



aktiv.

Bernt Ankers gate 12, 1534 MOSS

Unik mulighet til å bo langs vannkanten med sjøutsikt fra alle rom! Gj.gående leil. med 3 sov, 2 bad og balkong på hver side



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 750 000,-
Omkostn.: Kr 320 140,-
Total ink omk.: Kr 13 070 140,-
Felleskostn.: Kr 6 821,-
Selger: Morten Dahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 112/135 kvm
Tomtstr.: 2302 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 4100
Snr. 45
Oppdragsnr.: 1114250075

Unik mulighet til å bo langs vannkanten med sjøutsikt fra alle rom! Garasjeplass

Bernt Ankers Gate 12 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En ettertraktet gjennomgående leilighet i første rekke langs vannkanten på Verket Brygge. Her har du en unik mulighet til å sikre deg en leilighet med sjøutsikt fra alle rom!

Leiligheten er på hele 112 kvm og kan friste med 3 soverom, 2 bad, gang og stue med åpen kjøkkenløsning.

Balkongen mot vest rommer 18 kvm og er glasset inn. Med vestvendt orientering har du svært gode solforhold gjennom dagen og flotte solnedganger. Vidstrakt sjøutsikt å hvile øynene på.

Balkongen mot øst er på 5 kvm og har morgensol.

- Sjøutsikt fra alle rom
- Balkong på hver side, sol hele dagen
- Gjennomgående leilighet med hele 3 soverom og 2 bad
- Skyvedørsgarderobe i gangen
- Innholdsrikt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Garasjeplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	82
Energiattest	158
Nabolagsprofil	159
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 5 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 112 m² Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad, bod, bad/vaskerom.

BRA-b: 18 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og rørapplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2302 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er fellesareal. Opparbeidet med asfaltert gårdsplass og diverse grøntareal.

Beliggenhet

Verket Brygge er en av Moss mest attraktive og moderne bydeler, med sjøen som nærmeste nabo og gangavstand til sentrum. Rett utenfor døren finner du flotte, gjennomtenkte fellesområder tilrettelagt for både trivsel, aktivitet og avslapning alt i et frodig og maritimt miljø.

Moss er en by i vekst og et attraktivt sted å både bo og investere i. Med sin strategiske beliggenhet tilbyr byen et ideelt utgangspunkt enten du pendler, jobber lokalt eller ønsker en god balanse mellom byliv og natur. På Verket vokser det nå frem en ny, pulserende bydel som tilfører sentrum moderne kvaliteter og urbant liv. Her bor du med kort vei til alt: badestrender, hotel Riviera, restauranter, vinbar, treningssenter og velværetilbud samtidig som barnehager, skoler og flotte rekreasjonsområder ligger i umiddelbar nærhet.

Den historiske og sjarmerende bydelen Møllebyen, med kino, bibliotek, museum og idylliske elvepromenader, ligger også like ved. I tillegg har Moss og omegn flere kjøpesentre, aktivitetstilbud og et bredt spekter av servicetjenester alt innen kort rekkevidde.

Til tross for den sentrale beliggenheten, har du nærhet til noen av regionens flotteste naturområder. Bystrandparken på Rabben byr på lekeplass, sandvolleyballbane, gjestebrygge og barnevennlig badestrand perfekt for varme sommerdager. Nesparken, med sine turveier, gressletter, strender og tilgang til padling i Vansjø, er et annet populært rekreasjonsområde. Like i nærheten finner du også Kanalen med småbåthavn, restauranter, park og et yrende sommerliv.

Enkel tilgang til vakre Jeløy kjent for sitt kulturlandskap, kystlinje og turmuligheter året rundt. Mossemarka, med merkede stier, lysløyper og gode skimuligheter vinterstid, ligger også like ved og gir rike muligheter for friluftsliv. For golfentusiaster er det kun ca. 17 minutter med bil til Evje Golfpark en av landets flotteste baner, vakkert beliggende ved Oslofjorden.

Kollektivtilbudet i Moss er godt utbygd, med buss, tog og ferje. Det er bussholdeplass få minutters gange fra boligen, og kun ca. 1,3 km til Moss stasjon, den nye gangbroen,

har veien blitt kort fra Verket til togstasjonen, noe som vil gjøre pendlerhverdagen enda enklere. Toget tar deg til Oslo på ca. 30 minutter. I tillegg går det ferje fra kanalområdet til Horten, med videre forbindelse til Vestfold.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 4.etasje i en boligblokk på 7 plan.

