et areal på ca 6,5 meter langt x ca 1,7 meter bredt på venstre side før innkjøringen til garasjen til BP 2. Det vil fortsatt være igjen en bredde på ca 4,8 meter for passering av biler inn til BP 2. Dette vil gi 4 – 5 plasser.

Videre foreslås å merke 1 moped/mc plass til venstre for inngangen til oppgang nr 31 i garasjen.

Inntil utvidelse av sykkelparkering er på plass, bør det kunne parkeres moped/mc også på det området ved behov.

Se vedlagte plantegning merket med X til foreslått oppmerking av plasser.

Se vedlegg side 50.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i ordensreglenes § 7 punkt 2 under: «For parkeringsplassene gjelder følgende:»

Moped/MC kan parkeres på oppmerkede plasser, og på egen p-plass sammen med .....

.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er en videreføring av gjeldende ordensregel § 7, med følgende ordlyd: MC kan parkeres på egen p-plass sammen med bil under forutsetning av at kjøretøyene står innenfor oppmerket område.

7.13 SUP board og kajakk

Vi synes at det er fint og naturlig når vi bor som vi gjør, her ved sjøen, at de som bruker egne SUP board og kajakker, i sesongen, kan oppbevare dette utstyret på merkede plasser.

Vi foreslår at det merkes egnede plasser – f.eks. langs husvegg mot sjøen, eller på veggene i oppganger på kjellerplan, samt langs garasjevegg. Se et eksempel til plassering i vedlagte plantegning, merket med X.

Se vedlegg side 51, 52 og 53.

Forslag til vedtak: Forslag til tilleggstekst etter setning 3 i § 4 i ordensreglene:

I sommersesong tillates plassering av SUP board og lignende på merkede plasser.

.

Styrets innstilling: Hvis det er omforent ønske om område for plassering av SUP board og kajakker, kan årsmøtet gi styret handlingsrom for plassering, samt instruks om å løse dette på best mulig måte ut fra behovene styret kartlegger i sameiet.

7.14 Flytting av blomsterkasser

Vi ønsker å søke om å få lov til å flytte våre blomsterkasser til i forkant av vår veranda. (Leilighet D13)

Dette fordi vi ikke har rekkverk, og at vann fra ovenforliggende verandaer renner konsentrert i store mengder direkte ned i kassene våre og ødelegger beplantningen.

Se vedlegg side 54.

Forslag til vedtak: Forslag til tilleggstekst som en siste setning i 3. avsnitt i ordensreglenes § 3:

Derimot kan leiligheter med veranda /terrasse på bakkenivå uten rekkverk, sette blomsterkasser i forkant av leilighetens veranda/terrasse.

.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er med utgangpunkt i gjeldende ordensregel § 3, at blomsterkasser og annet skal være plassert innenfor området som er tinglyst på seksjonen.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 07.05.2024

Med hilsen
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Niels-Henrik Garnaas
Styremedlem, Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem, Jon Erling Johansen
Styremedlem, Ole Christian Borgen
Styremedlem, Knut Roen

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2023

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 04.05.2023. Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Niels-Henrik Garnaas - Trakk seg i 2024, erstattet Vegard Pina-Munthe

Camilla Baugh - Trakk seg i 2023, erstattet av Ole Borgen 6.09

Vara Morten Torp - Trakk seg når Camilla trakk.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem, Ole Christian Borgen
Styremedlem, Knut Roen

Andre komiteer:

Valgkomite:

Waltraud Wagner Amundsen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 8

Antall behandlede saker i perioden: 80

Andre møter som er avholdt

Oppfølging av utbygger.

Oppfølging av kraftselskap om strømstøtte.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 52 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 928143686, og ligger i Moss kommune.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2023:

0

Antall andre personer i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som har mottatt lønn i 2023:

2 sommervikarer for utomhusarbeid i grøntarealer.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023:

Siden årsmøtet torsdag 04.05.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Det er forhandlet frem en gunstigere forsikringspremie med Gjensidige.

Det er forhandlet frem en ny avtale med Assemblin.

Inngått ny avtale med Hagtorn for vedlikehold av gressplener. De skal klippes fra mai 2024 en gang pr. uke frem til 1. oktober 2024.

Alle leverandører er kontaktet for justering av priser.

Styret er i dialog med utbygger vedrørende de resterende arbeider for BP1´s fellesarealer.

Juletre ble anskaffet og montert.

Siden årsmøtet torsdag 04.05.2023 har Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie utført

følgende vedlikehold:

Det er lagt varmekabler i nedkjøringen til garasjen.

Lysregulering er montert i ned- og oppkjøringen i garasjen.

2 stk vidvinkel speil er montert.

Alle garasjeplassene er sparklet opp med fall slik at vannet renner ut i kjørebanen.

I hele garasjeanlegget er det lagt epoxy belegg og alle parkeringsplassene er merket opp. Kostnadene på 1,2 mil., har styret fakturert utbygger og fått betalt for.

Det er forhandlet fram en gjenomkjøringsavtale med BP2 hvor service på garasjeport og rengjøring av kjørevei blir kostnadsfordelt på begge sameiene, i avtalen ligger det 2 ekstra gjesteplasser i BP2 som eies av BP1.

Det er montert hjertestarter fra Blostrupmoen hvor kostnadene er fordelt på Strandtunet og BP1 og BP2.

Det er anskaffet gulvvaskemaskin for rengjøring av garasjeanlegget samt en sugepumpe for å kunne suge rent sluket i energisentralen og suge opp store mengder vann i garasjen.

Det er laget/montert rensesystem for vannet fra garasjen slik at sluket ikke tettes.

Det er beplantet og lagt bark i skråningen mot stranden.

Bedet mot BP2 er belagt med duk og bark for et enklere vedlikehold.

Det er anskaffet vannslanger på trommel. Disse er plassert ved 3 innganger og festet med kodelås.

Det ble ansatt to skolejenter som sørget for vanning og luking i sommerferien.

3 snøskuffer er plassert i tre innganger for å være lett tilgjengelige.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2024:

- Fasadevedlikehold og vedlikehold av plattinger og fellesområde.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie i 2024:

- Det bør vurderes å anskaffe løsning(er) for kontroll av garasjeanlegg og/eller adgangskontroll fra garasjeanlegg.

HMS arbeid i året som har gått

I sameiet ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som boligselskap må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til boligselskapet ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. Derfor har vi i

boligselskapet, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekkliste som du gjennomgår for din leilighet. Dette utføres en gang i året.

Boligselskapets ansvar:

- Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll).
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder.
- Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
- Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Beboers ansvar (egen boenhet):

- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.
- Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
- Kontrollere at brannverntiltak er i orden og eventuelt melde fra til boligselskapet ved mangler.
- Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer.
- Melde fra til styret dersom en har fått skadedyr i egen boenhet.
- Melde fra til styret ved andre feil og mangler som kan gå ut over naboer eller som skal følges opp av boligselskapet. Inkludert feil på det elektriske anlegget i fellesarealer.

Les mer om HMS på www.sikkerhverdag.no

Økonomi:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Utbygger har dekket 1.2MNOK av utgifter til oppgradering av garasjedekke. Dette er ført sammen med utgiftspostene i "Vedlikehold bygg" i regnskapet.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Det er i 2024 mottatt faktura på 246 250,- fra entreprenør for arbeid på garasjedekke i 2023. Det er uklart for styret hvordan denne henger sammen med bestillingen, men det må gjøres en avsetning i budsjetter for å sikre betaling hvis denne utgiften er reell.

Styret i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 542 692	1 228 821	2 542 692	2 542 692
Andre driftsinntekter	2	231 957	667 467	124 800	168 900
SUM INNTEKTER		2 774 649	1 896 288	2 667 492	2 711 592
KOSTNADER					
Lønn	1	18 662	0	0	20 000
Styrehonorar		93 600	0	60 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		15 829	0	8 460	15 510
Strøm		438 240	301 095	362 000	415 200
Renhold		122 510	91 439	130 000	124 000
Vedlikehold bygg		218 836	10 592	150 000	60 000
Vedlikehold VVS		10 641	9 747	25 000	40 000
Vedlikehold elektro		117 075	48 557	65 000	145 000
Vedlikehold utvendig anlegg		173 159	34 823	150 000	80 000
Vedlikehold garasje		0	0	124 800	85 000
Revisjonshonorar	0	13 000	0	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		110 502	73 667	110 500	116 050
Andre konsulenttjenester		13 282	0	0	0
¡ rsavgift TV		61 776	11 845	61 776	65 000
Forsikringer		121 037	116 624	163 000	148 000
Kommunale avgifter		396 742	180 672	387 300	497 000
Andre driftskostnader		63 001	7 362	66 000	70 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		5 419	0	0	0
Kostnader oppvarming/serviceavtale		589 919	372 466	787 000	550 000
SUM KOSTNADER		2 583 229	1 258 887	2 665 836	2 535 760
DRIFTSRESULTAT		191 419	637 401	1 656	175 832
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		33 241	3 103	0	30 000
Rentekostnader		0	2	0	0
Utbytte Gjensidige		10 313	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		43 554	3 101	0	30 000
¡ RSRESULTAT		234 973	640 503	1 656	205 832
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	640 503	0	0
SUM OVERFØRINGER		234 973	640 503	1 656	205 832

	2023	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	16 265	13 331
Andre restanser	245	0
Andre fordringer	66 052	2 582
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	505 659	723 252
Høyrentekonto	740 893	0
SUM OMLØPSMIDLER	1 329 113	739 166
SUM EIENDELER	1 329 113	739 166

	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	640 503	640 503
¡ rets resultat	234 973	0
SUM EGENKAPITAL	875 475	640 503
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	6 229	17 441
Leverandŋrgjeld	445 128	80 953
P³ lŋpt lŋnn/feriepenger/arb.g.avg	2 000	0
Annen kortsiktig gjeld	0	269
Offentlige avgifter	282	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	453 638	98 663
SUM GJELD	453 638	98 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 329 113	739 166

Moss 31.12.23
Vansjŋ Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Niels-Henrik Garnaas
Styreleder

Knut Roen
Styremedlem

Jon Erling Johansen
Styremedlem

Ole Christian Borgen
Styremedlem

Sharon Mari Sandberg Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om ³ rsregnskapet.
Sameiets ³ rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	640 503	0
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	234 973	640 503
B. ¡ rets endring disponible midler	234 973	640 503
C. Disponible midler UB	875 475	640 503

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 2 personer i perioden

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	102 157	81 310
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 000	520 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	119 800	66 157
Sum	-231 957	-667 467

Resultat og balanse med noter for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Styreleder	Vegard Pina-Munthe (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Ole Christian Borgen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Knut Roen (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Sharon Mari Sandberg Olsen (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Jon Erling Johansen (sign.)	25.04.2024

Til årsmøtet i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 2. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-02 10:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Innstilling fra valgkomiteen

I oppstartsfasen står et sameie ofte overfor diverse utfordringer. Vårt styre har håndtert disse på en imponerende måte, noe som vitner om stor innsats og engasjement. Det har imidlertid også vært en periode preget av interne konflikter og hyppige endringer i styresammensetningen, noe som har vekket bekymring blant sameiets medlemmer.

Med bakgrunn i dette mener valgkomiteen at det vil være klokt å innføre en ekstern og profesjonell styreleder som kan bidra med upartiskhet og stabilitet. Videre anser vi det som essensielt å sikre en balansert kjønnssammensetning og en representasjon av de forskjellige leilighetstypene i sameiet, for å ivareta alle medlemmers interesser og perspektiver.

I tillegg er en betydelig utskifting av styremedlemmer nødvendig for å sikre en ny start og et mer harmonisk arbeidsklima. Dette vil styrke styrets kapasitet til å takle fremtidige utfordringer på en effektiv og inkluderende måte.

Som ekstern styreleder innstiller vi på Jo Ragnar Finserås, se også vedlagte CV og avtale-forslag. Kort oppsummert har han hatt styrelederverv i 16 sammenhengende år, samt lederroller i arbeidslivet. Han har også en solid relevant utdannelse.

Kostnad til ekstern styreleder vil være ca. 125.000,- for et år. Til sammenligning innvilget sameiet styregodtgjørelse på kr. 93.300,- for 11 uker i 2022.

Jon Erling Johansen har ellers også bedt om mulighet å trekke seg fra styret pga. jobbsituasjon. Valgkomiteen har derfor foreslått hvem som kan ta over, slik at han har mulighet å trekke seg.

Sharon og Vegard ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Verv	Sittende	Varighet	Innstilling
Styreleder	Vegard Pina-Munthe	På valg 1 år	Jo Ragnar Finserås
Nestleder	Sharon Mari Sandberg Olsen	På valg 2 år	Morten Torp
Styremedlem	Jon Erling Johansen	Gjenstående 1 år	Agnethe Sophie Buus Jensen
Styremedlem	Ole Christian Borgen	På valg 2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Knut Roen	På valg 2 år	Monika Nore
Varamedlem		1 år	Heidi Zahl
Valgkomite	Waltraud Amundsen	1 år	Gjenvalg

Verv	Sittende	Varighet	Innstilling
Valgkomite	Ole Christian Borgen	1 år	Else-Britt Tufte

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie med organisasjonsnummer 928 143 686 og Jo Ragnar Finserås personnummer 060361 [redacted] er det inngått slik avtale:

1 Oppdragets varighet

Jo Ragnar Finserås velges som ekstern styreleder for perioden 15. mai 2024 og fram til ordinært årsmøte våren 2025. Avtalen opphører automatisk ved/etter ordinært årsmøte i 2025. Boligselskapet er et eierseksjonssameie med 52 enheter.

Styreleder kan bli avsatt av årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) ved mislighold av kontrakten eller styrevervet. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel dersom dette blir aktuelt.

Hvis årsmøte velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, opphører honoraret fra årsmøtets vedtaksdato.

Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av valgperioden. Det skal være en dialog med styreleder og valgkomiteen/styret om videre engasjement. Styreleder skal varsles minimum 14 dager før årsmøte om valgkomiteens innstilling til styre.

2 Oppdragets innhold, art

Styreleders skal sørge for at gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for sameiet følges. Dette inkluderer blant annet at styreleder:

- Skal lede styret og samarbeide med resten av styret om å drifte boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste.
- Har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- Har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet (herunder HMS).
- Skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter, samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Skal sørge for god løpende informasjon til andelseierne, digitale plattformer prioriteres.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om enkelte konflikter og utfordringer i boligselskapet.

Boligselskapet skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskapet. Forretningsfører bistår også i tilretteleggelse av generalforsamling etc. Styreleder skal sammen med ett annet styremedlem attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører. Styreleder skal motta boligselskapets korrespondanse enten direkte eller ved kopi.

3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med de øvrige i styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

4 Forutsetninger for oppdraget

- Det forutsettes at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.
- Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine skriftlige og muntlige henvendelser.
- Det er anbefalt at styret benytter hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.
- Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.
- Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

5 Honorar

Boligselskapet skal betale honorar for oppdragets utførelse til styreleder. Honoraret ble vedtatt på årsmøte den 15. mai 2024. Styreleder honoreres med 92 000 kroner pr år eksklusive arbeidsgiveravgift, eller 23 000 kroner pr kvartal. Hvis oppdraget som styreleder medfører arbeidsinnsats utover 100 timer pr år, betales honorar på 1000 kr pr time for de overskytende timene. Ved fysisk oppmøte i Kambo dekkes kjøregodtgjørelse fra Drøbak etter statens satser.

Honoraret betales ut som ordinært honorar. Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales hver 3. måned etterskuddsvis til konto 8317 45 49462. Siste utbetaling skjer etter ordinært årsmøte i 2025.

6 Taushetsplikt

Jo Ragnar Finserås forplikter seg til å ikke bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende angående sameiets drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som Finserås skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Kambo 15. mai 2024

Jo Ragnar Finserås

For sameiet

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

OVERSIKT OVER UTDANNING OG PRAKSIS

Jo Ragnar Finserås. Fødselsdato 06.03.61.
Mobil: 415 31 305 E-post: jo-rag@online.no

Egenskaper	Interesser
• Analytisk/systematisk • Utholdende • Selvstendig • Omgjengelig/samarbeidsevner • Lojal	• Sport/mosjon • Folkemusikk • Dans • Hage • Friluftsliv

Utdanning

Periode	*Institusjon*	*Studium*	*Vedlegg*
1982	Universitetet i Trondheim	Grunnfag psykologi	
1984	Universitetet i Trondheim	Mellomfag sosialøkonomi	
1987	Universitetet i Oslo	Embetsstudiet i sosialøkonomi	
1990	NKSH	5 vekttall kommunaløkonomisk analyse	
2008	BI-Oslo	10 studiepoeng Coaching	

Styreerfaring borettslag, aktuelle egenskaper
Jeg har vært styreleder i Haukåsen borettslag i Drøbak siden 2008 og fram til i dag og er fortsatt styreleder. Borettslaget har 22 andeler og ble bygget i 1999. Med min lange erfaring har jeg god oversikt over helheten i borettslaget, for eks.:
- Vedtekter
- Brannvern
- HMS
- Driftsavtaler
- Vedlikehold
- Økonomi

Borettslaget har i hele denne perioden vært drevet med god økonomi, godt vedlikehold, fornøyde beboere og et styre som har vært komfortabel og fornøyd med meg som styreleder.
Gjennom min arbeidserfaring er jeg vant med å jobbe med komplekse problemstillinger, forholde meg til mange ulike problemstillinger, forholde meg til arbeidstakere, ledere og politikere. Videre er jeg meget god på struktur, økonomi og kan forholde meg til mellommenneskelige relasjoner uten at det oppstår unødige konflikter.

Referanser fra styrearbeid:
Magne Alstadsæter: Har vært styremedlem i flere perioder sammen med meg.
Telefon: 920 47 475
Anne-Cathrine Stadheim: Har vært styremedlem og sekretær flere perioder i «mitt styre»:
Telefon: 400 27 371

Praksis fra arbeidslivet

Periode	*Arbeidsgiver/stilling*	*Arbeidsoppgaver*	*Vedlegg*
Ungdoms- og studietid	Steinkjer kommune Nord-Trøndelag vegkontor Universitetet i Oslo / studentassistent Universitetet i Trondheim / studentassistent. Finansdepartementet /sekretær	• Park- og idrettsanlegg • Asfaltkontroll • Elevundervisning • Elevundervisning • Avdelingens løpende oppgaver	
01.88 - 10.90	Kommunaldepartementet, kommunalavdelingen som - konsulent - førstekonsulent	• Behandling av saker fra kommunene • Drift/utvikling av inntektssystemet • Fordeling av skjønnsmidler • Fordelingsanalyser • Budsjett- og regnskapsforskrifter	
11.90 - 10.93	Fet kommune som - økonomikonsulent - økonomisjef (2 år)	• Alle tradisjonelle oppgaver som tilligger økonomiavdelingen. Min arbeidsinnsats var konsentrert om budsjett- og regnskapssiden. Store utfordringer og stor omstilling.	
10.93 - 10.95	Kommunaldepartementet, kommunalavdelingen som - førstekonsulent - prosjektleder	• Økonomibestemmelsene i kommuneloven med tilhørende forskrifter herunder bl.a. budsjett- og regnskapsforskrifter. • Behandling av saker fra kommunene • Div. prosjekter bl.a. resultatrapportering (finansielle nøkkeltall, nøkkeltall for tjenesteyting og KOSTRA-prosjektet). • Sekretær for teknisk beregningsutvalg for kommunal og fylkeskommunal økonomi.	
10.95 - 02.02	Vestby kommune som - økonomi-rådgiver/sjef - prosjektleder - stedfortreder for rådmann	• Plan, budsjett og rapportering (drift og utvikling) • Regnskap, lønn, kommunal fakturering • Effektivisering • Kommuneplan • Innkjøp og forsikring • IKT- drift og utvikling	
02.02 - dd	Frogn kommune som - økonomisjef - kommunalsjef (vikar) - enhetsleder økonomi, digitalisering og IKT - stabssjef økonomi - controller	• Alle tradisjonelle oppgaver som tilligger økonomiavdelingen. • Sentral rolle i omstillingsarbeid • Utvikling av interkommunalt samarbeid • Som kommunalsjef ansvar for 10 enhetsledere, herunder sykehjemmene. • Fra 1.9.17 – 1.1.20 ble ansvaret utvidet med digitalisering, velferdsteknologi og IKT. • Fra 7.8.23 Controller	

En styreinstruks skal blant annet inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles. Instruksen skal også inneholde regler for innkalling og møtebehandling.

Utover minstekravene kan det være naturlig å fastsette regler om taushetsplikt, styrets konstituering, gjennomføring av møter og føring av protokoll.

Styreinstruksen skal inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles.

Når det gjelder styreinstruksens betydning, har denne en opplysningsfunksjon. Styremedlemmene kan søke veiledning i styreinstruksen og påberope seg den ved utøvelse av styrevervet. Dette gjelder blant annet ved innkalling og avholdelse av styremøter. ***Instruksens betydning må imidlertid ikke overvurderes da dette i stor grad også reguleres direkte i vedtektene.***

Styrets flertall kan enten endre eller fravike en styreinstruks, så fremt dette ikke er i strid sameiets vedtekter. Et styremedlem som påberoper seg styreinstruksen, kan derfor oppleve at styrets flertall velger å se bort fra styreinstruksen i den aktuelle saken. Om styret skulle overse styreinstruksen, får dette trolig ingen juridiske følger, forutsatt at styret har fulgt loven og sameiets vedtekter.

At det har skjedd brudd på styreinstruksen kan normalt heller ikke påberopes overfor tredjemann som grunnlag for at en avtale ikke er gyldig inngått.

Styrets oppgaver:

1. Styret skal sørge for at sameiet til enhver tid er forsvarlig organisert. Dette innebærer blant annet at styret skal sørge for tilfredsstillende rutiner for dokumentasjon av kommunikasjon til 3.part samt til sameiets medlemmer.
2. Styret skal føre kontroll med de til en hver tid fungerende naboutvalg og at disse ikke iverksetter aktiviteter eller investeringer utover de budsjetter som fastsettes av sameiets generalforsamling.
3. Styret skal holde seg orientert om sameiets økonomiske stilling, plikter og utvikling, og påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er under kontroll.
4. Styret skal sørge for at alle saker som er av uvanlig art eller av stor betydning for sameiet blir behandlet av styret. Investeringer av betydelig omfang, vesentlig gjeldsopptak eller større omlegging av sameiets, som for eksempel sammenslåing av flere sameier ved Sjøhagen brygge, skal forberedes av styret og fremlegges som sak i til sameiets Generalforsamling.
5. Styret kan foreta investeringer for drift av sameiet. Dette beløpet fastsettes av sameiets generalforsamling. *(200 000,- NOK?)*
6. Styret skal innkalle til ordinær generalforsamling hvert år i henhold til sameiets vedtekter. Ved innkalling til ordinær generalforsamling skal denne inneholde årsregnskapet og styrets og naboutvalgets årsberetning samt revisjons beretning. I tillegg skal også saker som etter vedtektene hører under generalforsamlingen behandles.
7. Styret skal sørge for at vedtak fastsatt av generalforsamlingen blir gjennomført.
8. Styret skal sørge for at det i henhold til sameiets vedtekter hvert år utarbeidet mål og budsjett for sameiet.
9. Styreleder er møteleder i styremøtene og er ansvarlig for innkalling til Styremøter. Dersom styreleder er forhindret fra å delta på et styremøte, skal styret velge et annet styremedlem som møteleder.
10. Styrets varamedlemmer har møterett men ikke møteplikt til styremøter. Styrets varamedlemmer skal motta all forberedende dokumentasjon til styremøtene samt møtereferater.
11. Alle styremedlemmer kan initiere behov for styremøter når de mener det er påkrevd utover det som normalt er satt opp som møteintervall for styret.
12. Styret kan treffe beslutning når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede i møte. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.
13. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del, eller for noen nærstående, at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

14. Styret skal ikke ha kontantkasse og skal ikke legge ut for utgifter.
15. Styret kan iverksette tiltak for å sikre normal drift av sameiet. Disse kostnadene regnskapsføres med bilag som tilfredsstiller gjeldene lover.
16. Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de styremedlemmer som deltar i behandlingen av saken. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring av en etablert tilstand i sameiet, må likevel alltid utgjøre mer enn 1/3 av samtlige styremedlemmer.
17. Styremedlemmer er pliktige å sørge for at sensitive opplysninger som de blir kjent med ved utøvelsen av sitt styreverv, ikke blir spredd til uvedkommende. Diskusjoner som skjer i styremøter skal alltid behandles konfidensielt såfremt styret ikke har bestemt noe annet.
18. Vedtak i styret skal kommuniseres videre til sameiet med mindre styret har bestemt noe annet i den konkrete saken. Dette kan være saker som Styret mener krever særlig konfidensialitet. Styret skal til enhver tid etterfølge gjeldene personvernlovgivning(GDPR) og helse, miljø og sikkerhetsforskrifter(HMS).

Instruks for valg og arbeid av valgkomité

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

1. Sameiet oppnevner valgkomiteens medlemmer på årsmøtet, og valgkomiteen sitter frem til påfølgende årsmøte.
2. Komiteen bør bestå av minimum to sameiere fra forskjellige seksjoner. Disse skal ikke være representert i styret. Hvis det velges mindre enn to til valgkomiteen, skal det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge valgkomite, helt til det finnes minst to sameiere fra forskjellige seksjoner i valgkomiteen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og fastsetter selv sin arbeidsform.
4. Valgkomiteen holder styret løpende orientert om status i sitt arbeid.
5. Innstilling skjer på følgende måte:

    - Sameierne foreslår kandidater til ledige verv i styret. En seksjon kan være representert med maksimalt et styreverv.
    - Valgkomiteen innstiller til de valgene som skal foretas på årsmøtet.
    - Valgkomiteen innstiller på et samlet sammensatt styre på bakgrunn av innkomne forslag.

6. Valgkomiteens leder er komiteens talsperson under årsmøtet.
7. Hvis medlemmer i valgkomiteen fratrer før påfølgende årsmøte, skal valgkomiteen og den som fratrer, søke å erstatte denne med et nytt passende medlem. Det kreves ikke ekstraordinært årsmøte for å velge erstattere, men valgkomiteen selv kan ikke velge inn flere medlemmer enn som var originalt valgt av årsmøtet for perioden.

Huseierne

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
v/ Vegard Tina-Munthe Kulpeveien 35
1538 MOSS

Oslo, 27.03.2024
Vår ref.: 2024/378394

Takk for sameiets henvendelse.

Jeg er enig i deres vurderinger av adgangen til å erverve mer enn to seksjoner, slik den er beskrevet i sameiets henvendelse. Ut over dette sier ikke loven noen, og vi har ikke, så vidt jeg kjenner til, noe rettspraksis på styrets rolle i en slik sak.

Jeg forutsetter i den videre vurderingen at seksjonseier ikke tilfredsstiller noen av unntakene i eierseksjonsloven § 23, som gir ham rett til å eie flere enn to seksjoner.

Begrunnelsen for at man har restriksjoner, er at det ikke skal overføres for stor makt til en seksjon. jo mindre sameiet er, jo viktigere er det for de øvrige seksjonseierne. Formålet med ervervsbegrensningen er altså å hindre at én seksjonseier får en dominerende rolle i et boligsameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når de skal ta beslutninger. Hver boligseksjon har én stemme på sameiermøtet. Dersom en stor eierandel samles på én hånd, og denne eieren ikke ser seg tjent med å pådra seg utgifter til felles vedlikeholdstiltak, kan denne eieren hindre viktige beslutninger som gjelder drift og vedlikehold av eiendommen.

Det er et forhold som styret må ta i betraktning, samtidig som presedensen det skaper om styret ikke foretar seg noe. Hva når flere ønsker å kjøpe mer enn to seksjoner i sameiet. Skal styret kunne nekte det når det allerede er tillatt tidligere.

I norsk lovkommentar står det følgende:

Det er Kartverket som håndhever bestemmelsen og som må nekte å tinglyse skjøtet hvis ervervet er i strid med forbudet. I de skjøteformularer som brukes, er det en egenerklæring om dette. I rettspraksis er det lagt til grunn at et erverv i strid med forbudet, ikke medfører avtalerettslig ugyldighet, men bare at ervervet ikke vil kunne tinglyses og at erververen vil kunne pålegges å selge de overtallige seksjoner, jf. RG 1995 s. 170 Gulating og LB-2011-138229.

Det er altså den som ber om tinglysning som ved egenerklæring skal bekrefte at vedkommende ikke eier flere seksjoner. Hvis man ikke svarer korrekt i skjemaet vil man kunne få det tinglyst på uriktig grunnlag.

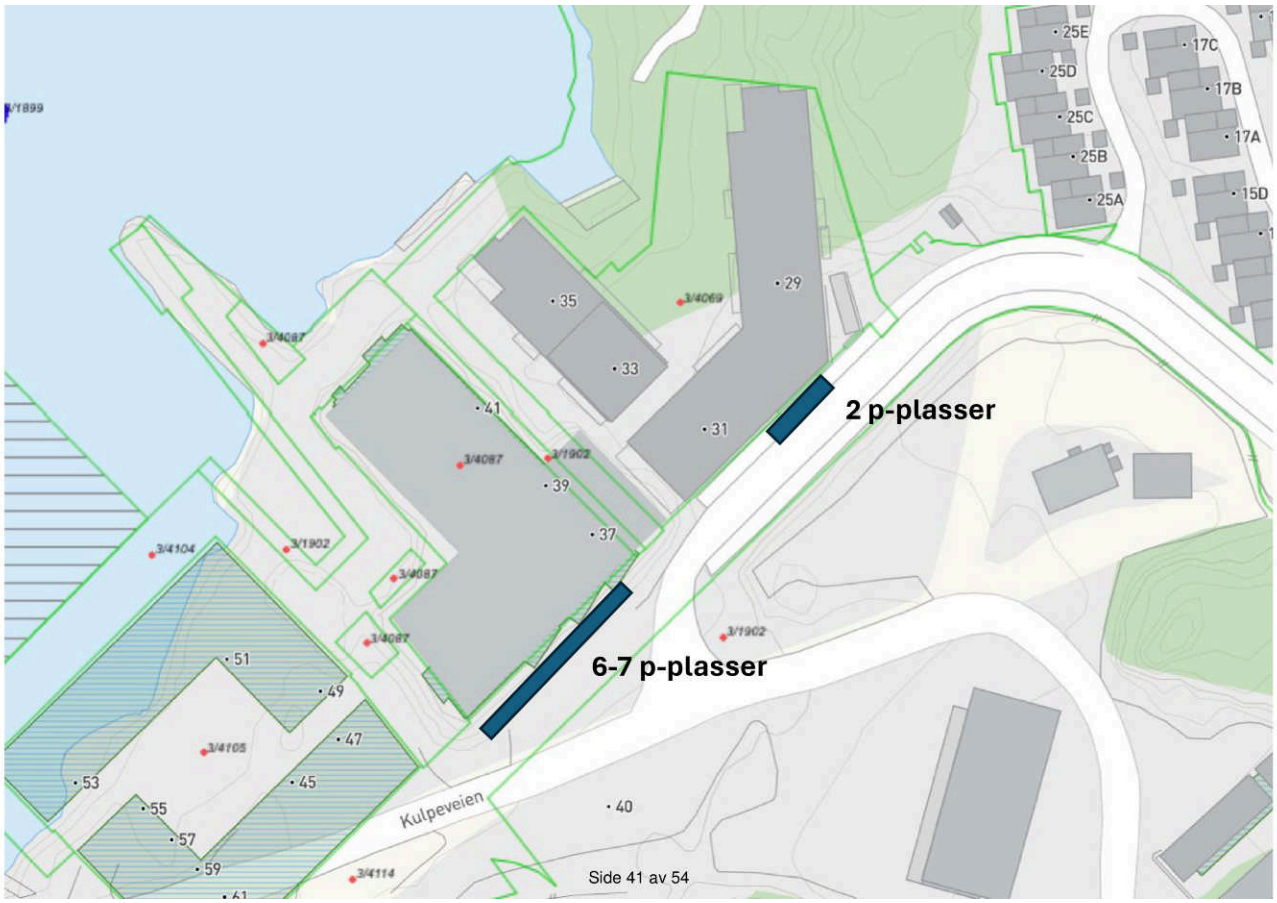
Loven gir et forbud mot å erverve mer enn to seksjoner. Loven kan ikke fravikes på dette punkt. Det betyr også at et flertall på årsmøtet ikke kan beslutte at det er greit å få lov til erverve mer enn to.