Leiligheten holder normal standard fra 2022 og leiligheten er godt vedlikeholdt.

Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

Det er en tilhørende garasjeplass samt bod i kjelleren.

UTVENDIG:

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca 18m² med rekkverk av glass og stål.

Fra soverommet er det utgang til balkong på ca 7 m².

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er montert kompakte innedører med profil og skyvedører med profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

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 boden med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

Alle punkter i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten i salgsoppgaven.

Innhold

4. etasje:

BRA-i 112 kvm: Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad, bod, bad/vaskerom

BRA-b 18 kvm: Innglasset balkong

TBA 5 kvm: Balkong

BRA-e 5 kvm: Bod i kjeller, nummer 43

Standard

Bernt Ankers Gate 12 - formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

Velkommen til en eksklusiv og gjennomgående leilighet i første rekke ved vannkanten på Verket Brygge! Her får du en sjelden mulighet til å sikre deg en bolig med spektakulær sjøutsikt fra alle rom.

Leiligheten er romslig med hele 112 kvm, og byr på 3 soverom, 2 bad, entré og en lys stue med åpen kjøkkenløsning.

Den vestvendte, innglassede balkongen på 18 kvm gir deg optimale solforhold gjennom dagen og fantastiske solnedganger – med vidstrakt utsikt over sjøen. I tillegg har du en østvendt balkong på 5 kvm, perfekt for morgenkaffen i solen.

Planløsning og detaljer:

Entré med praktisk skyvedørsgarderobe og ekstra oppbevaring i innvendig bod.

Store vindusflater gir rikelig lysinnslipp og en følelse av å ha sjøen som nærmeste nabo.

Stuen oppleves luftig med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement.

Spisestuen får sin naturlige plassering ved vindu fra gulv til tak mot vest.

Kjøkken fra Drømmekjøkkenet med moderne innredning, øy med sitteplass og integrerte hvitevarer – ideelt for deg som elsker å lage mat.

Badene er stilrent flislagt med dusjhjørne, servant med innredning og vegghengt toalett. Det ene badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet, som gir en privat og komfortabel løsning.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe, samt utgang til balkongen mot øst. Soverom 2 har fransk balkong med flott utsikt, mens soverom 3 i dag brukes som kontor.

Praktiske fasiliteter:

Garasje plass i felles, oppvarmet garasjeanlegg.

Bod på ca. 5 kvm i eget bodrom.

Leiligheten ligger i et urbant og spennende område i stadig utvikling – perfekt for deg som ønsker både nærhet til sjøen og bylivet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles oppvarmet garasjeanlegg. Plass nummer 35, med elbillader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

91928833

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten forsynes med varmtvann og vannbåren varme (gulvvarme) via det lokale fjernvarmenettet.

Varmesentralen for sameiet er plassert i teknisk rom i kjeller. Måling av forbruk iht. krav fra Moss kommune. Avregning av energi avhengig av målingsprinsippet. Som hovedregel legges til grunn at hver leilighet belastes for eget forbruk. Medgått forbruk

til fellesarealene fordeles på seksjonene etter brøk.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 373

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 482 996

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 931 983

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

113/6301

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er kommunale avgifter (uteom eiendomsskatt), grunnpakke TV/internett, felles bygningsforsikring, renhold, leie vaktmester, kostnader oppvarming/serviceavtale, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 821

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen gjeld.

Andel fellesformue

Kr 35 263

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Verket Brygge 1

Organisasjonsnummer

930124389

Om sameiet

Sameiet Verket Brygge 1. Sameiet består av 53 eierseksjoner (50 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner).