Min anbefaling er derfor at styret informerer seksjonseier om regelen, og ber vedkommende å selge en av seksjonene.

Med vennlig hilsen
Annita H. Magnussen
Advokat MNA

Huseierne
Postboks 9066 Grønland
0133 Oslo

Huseierne.no


2 p-plasser
6-7 p-plasser
Kulpeveien
25E
17C
25D
17B
25C
17A
25B
15D
25A
29
35
33
31
41
39
37
40
51
49
47
53
45
55
57
59
3/4087
3/4069
3/1902
3/4104
3/4105
3/4114

Nils H Garnaas

Kulpeveien 35

1538 Moss

INKASSOVARSEL

BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE Moss16.02.2024

2 stk. Grantre hentet i Ørje.	Kr. 3.500,-
320 km a kr. 3,50	kr. 1.120,-
6 timer a kr. 300,-	kr, 1.800,-
Totalt	Kr. 6.420,0

Vedlagt bank kvittering

Kjøregodtgjørelse i følge statens regulativ

Medgått arbeidstid

Vedlegg: Julehilsen fra sameiet

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adelersgate 8
1515 MOSS

Faktura

Foretaksregisteret NO 971510684MVA
Telefon: 69 27 85 00
Telefax: 69 27 85 10

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Faktura nr	Klient	Dato	Forfallsdato
263140	95160	04.12.2023	18.12.2023

Merknad: 12364 Generell bistand

Sak	Lnr	Tekst	Mva%	Beløp
12364	11	Avgiftspliktig juridisk bistand	25,00	3.750,00

Avg.fritt	Avg.pliktig	Mva	Øresavr.	Total
0,00	3.750,00	937,50	00,50	4.688,00

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

6118 06 52654
02631406

4 688 00

18.12.2023

Faktura nr 263140 av 04.12.2023

95160
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS
v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adelersgate 8
1515 MOSS

02631406 4688 00 8 6118 06 52654

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adelersgate 8
1515 MOSS

Faktura

Foretaksregisteret NO 971510684MVA
Telefon: 69 27 85 00
Telefax: 69 27 85 10

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Faktura nr	Klient	Dato	Forfallsdato
263066	95160	05.09.2023	19.09.2023

Merknad: 12364 Generell bistand

Sak	Lnr	Tekst	Mva%	Beløp
12364	11	Avgiftspliktig juridisk bistand	25,00	6.875,00

Avg.fritt	Avg.pliktig	Mva	Øresavr.	Total
0,00	6.875,00	1.718,75	00,25	8.594,00

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS

6118 06 52654
02630663

8 594 00

19.09.2023

Faktura nr 263066 av 05.09.2023

95160
Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
c/o Vansjø Boligbyggelag
1523 MOSS

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS
v/Advokat Helge Karlbom
Cort Adelersgate 8
1515 MOSS

02630663 8594 00 4 6118 06 52654

TILSVAR

Saken anses ikke egnet for årsmøtet, da innklager på et tidligere tidspunkt faktisk har godkjent fakturakravet han i ettertid retter til undertegnede. Se nærmere begrunnelse under.

Sak 6.11 - Innmeldt av Niels-Henrik Garnaas
Styremedlem Knut Roen har fått utført privat advokatbistand ved advokat Helge Karlbom 10.10.23. Dette ble fakturert til Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som betalte dette. Styreleder oppdaget senere at dette var en privat sak og avtroppende styreleder har derfor forlangt at Knut Roen skal betale sin del. Jeg ber styret legge fram dokumentasjon som viser at Knut Roen har betalt sin del, og dato for betaling.
Dokumentasjon fra advokat Helge Karlbom som viser at saken gjelder telefonsamtaler med fru Roen kan fremlegges om nødvendig.
Knut Roen kan ikke benytte fellesskapets midler for sine private saker og må derfor betale sin advokatkostnad til sameiet.

Faktura 263140 av 04.12.23, som det her er snakk om, ble faktisk godkjent av Niels-Henrik Garnaas den 05.12.23. Fakturaen var understøttet med spesifikasjoner som viste faktureringsgrunnlaget. Dermed faller Niels` anklage på sin egen urimelighet. Niels visste hva fakturen gjaldt. Han insisterte til og med på at den skulle betales, selv om jeg stilte kritiske spørsmål ved den (se utfyllende tekst under). «Den skal betales, ferdig med det», var den klare beskjeden fra Niels. Når han i ettertid ber om at saken skal opp i årsmøtet, med krav om tilbakebetaling, strider jo dette mot hans egne handlinger i saken. Dette oppleves kun som et hevnmotivert personangrep fra Niels-Henrik Garnaas sin side.

SAMMENDRAG

I oktober 2023 ble Niels, som en av få, underrettet om en grov sjikaneringssak mot min kone. Det var en av sameiets beboere som stod bak sjikaneringen. I den påfølgende tid tok Niels flere ganger kontakt med meg, og insisterte at min kone måtte henvende seg til en advokat for rådgivning. Han oppfordret meg til å be min kone ringe adv. Helge Karlbom, samme advokaten han selv brukte i Monicasaken. Niels fortalte at han hadde benyttet adv. Helge Karlbom ved tidligere anledninger, og la til: *«Dette skal ikke koste deg noe»*. Niels var veldig opptatt av at saken skulle anmeldes.

Selv om sjikaneringssaken hadde en alvorlighetsgrad som gjorde at den ikke ville blitt henlagt uten etterforskning (ref advokat), ønsket min kone en lav

profil. Hun var midt inne i en rehabiliteringsfase etter en alvorlig hodeskade, og ville i utg pkt ikke utsette seg for belastningen en slik sak ville kunne medfølge. Dette var en svært vanskelig sak for henne.

Etter ytterligere «påtrykk» fra Niels, valgte hun å følge hans oppfordring om å ta kontakt med advokaten, for rådføring i saken. En kort telefonsamtale fant derfor sted den 10.10.23, hvor det ble avtalt et møte. Møtet fant aldri sted, da dette ble kansellert av min kone. Samtalen ble på et senere tidspunkt fakturert for 30 minutter, jf. faktura 263140 av 04.12.23. Fakturaens pålydende på kr 4.688 var i hovedsak begrunnet med bistand til Niels-Henrik Garnaas. Advokat Karlbom informerte aldri om at telefonsamtalen var avgiftspliktig. Dette anses som dårlig advokatskikk. En praksis om at innledende samtaler er kostnadsfrie, er vanlig praksis hos mange advokater. Hvis ikke, skal det informeres om at samtalen faktisk blir fakturert. Advokatforskriften redegjør hvilke regler som gjelder for god advokatskikk.

OPPRINGT AV NIELS 10.10.23
Sent på kvelden kl 23:31 ble jeg oppringt av Niels, hvor han fortalte at Ella vil være med på møtet hos advokaten.
Jeg svarte da at min kone må avgjøre dette, og at jeg skulle ringe ham tilbake.
Kl 23:46 ringte jeg tilbake og fortalte Niels at Ella kunne være med.
Ella og min kone snakket deretter sammen i telefonen, hvor Ella blant annet kunne fortelle at hun visste hvor advokaten holdt til, fordi hun selv hadde jobbet i bygget. Ella hadde en egen pågående sak mot en av sameierne. Hennes motiv for å være med på nevnte møte, var rådføring vedr mulig anmeldelse i den saken.

OPPRINGT AV NIELS 05.12.23
Kl 10:38 ble jeg oppringt av Niels. Han hadde mye «på hjertet», men ville også orientere om en regning som hadde kommet. En faktura fra adv. Helge Karlbom, pålydende kr 4.688.
Jeg svarte Niels at jeg hadde sett fakturaen inne på Portalen, og kommenterte samtidig at vi ikke kunne godta en slik regning uten videre.
Da sa Niels bestemt: *«Vi glemmer saken, vi betaler den og ferdig med det, og så snakker vi ikke noe mer om det»*.
Jeg reagerte på dette og spurte hvorfor?
Da svarte han på nytt at saken var ute verden, og ferdig med det.
Igjen påpekte jeg overfor Niels at dette må undersøkes.

«Det er ikke nødvendig», svarte Niels, *«Jeg kjenner saken godt, og fakturaen SKAL betales»*. Niels fortalte videre at han hadde informert Jon, og at Jon var helt enig med ham. *«Jon signerer alltid betalinger med meg, så dette er ferdig diskutert»*, svarte Niels aggressivt, og påpekte nok en gang at saken skulle glemmes, og at Jon var helt enig i det.

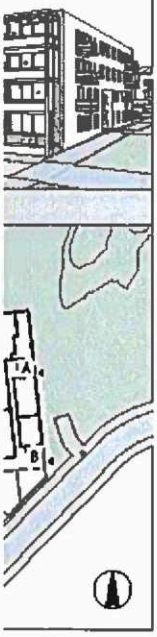
KJØREGODTGJØRESLE

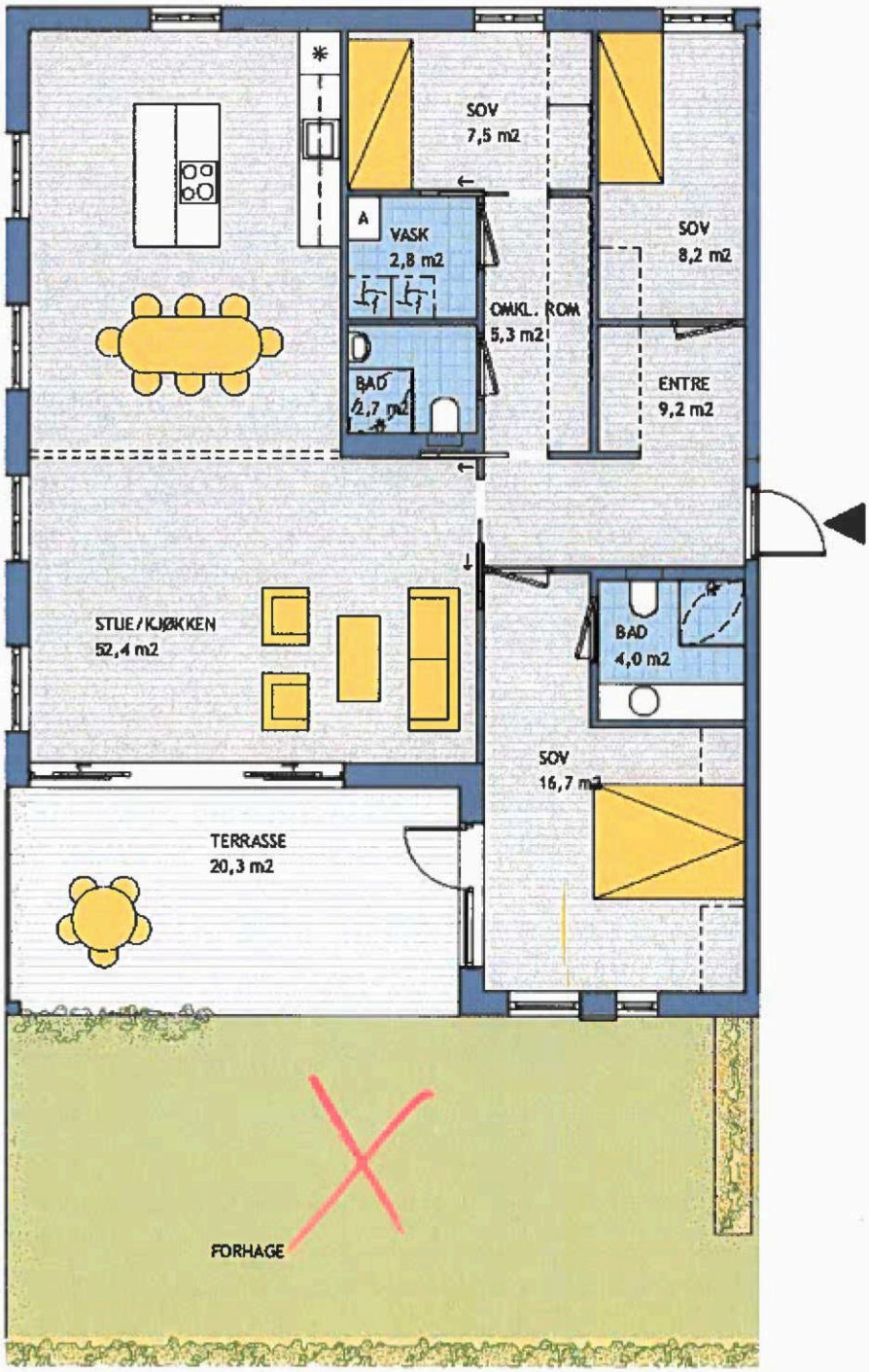
Boligselskap:	Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
Dato:	30.jan.24
Navn:	Niels Henrik Garnaas
Adresse:	Kulpeveien 35, 1538 Moss
Konto nr. :	6118 14 09702
E-post:	nils.garnaas@outlook.com
Personnr. :	04.06.45591.

Avreise		**Ankomst**		**Reiserute**		**Formål med reisen**	**Ant. Km.**	**Passasjer ant. Km.**
Dato	**KL.**	**Dato**	**KL.**	**Fra**	**Til**			
20.01.2024	11.00	20.01.2024	14.30	Bryggepromenaden 1	Felleskjøpet Rygge	Hentet salt	24	
22.01.2024	09.00	22.01.2024		Bryggepromenaden 1	Østfold Elektro Sarpsborg. Kontrakt møte		71	
23.01.2024	16.40	23.01.2024	17.00	Bryggepromenaden 1	Møte med NSO og ØMF, +Inkl. Henet print sverte hos Lyreco		39	
24.01.2024		24.01.2024	11.00	B ryggepromenaden 1	Eiksenter Sarpsborg	Hentet feiemaskin	103	
24.01.2024	15.00	24.01.2024	15.20	Bryggepromenaden 1	Movar	Sand fra energisentralen til Movar	18	
26.01.2024	12.00	24.01.2024		Bryggepromenaden 1	VBBL / Felleskjøpet	Møte med Sondre/ hentet salt ved Felleskjøpet Rygge	27	
						Sum antall km.	282	0
					Fylles ut av VBBL			
					Fylles ut av VBBL	Beløp til utbetaling	987	

Dato	Underskrift	Attestert av
30.01.2024		

3,7 m²
3,7 m²


A
B


SOV
7,5 m2
A
VASK
2,8 m2
SOV
8,2 m2
OMKL. ROM
5,3 m2
BAD
2,7 m2
ENTRE
9,2 m2
STUE/KJØKKEN
52,4 m2
BAD
4,0 m2
SOV
16,7 m2
TERRASSE
20,3 m2
FORHAGE

UC P-KJELLER

PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b

FASE SEKSJONERING

TEGN NR A22-2.UC

A22-2.UB

TSnr.50

TSnr.23

BOD TSnr. 36

BOD TSnr. 37

BOD TSnr. 35

BOD TSnr. 49

BOD TSnr. 25

BOD TSnr. 24

BOD TSnr. 22

FELLESAREAL

A22-2.UD

TSnr.36 TSnr.37

TSnr.22 TSnr.8 TSnr.7

TSnr.32

TSnr.51

BOD TSnr. 51

BOD TSnr. 21

FREMTIDIG KULVERT

FELLESAREAL

UD P-KJELLER

PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b

FASE SEKSJONERING

TEGN.NR. A22-2.UD

FELLESAREAL

UB P-KJELLER

PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b

FASE SEKSJONERING

TEGN NR A22-2.UB

A22-2.UA

FELLESAREAL

TSnr.5
TSnr.4
TSnr.3
TSnr.34
TSnr.20
TSnr.19
BOD TSnr.47
BOD TSnr.23
BOD TSnr.50
TSnr.47

TSnr.35

HOVEDTAVLE

TSnr.48
BOD TSnr.48
TSnr.46
TSnr.49
NØ LAV STANDARD
BOD TSnr.46

A22-2.UC

FELLESAREAL

UA P-KJELLER

PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b

FASE SEKSJONERING

TEGN NR A22-2.UA



Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 15.05.2024.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Vansjø BBL - Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 25

Fremlagte og godkjente fullmakter: 11

Totalt antall stemmeberettigede: 36

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1 sameier forlot møte etter valg, og antall stemmeberettigede fra sak 6.1 er følgende: 35

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Pina-Munthe

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Baugh

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 90 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ole Christian Borgen

Styrets E-post: **bryggepromenaden1moss.bs@mittvbbl.no**

5.2 Godtgjørelse til ekstern styreleder for 2024-2025

Styreleder godtgjøres iht. avtale som ligger vedlagt i innkallingen på side. 32 og 33.

Saken faller bort dersom ekstern styreleder ikke blir valgt.

Vedtak:
Saken faller bort da Ole Christian Borgen ble valgt som styreleder.

5.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Agnethe Sophie Buus Jensen og Monika Nore

5.4 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Knut Roen og Tone Selfors Ekeland ble valgt for 2 år.

5.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Zahl og Morten Torp

5.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Det ble valgt 3 medlemmer til valgkomité istedenfor 2.

Valgt ble: Jon Erling Johansen, Else-Britt Tufte og Marianne Nilsen

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Utsettelse av saker til ekstraordinært årsmøte og beboermøte

Styret har valgt å inkludere så mange saker som mulig i innkallingen til årsmøtet. Dette er for å belyse de ulike sakene som sameiet er opptatt av og har meldt inn. Det er imidlertid ikke mulig å behandle alle disse sakene på det ordinære årsmøtet. Styret ønsker derfor å gi to alternativer som gjør årsmøtet mulig å avholde innen avsatt tid, og fortsatt ha med alle saker i innkallingen. Årmøtet kan da enten behandle saker frem til og med sak 6.4, og utsette resten, eller at vi tar saker fortløpende frem til avsatt tid er brukt opp, og da vedtar at resten av sakene utsettes til et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak:
Følgende saker utsettes til ekstraordinært årsmøte i uke 26 (24. - 28. juni) eller uke 32 (12. - 16. august):
- 6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner
- 6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.
- 6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering.
- 6.8 Gjennomgang felleskostnader
- 7.1 Bruksrett forbys
- 7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)
- 7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel
- 7.4 Biloppstillingsplasser
- 7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas
- 7.6 Advokatutgifter på sameiets regning
- 7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning
- 7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas
- 7.9 Endring av fullmakt
- 7.10 Bruksrett
- 7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.
- 7.12 Moped / MC parkering
- 7.13 SUP board og kajakk
- 7.14 Flytting av blomsterkasser

6.2 Instruks til styret

Årsmøtet kan gi instruks til styret for å tydliggjøre ønsker til hvordan sameiet styres. Se vedlagt generell instruks. Her kan ønskede rammer for investeringer kommuniseres, samt forholdet mot evt. utvalg som naboutvalg. Dette vil gjøre det enklere for styret å vite mer konkrete rammer og forventinger til arbeidet sitt.

Vedlegg på side 36 og 37.

Vedtak:

Vedlagte instruks til styret er vedtatt mot 1 stemme.

6.3 Instruks til valgkomitè

Styret forslår en en enkel instruks fra årsmøtet til valgkomiteen.

Se vedlegg på side 38.

Vedtak:

Vedlagte instruks til valgkomité er enstemmig vedtatt. Instruksen skal gåes gjennom av valgkomitéen og styret, og dermed legge frem et revidert forslag på et ekstraordinært årsmøte om man ser det nødvendig.

6.4 Opprettelse av utvalg for arbeid med nærområdet

Ut fra diskusjoner på beboermøte, foreslås det en prøveordning med oppnevnelse av et utvalg, "Naboutvalget", som skal søke å drive frem oppgaver knyttet til uteområder og naboskapet. Et naboutvalg kan ha ansvar for vedlikehold av uteområder, planlegge og koordinere dugnader, planlegge og koordinere trivselsaktiviteter, og være kontaktledd mellom styret og beboerne.

Vedtak:

Styret oppnevner et Naboutvalg for en prøveperiode fra det er oppnevnt frem til ordinært årsmøte 2025.

Dette utvalget kan invitere representanter fra nabosameiene, slik at det består av representanter fra tre sameier, BP1, BP2 og Strandtunet, og samtidig oppfordre nabosameiene å avsette budsjetter og overføre myndighet også i denne perioden.

Styret vil i prøveperioden gi utvalget rammebetingelser for økonomi og myndighetsutøvelse, med mål om at rammebetingelser fastsettes og vedtas på ordinære årsmøter fremover, ut fra forslag fra naboutvalget selv.

I saker som utelukkende gjelder BP1 uteområde har utvalget generell fullmakt fra BP1 til å ta initiativ og treffe beslutninger, så lenge dette ikke er i strid med lov, vedtekter eller regler og retningslinjer fastsatt av sameiets generalforsamling eller styre. Styret kan delegere oppgaver til utvalget i forståelse med disse.

Utvalget skal ha minimum 2 medlemmer fra BP1 som normalt velges av årsmøte for to år etter innstilling fra valgkomite oppnevnt av årsmøtet. I prøveperioden fra dette årsmøte frem til neste ordinære årsmøte i 2025, kan styret oppnevne utvalget, sammen med instruks til valgkomitéen i 2024/2025 å hjelpe utvalgsleder med å finne kandidater.

Utvalgets leder velges særskilt. Utvalget velger ellers selv hvordan organisere seg.

Enstemmig vedtatt.

6.5 Ulovlig erhverv av 3 seksjoner

Styret har blitt orientert om ulovlig erhverv av en 3. seksjon. Styret har derfor innhentet råd fra jurist i Huseierene, og presenterer denne til årsmøtet. Styret ønsker instruks fra årsmøte på evt. oppfølging av denne.

Se vedlegg på side 39 og 40.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

6.6 Samabeid med BP2 og Strandtunet for tidsbegrensede p-plasser i Kulpeveien.

Styrene i sameiene Bryggepromendan 2 (BP2) og Strandtunet ønsker å stå sammen med oss i dialog med kommunen for å få tidsbegrensede p-plasser. Styret ber årsmøte gi retningslinjer for hva seksjonseiere ønsker i denne prosessen.

Her er utkast til brev som styret ønsker at Årsmøtet tar stilling til:

Kulpeveien har i dag parkeringsforbud i hele veiens lengde. Dette medfører store problemer for hjemmesykepleien, håndverkere og annet korttidsbesøk til leilighetene.

Vi ønsker derfor å søke om å åpne for noen tidsbegrensete gateparkeringsplasser langs Kulpeveien. Av hensyn til oversiktelighet og småbarn bør disse ikke etableres i første del av veien, men utenfor Bryggepromenaden 1 og 2. Vi foreslår 2 plasser foran Bryggepromenaden 1 mellom garasjeport og gjennomgangen i bygget, samt 6-7 plass foran Bryggepromenaden 2. Se vedlagte skisse. Dette er gjort i samarbeid med styret i Bryggepromenaden 1 og Strandtunet boligsameie.

Se vedlegg på side 41.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

6.7 Tidsbegrensning på bruk av gjesteparkering - Krever 2/3 flertall

Følgende tekst foreslås tilføyd i vedtektene om gjesteparkering (5-3 kulepiunkt (4)), evt eget kulepunkt (5) (underliggende kulepunkt forskyves tilsvarende):

Gjesteparkeringen er tidsbegrenset, og kan benyttes i kun 72 timer om gangen. Deretter følger en karenstid på 72 timer.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

6.8 Gjennomgang felleskostnader

Felleskostnadene (husleien) til de enkelte seksjonseierne er delt opp etter prinsippene lik fordeling og sameiebrøk. Følgende poster betales med lik fordeling:

Styrehonorar (Bryggepromenaden 1)
Revisjon (PricewaterhouseCoopers)
Forretningsførsel (Vansjø Boligbyggerlag)
Årsavgift TV (Viken Fiber)

Øvrige felleskostnader innkreves med utgangspunkt i sameiebrøk. Denne kan slå urettferdig ut i mange sammenhenger. Sameiebrøk-prinsippet er derfor i økende grad et tema for diskusjon.

Det foreslås derfor å ta en gjennomgang av hvordan fordele kostnader, og foreslå evt. endringer i fordeling, slik at den fordeles rettferdig.

Eksempler på kostnader som kan gjennomgås er kostnader forbundet med vannbåren varme, kostnader forbundet med garasjedrift, innendørs vedlikehold, utendørs vedlikehold, sosiale aktiviteter mm. Prinsippet for lik fordeling må være at der hvor alle har samme nytte og glede av den samme tjenesten/varen, skal utgiftene fordeles likt, mens der hvor nytte ikke går til alle, kan en annen metode for kostnadsfordeling innføres.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

7. Innkomne saker fra sameiere

7.1 Bruksrett forbys - Krever 2/3 flertall

Det bør ligge i vedtektene til Bryggepromenaden 1, en bestemmelse om at det ikke skal deles ut bruksrett, eller eksklusiv bruksrett til noen seksjonseiere, hvor det forespørres om at fellesareal skal overføres til enkelte seksjonseiere. Fellesarealet tilhører oss alle. Det er allerede et minimum fellesareal beregnet i vårt sameie. MUA (minsteuteoppholdsareal) er bestemt og krevd av Moss kommune overfor utbygger for Bryggepromenaden 1. Moss kommune har dermed allerede lagt føringer for utearealet.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

7.2 Endring av sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 (HC-plasser)

Henvendelse sendt Styret 1. mars 2024:
Det har tidvis vært utfordringer med at biler står parkert på gjesteplassen merket som HC -plass uten at det er muligheter for å nå bilens eier på en enkel måte. Med det mener jeg at telefonnummer til sjåfør ikke ligger lett synlig i frontruten.
Jeg har forsøkt å varsle at vi venter besøk med HC-behov via Facebook/Sjøidyll, men har likevel møtt utfordringer. Som eksempler kan nevnes de to siste gangene vi har hatt behov for HC-plassen:

10. februar
Det sto to biler der:
Den ene bilen manglet HC-lapp/telefonnummer og gjesteoblat. Eieren kom samtidig som at jeg søkte på nett etter eier via vegvesenets database. Jeg orienterte eieren på en høflig måte om bestemmelsene våre.
Den andre hadde gjesteoblat, men ikke HC-lapp/telefonnummer. Telefonnummer ble sporet opp via bilnr/gulesider. Bilen tilhørte en beboer som ikke var hjemme. Hun var i Oslo, men regnet med å være hjemme før mitt besøk skulle komme. Dette var 50 minutter før besøket skulle komme.

24. februar
Det stod én bil der uten HC-lapp/telefonnummer, men med gjesteoblat. Jeg fant ikke nummer til bileier på 1881.no, men forsøkte å kontakte leilighetseier uten hell. Siden leiligheten er utleid, forsøkte jeg også leietaker. Leietaker responderte med en sms der hun spurte om hun kunne ringe meg opp. Jeg ble oppringt etter ca én time, og fikk forståelse av at dette var bilen til kjæresten til sønnen, og at den nok ville bli flyttet før vårt besøk kom.

Som beboer som venter HC-besøk, har jeg altså vært nødt til å benytte vegvesenets sider, 1881.no samt søke i sameiets portal. Sistnevnte har jeg tilgang på all den tid jeg sitter i Styret. Hadde jeg ikke gjort det, hadde jeg vært nødt til å kontakte Styret, slik at de kunne gjort arbeidet for meg.
På bakgrunn av mine opplevelser, og utfordringene knyttet til å tilby gjester med HC-behov en lett tilgjengelig HC-plass, foreslår jeg at sameiet ordensregler § 7, kulepunkt 5 og 6 endres fra:

- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
    - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
    - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.

til:

- To av gjesteplassene er omgjort til én HC-plass. Denne plassen skal kun benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dette skal ligge synlig i frontruta sammen med sameiets gjesteoblat.
- KULEPUNKTET STRYKES

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.3 Kameraovervåkning av garasjeanleggets nedkjørsel - Krever 2/3 flertall

Det foreslås montering av kamera som ser porten fra innsiden. Det er nedkjørselen som foreslås overvåket, ikke de respektive biloppstillingsplassene. Det kan virke preventivt ift tyverier med utendørs skilting om kameraovervåkning. Hvis evt skade på porten inntreffer, så vil det være mulighet for identifisering. Evt skader kan være uaktsom kjøring, kjøretøy med for stor høyde, last på tak mm. Interne retningslinjer for kameraovervåkning må utarbeides, og tiltaket må gjøres i samarbeid med Bryggepromenaden 2. Forslaget bortfaller hvis det viser seg å være lovstridig.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.4 Biloppstillingsplasser - Annen fordeling krever enighet fra berørte seksjonseiere.

Vi foreslår at de som har 2 biloppstillingsplasser på sin parkeringsplass betaler andel for 2 biler.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.5 Sak Juletre / Niels H Garnaas

Mine kostnader i forbindelse med henting av juletre til Strandtunet og Bryggepromenaden

1, er ikke blitt betalt og godkjent av styret. Strandtunet har innbetalt sitt tre til Bryggepromenaden 1 sin konto. Totalbeløpet på kr.6.420,- er ikke betalt til meg. Dokumenter i saken ligger hos VBBL som utlegg.

Innhentet priser på 1 stk. 6 mtr + 1 stk. 3 mtr. er kr. 9000,- + frakt. Jeg har gjort det jeg kan for at sameiet skulle få juletre til en rimelig penge.

Se vedlegg på side 42.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.6 Advokatutgifter på sameiets regning

Utgifter til privat advokatbruk bør ikke være sameiets ansvar. For regnskapsåret 2023 er det blitt benyttet advokat for til sammen kr 13.282. Ettersom det ikke foreligger noen formell dokumentasjon som viser at styret har godkjent bruk av privat advokat, bes det om at faktura 263066 og 263140 (se vedlagt) blir betalt av de det angår.

Se vedlegg side 43 og 44

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.7 Tidligere styreleders ønske om oppfølging av advokatregning

Det er innmeldt sak fra tld. styreleder Nils Garnaas rundt privat bruk av advokat. Innsendt sakstekst er:

Styremedlem Knut Roen har fått utført privat advokatbistand ved advokat Helge Karlbom 10.10.23. Dette ble fakturert til Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie som betalte dette. Styreleder oppdaget senere at dette var en privat sak og avtroppet styreleder har derfor forlangt at Knut Roen skal betale sin del. Jeg ber styret legge fram dokumentasjon som viser at Knut Roen har betalt sin del, og dato for betaling.

Dokumentasjon fra advokat Helge Karlbom som viser at saken gjelder telefonsamtaler med fru Roen kan fremlegges om nødvendig.