Sameiet er registrert med org.nr. 930 124 389.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

- Vindusvask (vår)
- Vindusvask, inkludert screens (høst)
- Byttet filter

Vedlikehold og nyanskaffelser som var ønskelig i 2025:

- Vindusvask (vår og høst) Screens (høst)
- Filterbytte (høst)

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter samtykke fra styret. Ytterligere begrensninger om dyrehold følger av sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 4100, seksjonsnummer 45 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/3/4100/45:

02.11.1874 - Dokumentnr: 904484 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1874 - Dokumentnr: 904485 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1881 - Dokumentnr: 906503 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1884 - Dokumentnr: 904246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om eventuell regulering av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1884 - Dokumentnr: 904247 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ytterligere senking av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1951 - Dokumentnr: 1151 - Bestemmelse om kloakkledn
NSBs betingelser vedtas
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1960 - Dokumentnr: 3748 - Erklæring/avtale
vedr. kryssing av Østfoldbanen med en bru.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1961 - Dokumentnr: 2878 - Bestemmelse om vannrett
vedr. uttak fra Vansjø til vannverk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1967 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale

forbliktelser vedr senkning av vegbane m.v.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1967 - Dokumentnr: 2969 - Bestemmelse om veg
NSBs betingelser vedtas
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1984 - Dokumentnr: 4586 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1985 - Dokumentnr: 990052 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ytterligere senking av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Korrekt tinglysingsdato er 20.02.1885

26.01.1990 - Dokumentnr: 1038 - Erklæring/avtale
Nærm.angitt rett for Moss komm. til å anlegge ledningsnett
for vann og avløp samt bygge pumpestasjon på d.e. Best.om
adgang til d.e.m.v.best.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 5614 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1994 - Dokumentnr: 7476 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGIVERK AS
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1995 - Dokumentnr: 2034 - Erklæring/avtale
Rett til trase for nødvendig signalkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: NORGES STATSANER
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2006 - Dokumentnr: 197083 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:903
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:906
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:907
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:909
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:914
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:915
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:916
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:924
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:925
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2961
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2006 - Dokumentnr: 217590 - Erklæring/avtale
Fallretter tilhørende d.e. er overført til gnr. 3, bnr. 2961 i Moss kommune
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527141 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og
høyspenningskabelanlegg
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Byggeforbud og beplantning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om byggeforbud

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401818 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401850 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 879838 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3144

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 879838 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3144

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 879838 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3144
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 879897 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3143
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2019 - Dokumentnr: 879897 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3143
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2020 - Dokumentnr: 2634445 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141 Snr:166
Rett til å drive uteservering
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 415190 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om opparbeidelsesplikt av vei
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2021 - Dokumentnr: 681649 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Velforeningen for Verket Moss
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2022 - Dokumentnr: 1008218 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1224
Bestemmelse om rett til bruk av søppeldunker, oppstillingsplass for brannbil, rett til
åkoble seg til infrastruktur med mer.

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1071362 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om offentlig tilgjengelighet til havnepromonaden
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2025 - Dokumentnr: 1404531 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Moss AS
Org.nr: 934 611 330
Elektronisk innsendt

13.09.2022 - Dokumentnr: 1016082 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/6301

01.01.2024 - Dokumentnr: 710074 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:4100 Snr:45

02.12.2022 - Dokumentnr: 1372791 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4101

10.10.2023 - Dokumentnr: 1116401 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4116
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

05.02.2024 - Dokumentnr: 1060977 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4099
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.02.2024 - Dokumentnr: 1060977 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløye/
fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4099
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.02.2024 - Dokumentnr: 1060977 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4099
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.02.2024 - Dokumentnr: 1060977 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4099

Bestemmelse om sprinkleranlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.08.2024 - Dokumentnr: 1845695 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4128

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bernt Ankers Gate 4, 6, 8, 10, 12 og 14 datert 15.09.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2025.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløp til eiendommen. Privat stikkledning frem til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 2.298 kvm, ligger i Gul støysone

Delareal: 2.873 kvm, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 1.776 kvm, Ras- og skredfare

Delareal: 2.873 kvm, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende

Kommunedelplaner:

ID: 363

Navn: Sentrumsplan Moss

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delareal: 622 kvm, Park, Framtidig

Delareal: 2.873 kvm, Krav om felles planlegging

Delareal: 75 kvm, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur

Delareal: 2.249 kvm, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid:

Id: 463

Navn: Kommunedelplan for sentrum

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id: 397

Navn: Verket

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2019

Delareal: 14 kvm, utforming

Delareal: 2.564 kvm, Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Delareal: 308 kvm, Gatetun