Denne saken er koblet opp mot sak 7.6

Knut Roens tilsvar ligger vedlagt side 45, 46 og 47

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.8 Kjøregodtgjørelse / Niels H Garnaas

Det ble lagt fram liste over kjøregodtgjørelse på kr. 987,00 ved første styremøte i januar hvor det ble nedstemt.

Jeg ber årsmøtet avgjøre.

Se vedlegg side 48.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.9 Endring av fullmakt

Vi foreslår at siste setning i ordensreglenes § 10 fjernes.

(Styret er gitt fullmakt til å endre § 5)

Dette fordi vi mener at kun årsmøtet skal kunne endre våre ordensregler.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.10 Bruksrett - Krever 2/3 flertall

Vi ønsker å søke tinglyst bruksrett til den del av fellesarealet som er merket forhage rett utenfor vår leilighet (D13). Vi ønsker dette for å kunne holde området i god orden og stand. Vi tar da ansvar for beplantning og plen, også i de tilgrensende plantekassene. Beplanting i disse skal være i henhold til sameiets ønsker.

Se vedlagte salgstegning fra prospekt ved salg.

Vedlegg på side 49.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.11 Garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Vi foreslår at det monteres en garasjeport mellom garasjeanleggene BP 1 og BP 2.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.12 Moped / MC parkering

Det er flere som kjører moped/mc i sameiet. Det finnes også ubenyttede områder i garasjen som kan benyttes til parkering av disse.

Vi foreslår av det merkes opp et areal på ca 6,5 meter langt x ca 1,7 meter bredt på venstre side før innkjøringen til garasjen til BP 2. Det vil fortsatt være igjen en bredde på ca 4,8 meter for passering av biler inn til BP 2. Dette vil gi 4 – 5 plasser.

Videre foreslås å merke 1 moped/mc plass til venstre for inngangen til oppgang nr 31 i garasjen.

Inntil utvidelse av sykkelparkering er på plass, bør det kunne parkeres moped/mc også på det området ved behov.

Se vedlagte plantegning merket med X til foreslått oppmerking av plasser.

Se vedlegg side 50.

Vedtak:
Utsatt ref 6.1

7.13 SUP board og kajakk

Vi synes at det er fint og naturlig når vi bor som vi gjør, her ved sjøen, at de som bruker egne SUP board og kajakker, i sesongen, kan oppbevare dette utstyret på merkede plasser.

Vi foreslår at det merkes egnede plasser – f.eks. langs husvegg mot sjøen, eller på veggene i oppganger på kjellerplan, samt langs garasjevegg. Se et eksempel til plassering i vedlagte plantegning, merket med X.

Se vedlegg side 51, 52 og 53.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

7.14 Flytting av blomsterkasser

Vi ønsker å søke om å få lov til å flytte våre blomsterkasser til i forkant av vår veranda. (Leilighet D13)

Dette fordi vi ikke har rekkverk, og at vann fra ovenforliggende verandaer renner konsentrert i store mengder direkte ned i kassene våre og ødelegger beplantningen.

Se vedlegg side 54.

Vedtak:

Utsatt ref 6.1

Protokoll for Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Pina-Munthe (sign.)	21.05.2024
Sekretær	Sondre Østerud (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Camilla Baugh (sign.)	15.05.2024

VEDTEKTER
FOR
BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved etableringen
Revidert den 12.01.2023 og 06.09.2023

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 4069 i Moss kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 3, bnr 4069. i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 52 boligseksjoner, oppført som blokker.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Ved seksjonering er det parkeringsplasser og boder i parkeringskjelleren som er tilleggsdeler, slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i sameiets parkeringskjeller. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til eierseksjonene i sameiet.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

5-3 Organisering av parkeringskjelleren:

(1) Sameiet har felles parkeringskjeller med parkeringsplasser og sportsboder.

(2) Sportsbodene og parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til eierseksjonene.

(3) Tilleggsdelene kan ikke omsettes særskilt. De følger seksjonen ved salg.

(4) Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes til gjesteparkering. Dette er videre beskrevet i Husordensreglene.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.

(2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte parkeringsplass.

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.v. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar

b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat

c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne

plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I parkeringskjelleren er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod. Se også punkt 5-4.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal, parkeringsplasser mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som sol/vindavskjerming, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, beplantning etc.

Alle produkter, installasjoner og løsninger som utbygger skriftlig har tilbudt å levere som tilvalg i forbindelse med sin leveranse til seksjonseierne, er å regne som godkjente løsninger. Seksjonseierne som etter overtagelse/innflytting ønsker å gjennomføre endringer for å dekke behovet utbyggers tilvalg dekket, må velge de de samme produkter, installasjoner og løsninger. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

Screens levert av utbygger gjennom KVINTBLENDEX:

Komponenter	
Screentype	Fischer Screen 100iZip eller 125Zip Firkantet
Farge - profiler	RAL 7021
Duk	PVC belagt glassfiber
Dukfarge	160024
Motor	Somfy IO motorer
Overstyringsbrytere	Somfy Smoove Origin IO (Somfy art. 1811066)

Det er forbudt med innglassing av balkonger, verandaer og markterrasser, og montering av paraboler, antenner og varmepumper. Det er videre forbudt å utvide terrasse på mark.

Det tillates solskjerming slik:

- **Alle seksjoner med innebygget platting på grunnplan:**

Markise kan monteres i plattingens lengde og bredde. Screen kan monteres fra underkant tak til plattingen.
Type: kassett markise
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart
Kontakt styret for informasjon.

- **Alle overbygde balkonger**

Markise kan monteres.
Type: kassett markise, begrenset til balkongens areal
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Kontakt styret for informasjon.

- **Alle seksjoner på bakkeplan utenfor yttervegg.**

Markise kan monteres i plattingens lengde og bredde, monteres på byggets vegg.
Type: kassett markise
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Kontakt styret for informasjon.

- **Alle balkonger**

Markise kan monteres begrenset til balkongens lengde og bredde.
Type: kassett markise
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Kontakt styret for informasjon.

- **Seksjoner med stålkonstruksjon**

Det tillates montering av markise/pergola/screen.
Markise/pergola må ikke gå over seksjonens terrasse.
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart
Kontakt styret for informasjon.

- **Seksjon takterrasse**

Det tillates montering av pergola med screen.
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart
Kontakt styret for informasjon.

Det tillates montering av screen innenfor platting og terrassetak.
Farge: RAL 7021 med duk Sandatex, design 5380/107
Screen: Sergé, farge T 70818 Grijs- Zwart
Kontakt styret for informasjon.

Vindskjerming

Det er ikke tillatt og montere fast vindskjerming mellom seksjonene hvor dette ikke er montert fra utbygger. Derimot er det lov å montere vindskjerming slik:

Det er tillatt og montere uttrekkbar levegg fra bygningens yttervegg på balkonger / veranda / terrasseplattingens samt i ytterkant. Denne skal kun være trukket ut når balkong / veranda / terrasse er i bruk.
Maks høyde på over gulv 1,50 m., farge grå.

Installasjon

Alle omkostninger i forbindelse med installasjon/montering bekostes av de enkelte seksjonseiere.

Ved montering av vindskjerming/markise/screen/pergola bærer respektive seksjonseier det fulle ansvar for vedlikehold og eventuelt reparasjoner.

Det er kun boligseksjon med takterrasse eller balkong med takramme uten tak, som kan montere pergola på sin terrasse/balkong. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik pergola.

Pergola skal ha en utførsel som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt.

Det er ikke tillatt å montere permanente vegger.

Dersom installasjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.

Installasjon/montering av ovennevnte er søknadspliktig til styret. Årsmøte har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av vindskjerming/markise/screen/pergola.

Beplanting

Beplanting mellom seksjonene på felles området/blomsterkassene skal ikke hindre naboers utsikt.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons eventuell utvendige tilleggsarealer.

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt

sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår:

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, eller enhver annen, i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Seksjonseier skal selv eller ved innleid hjelp, kontrahere og følge opp byggearbeidet, og er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført. Seksjonseier har i forhold til sameiet prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv, eller ved innleid hjelp, å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vi) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(viii) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette ytterligere og andre vilkår i sitt vedtak om tillatelse.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

8–5 Ladepunkt for el-bil:

Seksjonseierne må selv bekoste nødvendig utstyr for å knytte seg til den anlegget for lading av el-bil.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kabel TV, grunnpakke
- Bredbånd, grunnpakken
- Forretningsførsel/revisjon

(3) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles som angitt i punkt 5-4. Kostnader til energi for lading av el-bil bekostes av den enkelte gjennom eget abonnement.

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader:

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse:

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg:

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER
FOR
BRYGGEPROMENADEN 1 MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt 06.09.2023

§ 1 Innledning

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I den forbindelse er det helt OK å si *hei, nikke, og vinke* når man treffer på hverandre.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til felleskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Er du usikker på om noe er greit – snakk med naboen!

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Bruk av boligen

Leilighetene skal kun brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe. Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, 08:00 på lør-, søn- og helligdager.

Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

Beboere plikter å sette seg inn i Bryggepromenaden 1's vedtekter og dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader. Det blir utlevert ventilasjonsfiltre en gang pr. høst og seksjonseiere skal påse at dette blir byttet.

Eier av boenheten er ansvarlig for at det informeres om husordensregler og vedtekter ved bruksoverlatelse.

§ 3 Bruk av balkong/terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten. Det er ikke tillatt med åpen flamme på balkong. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. Ev. propanflaske skal plasseres så langt som mulig vekk fra yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke anledning til å lagre søppel eller annet sjenerende på balkong/terrasse. Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Dette av både sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det oppfordres å ta hensyn til naboen ved bruk av uteplass.

§ 4 Fellesrom og oppganger mht. innbrudds- og brannsikkerhet

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skader på omgivelsene. Sameiets fellesområde skal holdes ryddig og fritt for avfall. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene. Oppganger/haller skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger. Det

er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller lignende i fellesområdene med unntak av eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er merket. Merkingen skal være plassert bak plastdeksel på postkassen.

Ballspill og lek i fellesarealene er ikke tillatt.

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får adgang til bygget og garasjen. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Det er ikke tillatt å slippe inn selgere og andre uvedkommende. Enhver som benytter garasjen, har ansvar for at garasjeporten går ned og lukkes etter inn- og utkjøring. Rømningsveier skal være ryddet. Dette omfatter korridorer, svalganger og trapper. Rømningsveier må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje.

Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget, slik at det kan skade liv eller eiendom.

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje samt være kjent med hvordan brannvarsling i egen boenhet kan tilbakestilles ved feilutløsning.

Sluk på terrasser/balkonger må holdes rene av hver enkelt beboer. Eier er erstatningspliktig hvis slukene går tett og skade/vannskade oppstår.

§ 5 Bruk av fellesområder

Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro etter kl. 23:00.

Åpen ild som fakler, stjerneskudd/fyrverkeri etc. er ikke tillatt. Fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass. Det henvises til egnede lekeplasser.

Ingen må plante blomster, busker og trær på fellesområdene uten samtykke fra styret.

Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger og madrasser på fellesområdet.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsselskap.

§ 6 Endringer av «fasaden»

Ved endring av «fasaden» som for eksempel montering av solskjermingsprodukter, markiser el.l., skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatt mht. endringer, fargekoder mm. Det finnes retningslinjer i vedtektene.

Det er ikke tillatt med parabolantenner.

§ 7 Garasje/p arkering

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker med vekt > 5 kg, bensin og annet lettantennelig materiale i garasjeanlegg/boder. Det henvises for øvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring av propan. Slikt materiale fjernes uten varsel for eiers regning.

Det oppfordres til ikke å bruke garasjeporten som inngangsparti for gående da dette medfører unødvendig slitasje på garasjeporten .

Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg/leke i garasjen.

Det er plassert én handlevogn ved hver oppgang til bruk for å frakte varer til leiligheten. Disse skal settes tilbake etter bruk.

For parkeringsplassene gjelder følgende:

- Kjøretøy skal stå innenfor oppmerket område.
- MC kan parkeres på egen p-plass sammen med bil under forutsetning av at kjøretøyene står innenfor oppmerket område.
- Sykler settes i stativene. Sykkel-låser skal ikke bli værende i stativet når sykkelen benyttes.
- Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Hver leilighet er tildelt én parkeringslapp som skal plasseres godt synlig i gjestens bil.
- To av gjesteplassene er omgjort til HC-plass. Denne plassen skal primært benyttes av gjester med oblat utstedt av kommunen. Dersom plassen er ledig, kan den benyttes som to ordinære gjesteplasser under følgende forutsetninger:
    - Fører skal være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel.
    - Mobilnummer til fører skal ligge lett synlig.
- Styret oppfordrer beboere som venter besøk med behov for HC-plass, å kontakte førere som ev. har parkert på nevnte plasser tidligst mulig, slik at disse får best mulig tid til å flytte kjøretøyet.
- På egen parkeringsplass er det kun kjøretøy og tilbehør til dette som kan lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/kajakk, ikke-brannfarlig rekvisita, verktøy og dekk/hjul. Det er tillatt å montere oppbevaringsanordning for kajakk.
- Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Den enkelte oppfordres til å holde egen p-plass ren.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal ikke brukes som vaskeplass.
- Oljesøl fra parkerte biler må umiddelbart fjernes av eier/beboer, om ikke dette gjøres, kan styret forlange å få fjernet oljen på eiers regning.
- Sjåfører som kjører med piggdekk oppfordres til å ta spesielt hensyn mtp. manøvrering og hastighet i garasjen.

§ 8 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene ang. dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område. Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd, samt holdes borte fra evt. lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Kommer det skriftlige, berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene.

§ 9 Ansvarsforhold

Leilighetseiere er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, forårsaket av uforsiktighet av eier selv eller personer som eier har gitt adgang på eiendommen (leietakere, gjester, håndverkere med flere). Ved utleie, også gjennom AirBnB, Couchserfing o.l., praktiseres den strengeste fortolkning av eierseksjonsloven til enhver tid. Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal alltid informeres om nye leietakere og hvem

disse er. Seksjonseier skal være fullt identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis, til enhver tid, gjeldende kontaktopplysninger om leietaker. Sameier som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører/styret.

Det er seksjonseier/beboers plikt til å iverksette tiltak som forebygger, oppdager og utrydder skadedyr i egen bruksenhet. Det er pliktig å meddele styret om evt. skadedyr og hva man har utført for å utrydde disse.

§ 10 Endringer av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen frist som fremgår av sameiets vedtekter. Styret er gitt fullmakt til å endre § 5.

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

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

Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 20/2549-56- SASA Dato: 21.07.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	714/22

Kulpeveien 23 - 3/4069 - Ferdigattest - Blokk med parkeringskjeller

Tiltak: Blokk med parkeringskjeller
Byggested: Gbnr: 3/4069 Kulpeveien 23
Tiltakshaver: Sjøhagen Brygge 1 AS
c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen
0319 OSLO
Ansvarlig søker: Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for Blokk med parkeringskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Blokk med parkeringskjeller	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	195/19	01.04.2019
Igangsettingstillatelse 1	633/20	28.04.2022
Igangsettingstillatelse 2	788/20	04.09.2020
Endringstillatelse 1	1045/20	18.11.2020
Igangsettingstillatelse 3	227/21	16.03.2021
Endringstillatelse 2		31.08.2021
Igangsettingstillatelse 4	1023/21	01.11.2021
Dispensasjonsvedtak	PBT 157/21	06.12.2021
Midlertidig brukstillatelse		29.04.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 07.07.2022, og bekreftelse på at det midlertidige trappetårnet er tatt ned, mottatt 19.07.2022,og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. 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.

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.

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

Samreen Saad
Rådgiver tlf 45 87 31 72
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Mer Arkitektur AS	Bygg B 12 Drammensveien 130	0277	OSLO
Sjøhagen Brygge 1 AS	c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen	0319	OSLO

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, 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.

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/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613311995
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998729009	NSO EIENDOM AS		Postboks 92, Vinderen, 0319 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	3	4069

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4069	0	1	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	2	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	3	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	4	60 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	5	47 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	6	46 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	7	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	8	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	9	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	10	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	11	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	12	114 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	13	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	14	164 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	15	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	16	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	17	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	18	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	19	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1219048 Tinglyst: 01.10.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219048/200
Uthentet 2025-05-30 10:19

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219048/200
Uthentet 2025-05-30 10:19
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4069	0	20	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	21	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	22	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	23	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	24	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	25	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	26	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	27	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	28	163 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	29	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	30	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	31	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	32	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	33	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	34	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	35	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	36	89 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	37	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	38	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	39	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	40	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	41	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	42	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	43	195 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	44	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	45	112 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	46	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	47	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	48	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	49	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	50	88 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	51	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	52	128 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219048/200
Uthentet 2025-05-30 10:19

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	H.M.Johansen

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	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	4069	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998729009	NSO Eiendom 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 = 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
1	B	93	B	13	B	43	B	25	B	68	B	37	B	82	B	49	B	76	B
2	B	74	B	14	B	164	B	26	B	118	B	38	B	64	B	50	B	88	B
3	B	74	B	15	B	68	B	27	B	42	B	39	B	71	B	51	B	82	B
4	B	60	B	16	B	43	B	28	B	163	B	40	B	68	B	52	B	128	B
5	B	47	B	17	B	67	B	29	B	68	B	41	B	118	B	53			
6	B	46	B	18	B	84	B	30	B	43	B	42	B	42	B	54			
7	B	80	B	19	B	93	B	31	B	67	B	43	B	195	B	55			
8	B	82	B	20	B	40	B	32	B	84	B	44	B	43	B	56			
9	B	64	B	21	B	80	B	33	B	40	B	45	B	112	B	57			
10	B	71	B	22	B	82	B	34	B	86	B	46	B	84	B	58			
11	B	68	B	23	B	64	B	35	B	76	B	47	B	40	B	59			
12	B	114	B	24	B	71	B	36	B	89	B	48	B	86	B	60			

Sum tellere 4095 Nevner = 4095

Dato	Innsenderens underskrift
15.08.2021	

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 en 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	Innsender(ens) underskrift
15.08.2021	

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
Oslo 10/8-2021		Bent Fredrik Langballe
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.
3002	MOSS	3	4069	

Dato	Underskrift	Stempel
28/9-21	Helene Mevm Johansen	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2021	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

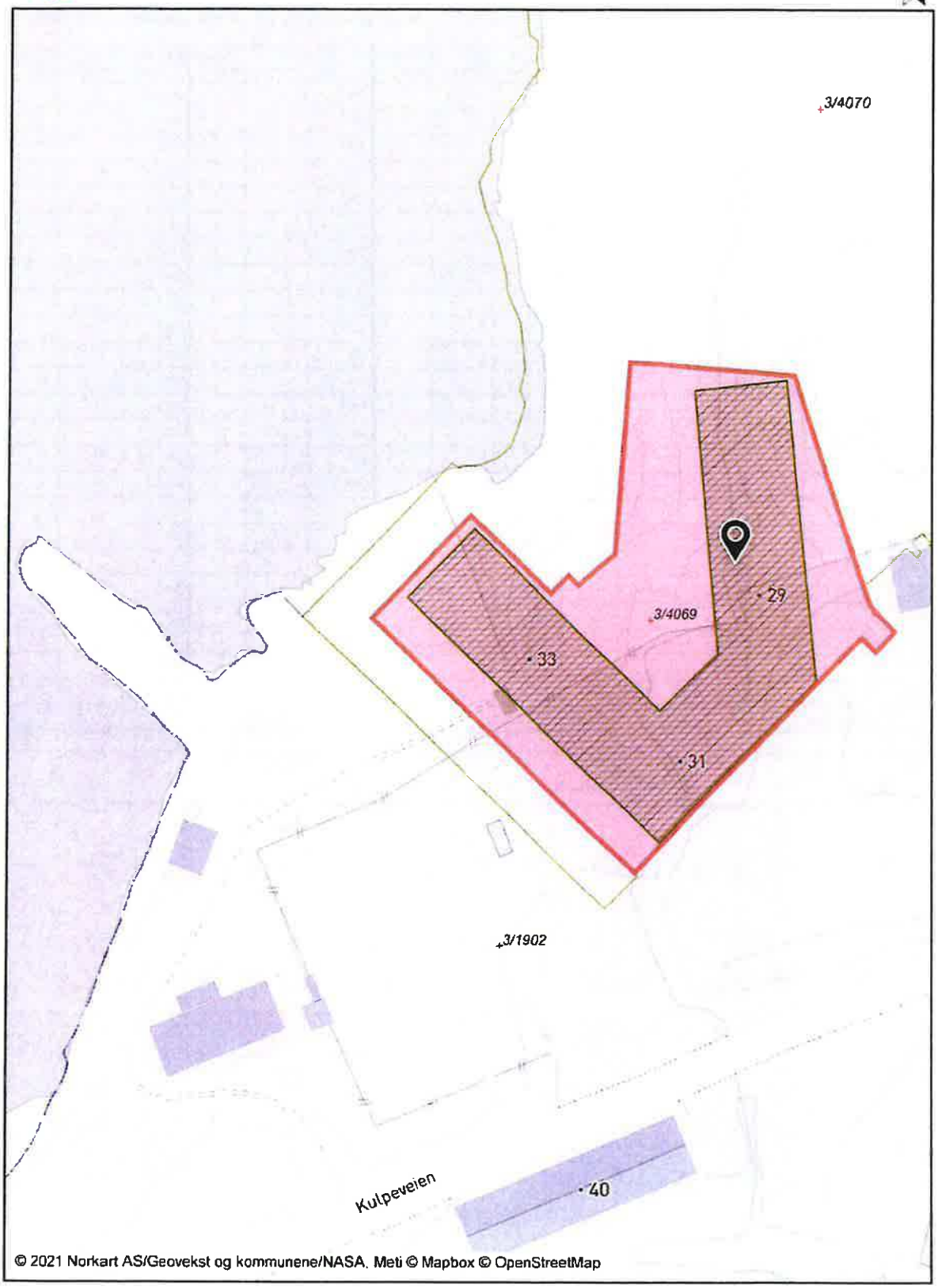
Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2021	

V.1 Situasjonsplan

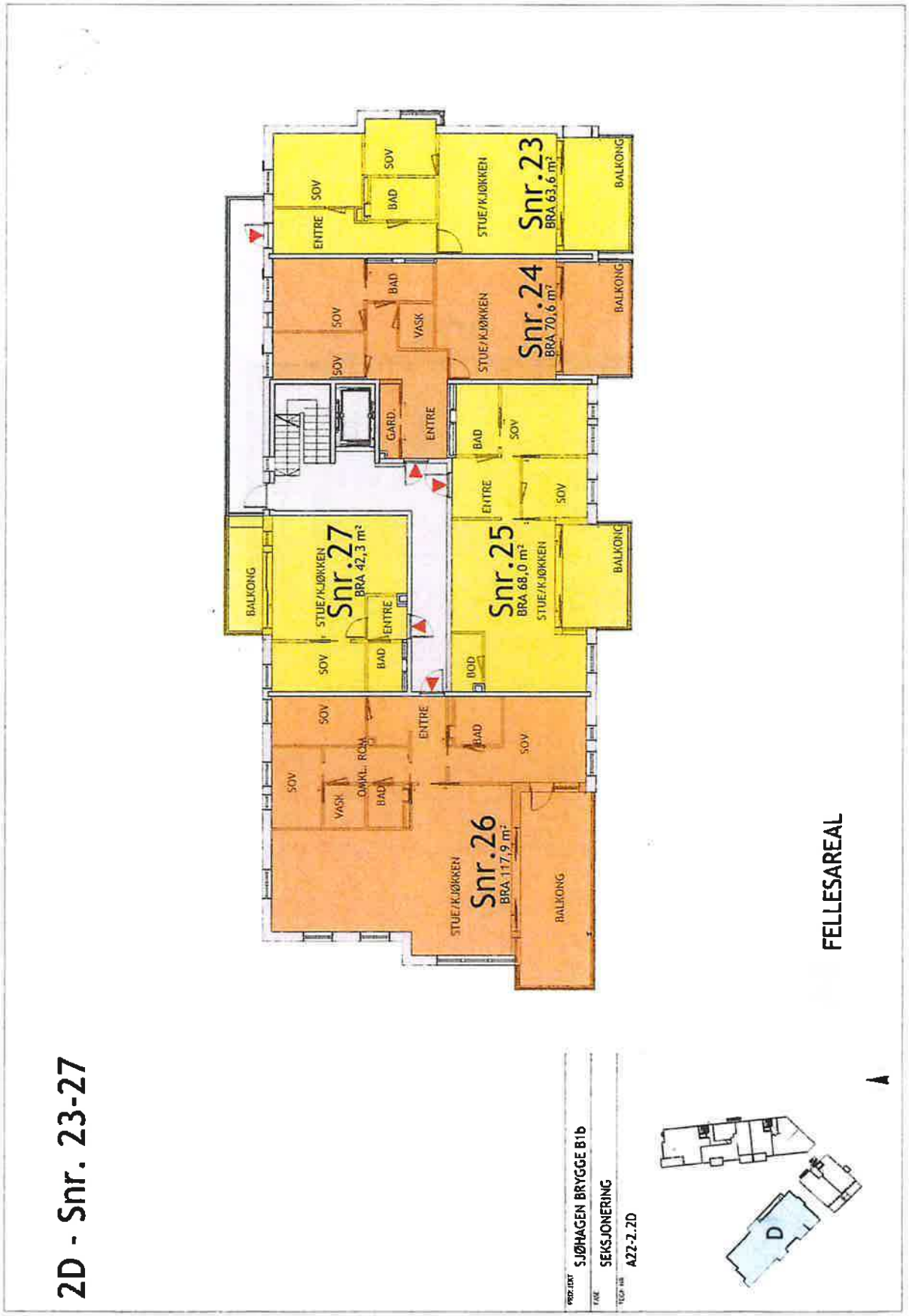
3/4069

Dato: 05.07.2021 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N

N

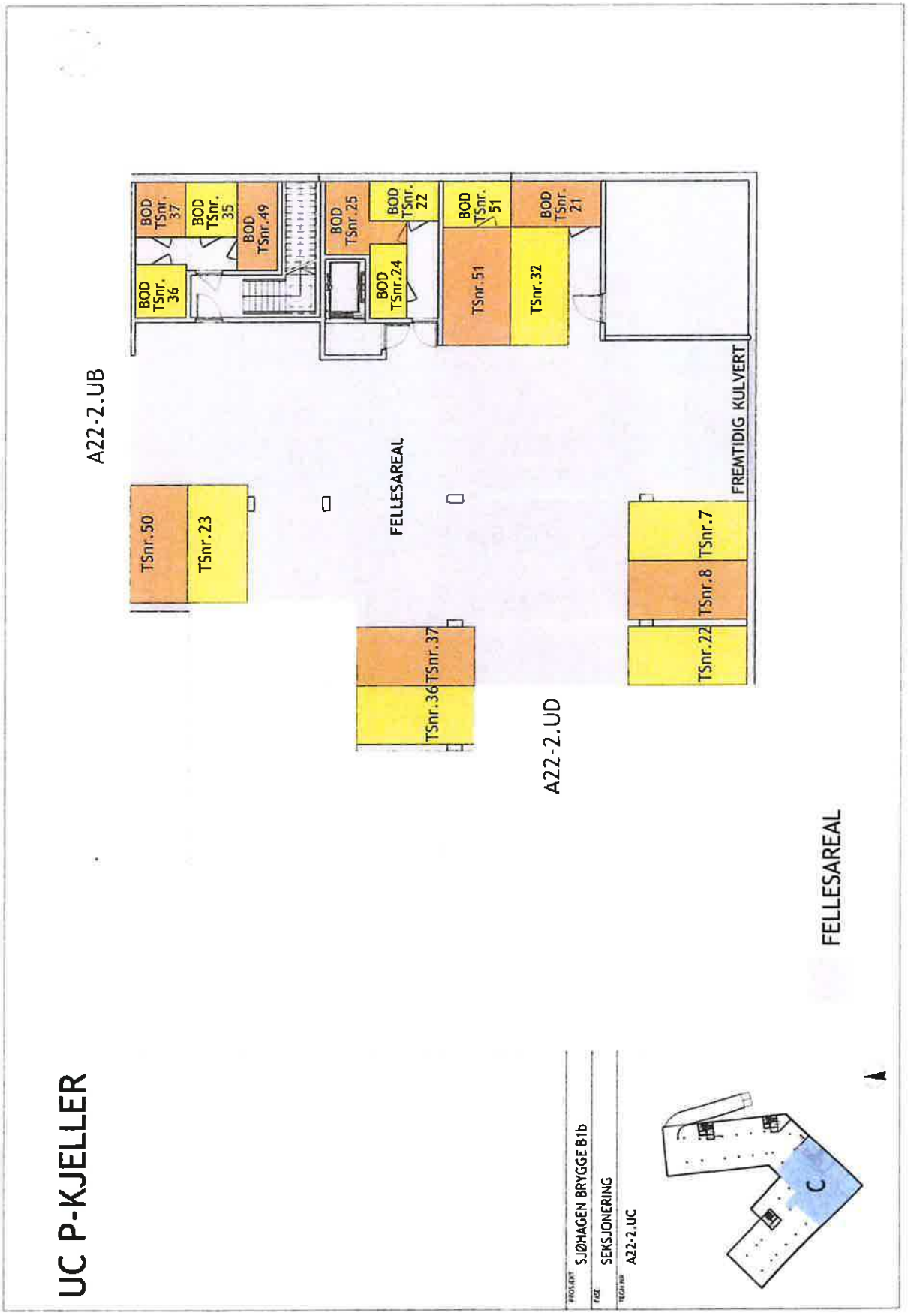


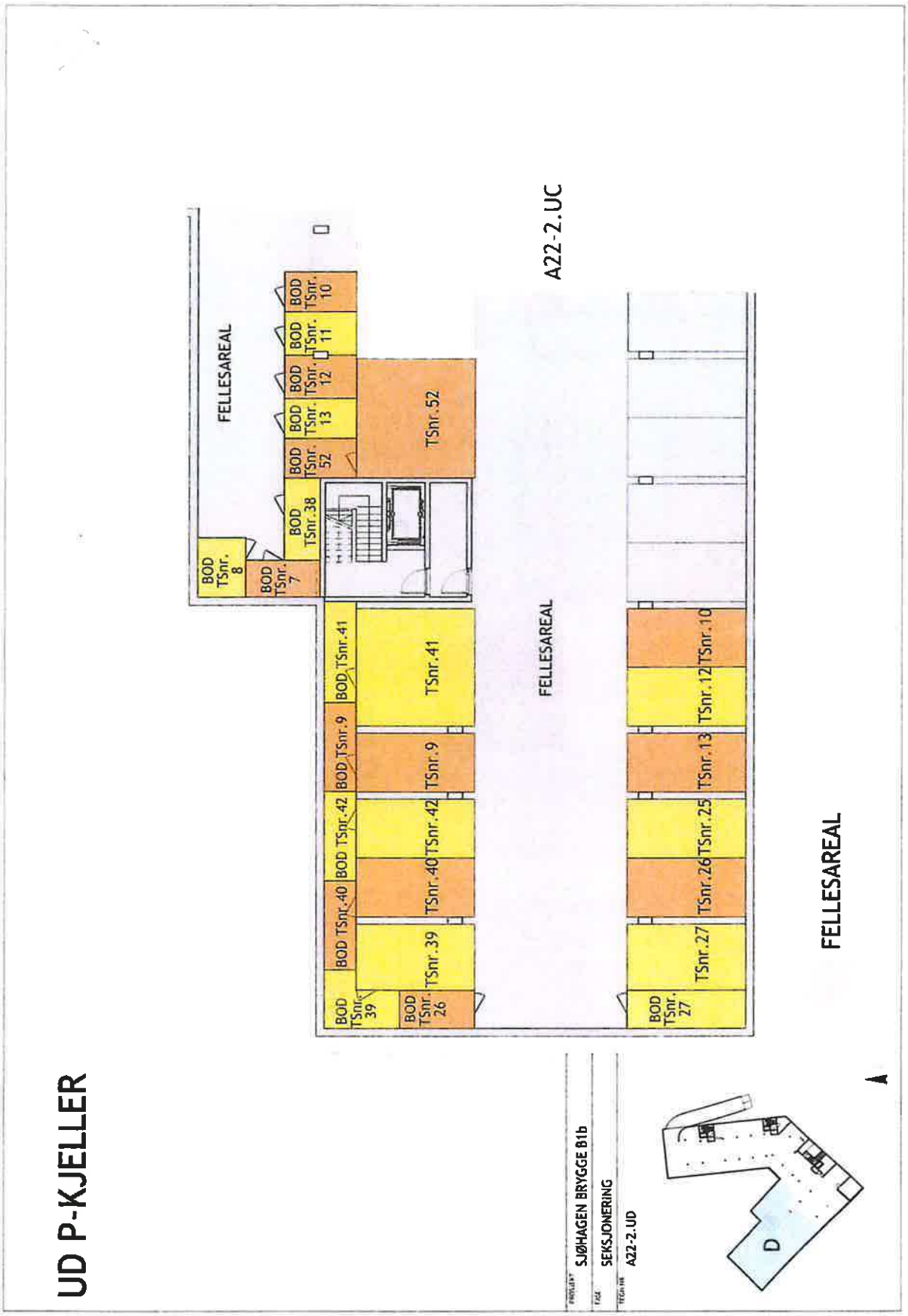

2C - Snr. 21-22
FELLESAREAL
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.2C
C
Snr.21
BRA 79,6 m²
Snr.22
BRA 81,5 m²
SOV
SOV
ENTRE
BAD
STUE/KJØKKEN
BALKONG
BALKONG
BAD
ENTRE
BOD/TEKN.
SOV
SOV
STUE/KJØKKEN
BALKONG


2D - Snr. 23-27
Snr.23
BRA 63,6 m²
Snr.24
BRA 70,6 m²
Snr.25
BRA 68,0 m²
Snr.26
BRA 117,9 m²
Snr.27
BRA 42,3 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
BALKONG
VASK
GARD.
BOD
OMKL. ROM
FELLESAREAL
PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b
FASE SEKSJONERING
TEGN NR A22-2.2D
D


UA P-KJELLER
A22-2.UB
FELLESAREAL
FELLESAREAL
BOD TSnr.44
BOD TSnr.28
BOD TSnr.29
BOD TSnr.31
BOD TSnr.30
NB. LAV STANDARD TSnr.18
BOD TSnr.43
BOD TSnr.45
TSnr.44
TSnr.28
TSnr.29
TSnr.31
TSnr.30
TSnr.33
TSnr.43
TSnr.2
TSnr.1
TSnr.16
TSnr.17
TSnr.15
TSnr.14
TSnr.45
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.UA
A


UB P-KJELLER
A22-2.UA
FELLESAREAL
A22-2.UC
FELLESAREAL
HOVEDTAVLE
BOD TSnr.48
BOD TSnr.46
NB: LAV STANDARD
TSnr.49
TSnr.46
TSnr.48
TSnr.35
BOD TSnr.50
TSnr.47
BOD TSnr.23
BOD TSnr.47
TSnr.47
TSnr.19
TSnr.20
TSnr.34
TSnr.3
TSnr.4
TSnr.5
PROSJEKT
SJØHAGEN BRYGGE B1b
FASE
SEKSJONERING
TEGN NR
A22-2.UB
B


UC P-KJELLER
A22-2.UB
A22-2.UD
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FREMTIDIG KULVERT
BOD TSnr. 37
BOD TSnr. 35
BOD TSnr.49
BOD TSnr. 36
BOD TSnr.25
BOD TSnr. 22
BOD TSnr.24
BOD TSnr. 51
BOD TSnr. 21
TSnr.51
TSnr.32
TSnr.50
TSnr.23
TSnr.37
TSnr.36
TSnr.7
TSnr.8
TSnr.22
PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b
FASE SEKSJONERING
TEGN.NR A22-2.UC
C


UD P-KJELLER
A22-2.UC
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
BOD TSnr. 8
BOD TSnr. 7
BOD TSnr. 38
BOD TSnr. 52
BOD TSnr. 13
BOD TSnr. 12
BOD TSnr. 11
BOD TSnr. 10
TSnr. 52
BOD TSnr. 41
TSnr. 41
BOD TSnr. 9
TSnr. 9
BOD TSnr. 42
TSnr. 42
BOD TSnr. 40
TSnr. 40
TSnr. 39
BOD TSnr. 39
BOD TSnr. 26
BOD TSnr. 27
TSnr. 27
TSnr. 26
TSnr. 25
TSnr. 13
TSnr. 12
TSnr. 10
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.UD
D

Moss kommune

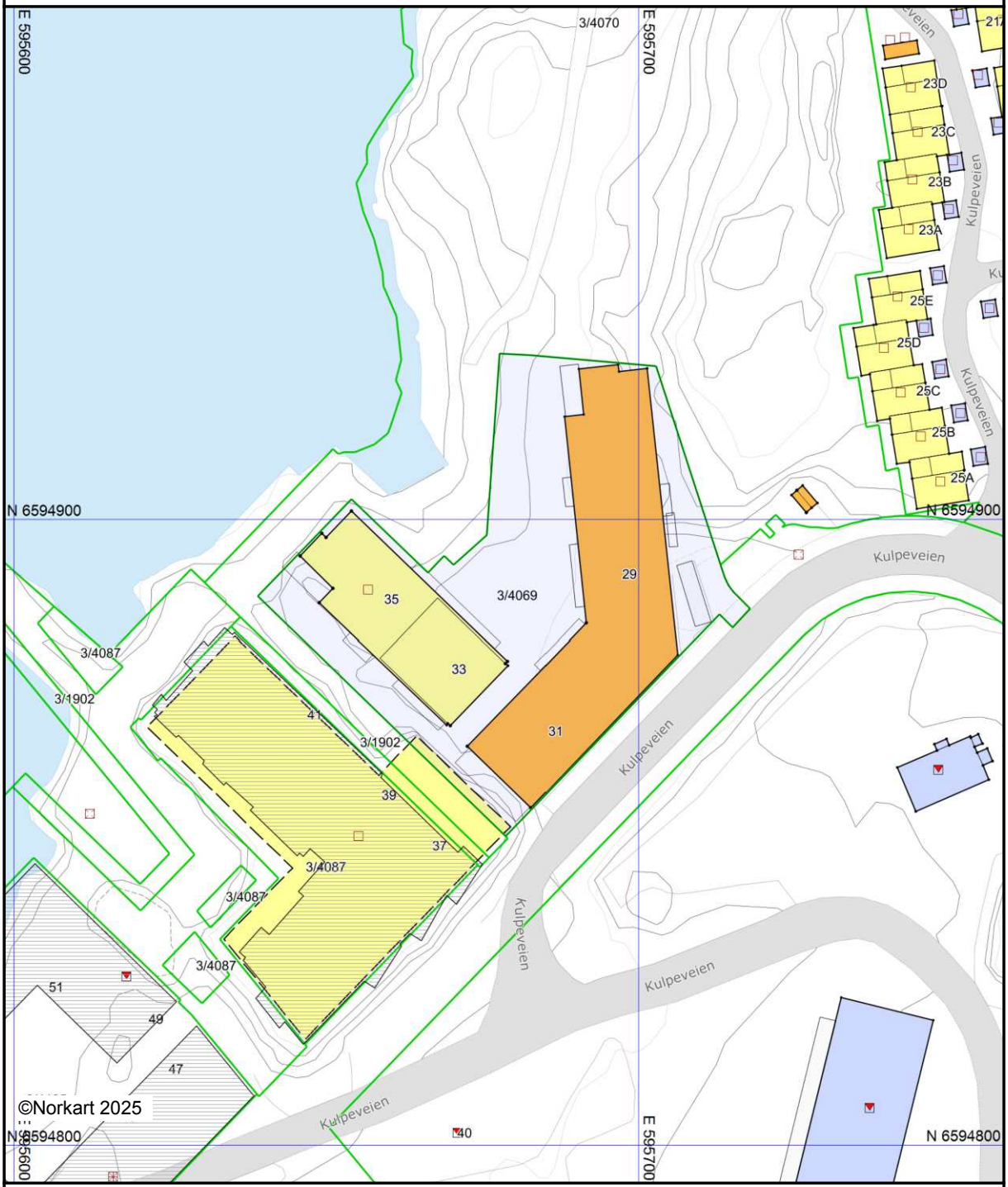
Grunnkart

Eiendom: 3/4069/0/22
Adresse: Kulpeveien 31
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

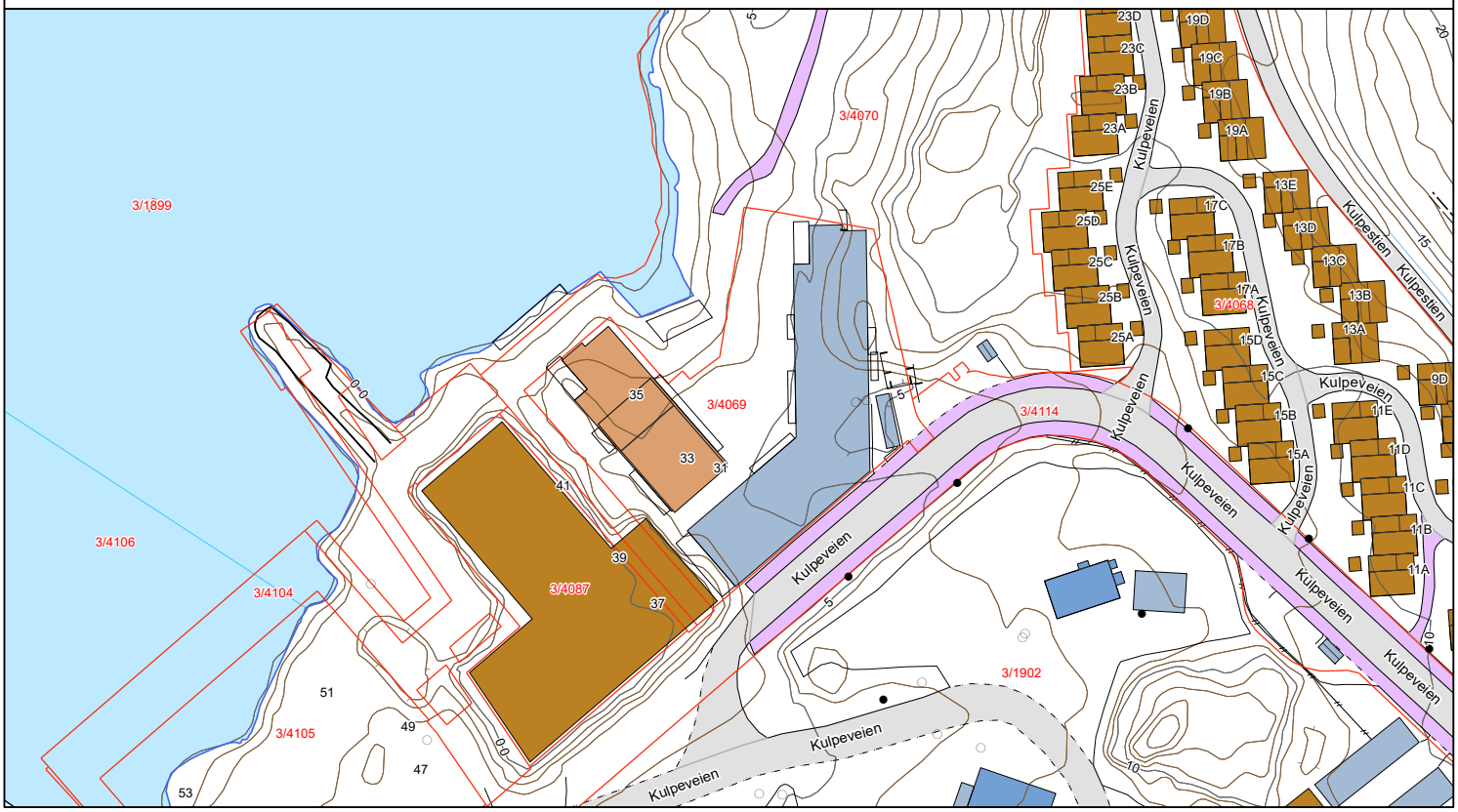


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Kulpeveien 35, 1538 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/4069/0/22**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2998 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.05.2025



Matrikkelkart

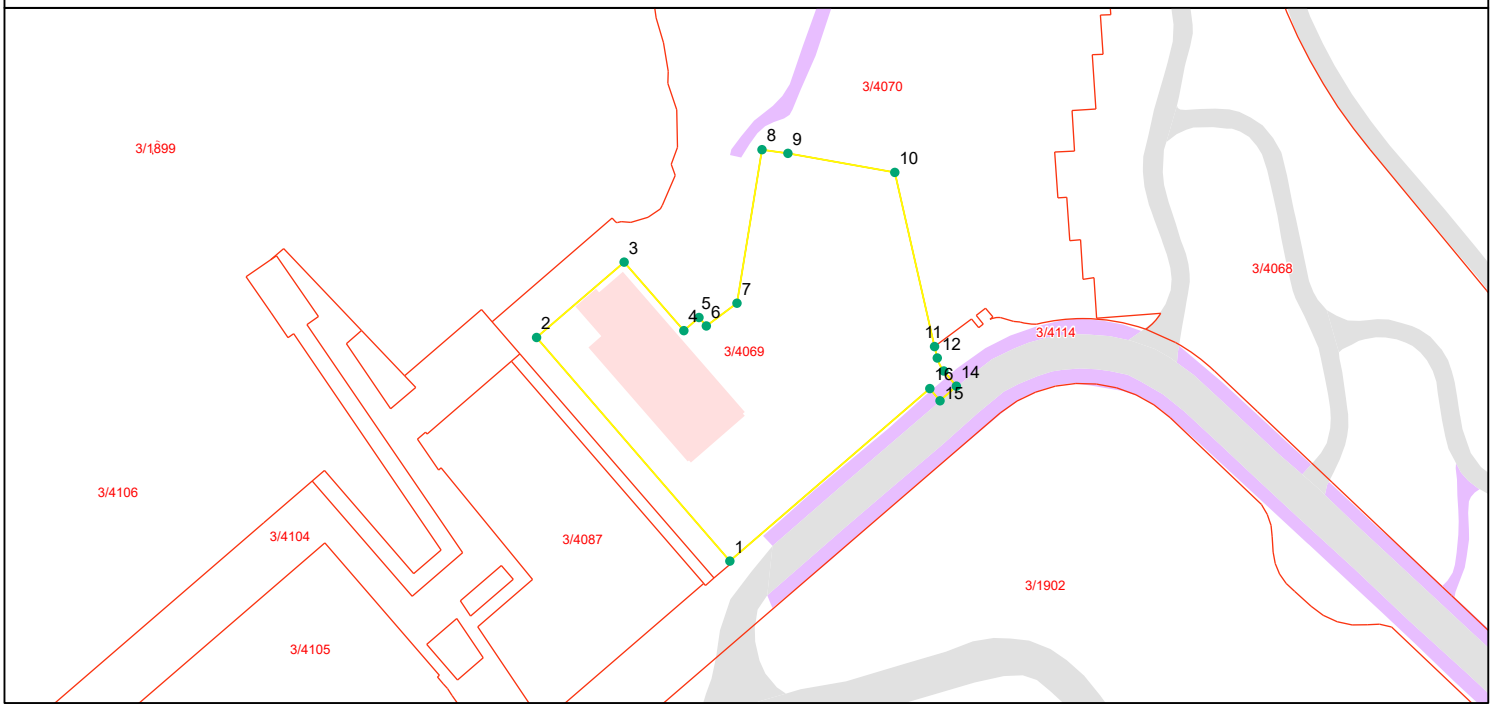
Adresse: **Kulpeveien 35, 1538 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/4069/0/22**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2998 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2998 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6601550.59	255904.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	55.23	0
2	6601592.41	255868.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	21.58	0
3	6601606.5	255885.24	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	16.98	0
4	6601593.69	255896.39	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	3.74	0
5	6601596.15	255899.21	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.09	0
6	6601594.56	255900.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	7.13	0
7	6601598.82	255906.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	29.09	0
8	6601627.53	255910.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	4.89	0
9	6601626.84	255915.82	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	20.27	0
10	6601623.28	255935.77	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	33.41	0
11	6601590.71	255943.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.2	0
12	6601588.57	255943.7	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.74	6.504
13	6601586.14	255944.92	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	3.68	0
14	6601583.31	255947.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	4.1	0
15	6601580.57	255944.21	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	2.97	0
16	6601582.85	255942.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	49.34	0

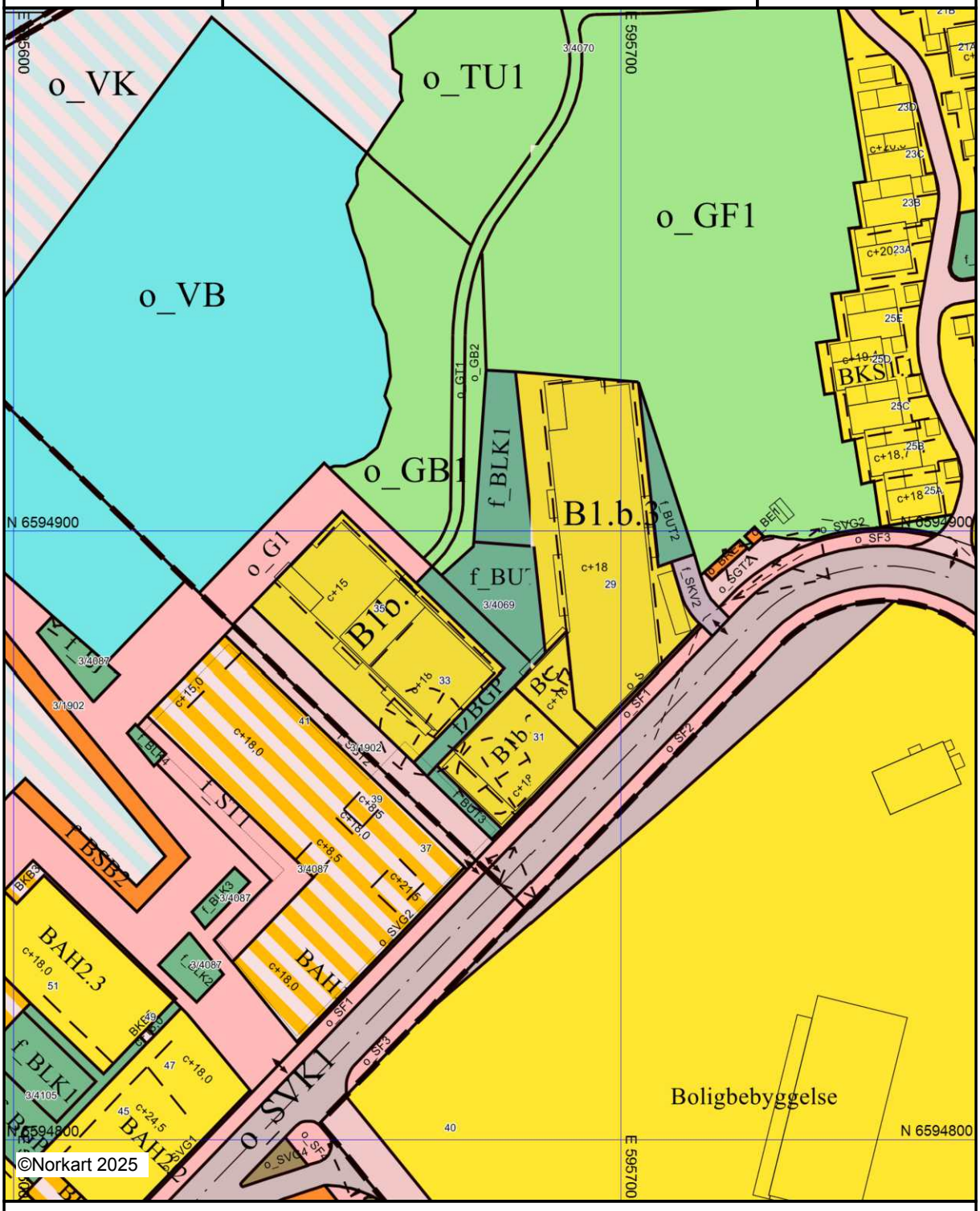
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4069/0/22
Adresse: Kulpeveien 31
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



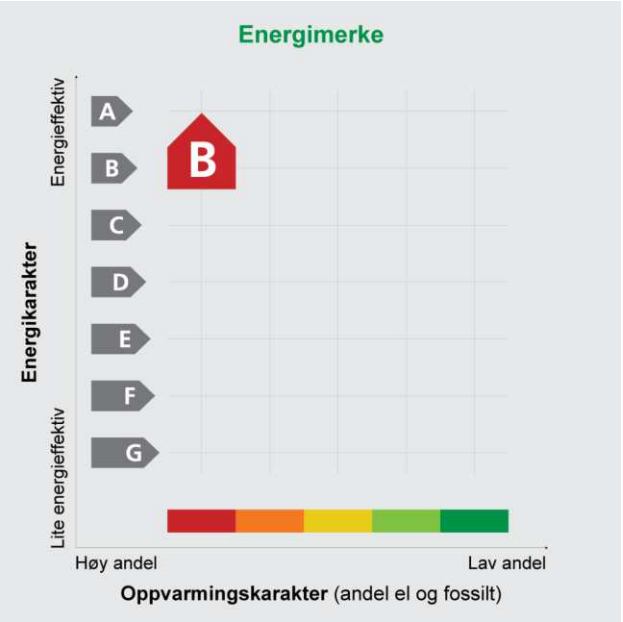
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Kulpeveien 31
Postnr	1538
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	4069
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1364936
Dato	02.03.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	83,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	03.11.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kulpeveien 31
Postnr/Sted: 1538 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 02.03.2022 20:47:27
Energimerkenummer: A2022-1364936
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE

Gnr: 3
Bnr: 4069
Seksjonsnr: 22
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3002
Gnr.	3
Bnr.	4069
Snr.	22
Fnr.	
Gateadresse	Kulpeveien 31
Postnummer	1538
Poststed	Moss
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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 yttervegger	59 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	131,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert 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	2.3.2022
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/THNE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7880 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7696 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	7880 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7880 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Kulpeveien 31

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kambo Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	9 min
Rema 1000 Son	22 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Son Vinmonopol	11 min

SPORT

Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min
Kambo skole	19 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

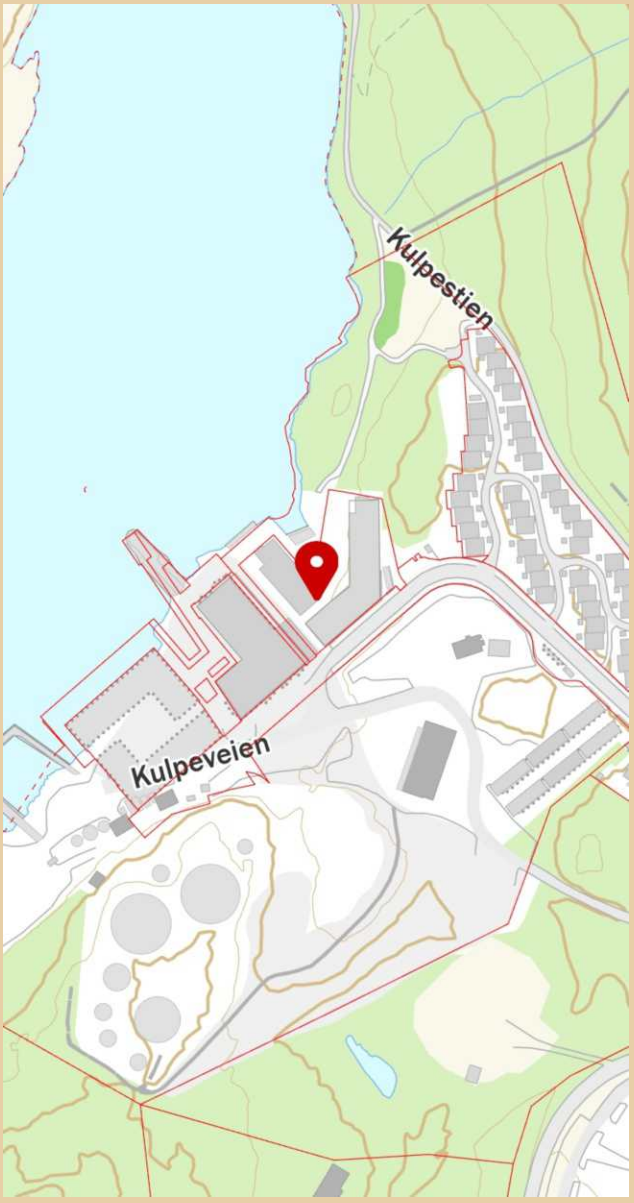
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Kulpeveien 31

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kambo Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	9 min
Rema 1000 Son	22 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Son Vinmonopol	11 min

SPORT

Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min
Kambo skole	19 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

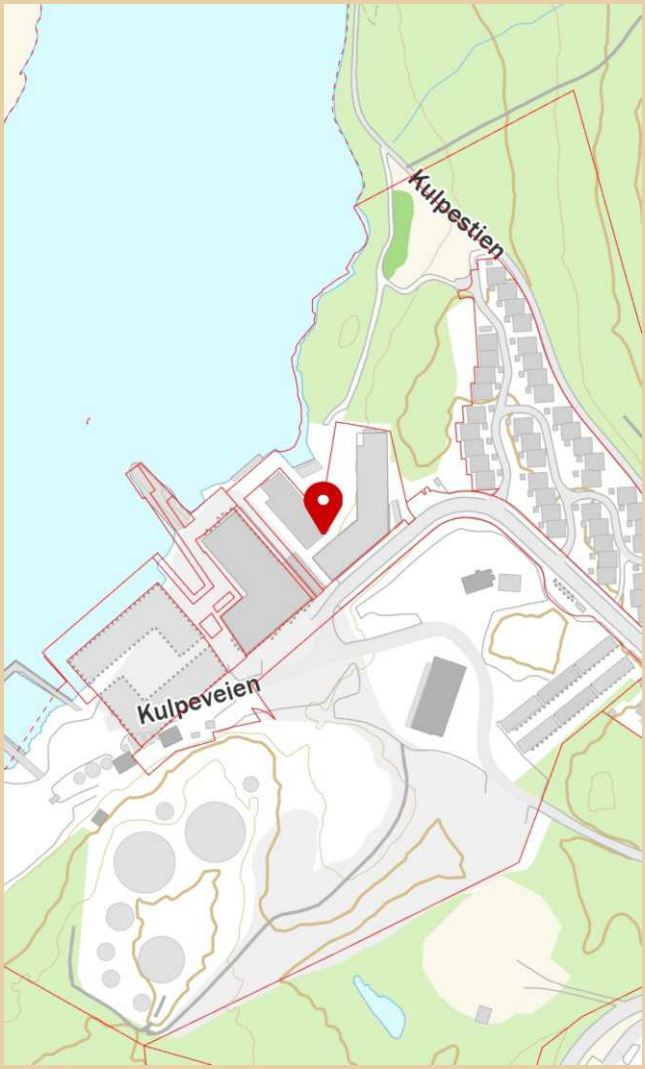
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Kulpeveien 31

Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	15 min 8.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kambo Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

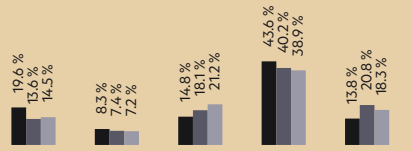
BARNEHAGER

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 3.1 km
Store Brevik barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kambo	9 min
Rema 1000 Son	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjøhagen	1 110	449
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Møllebakken grusbane (Kambo)	18 min
Kambo skole	19 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min
Kondishuset	10 min

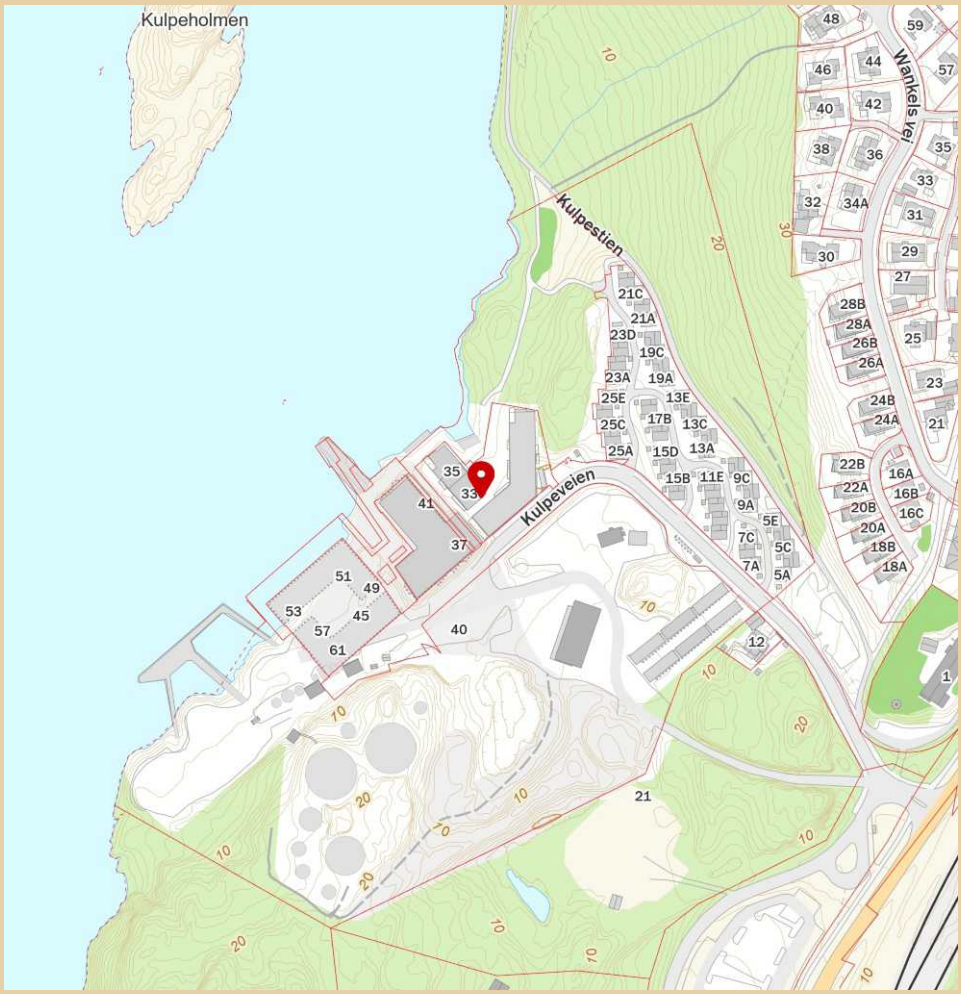
«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer. Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kulpeveien 31, 1538 Moss
Gnr. 3, Bnr. 4069, Snr. 22, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250148

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