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Selveiet bolig som således fritt kan leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

318 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

320 140 (Omkostninger totalt)

332 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

334 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 070 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 082 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 084 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 320 140

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Foto ink. kveld og drone
3 500 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 700 Opplysninger fra forretningsfører
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
11 500 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 198 640

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

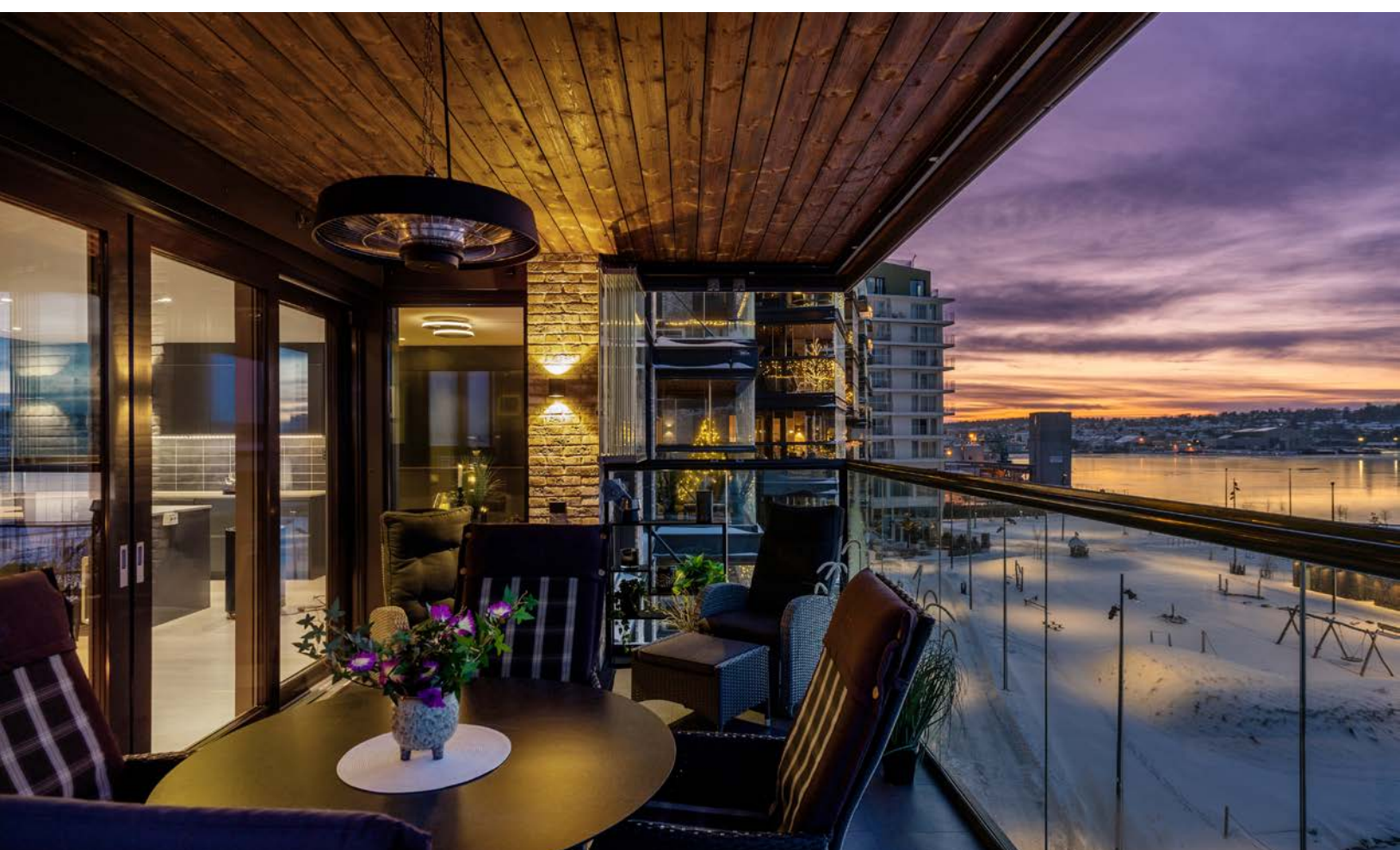
Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

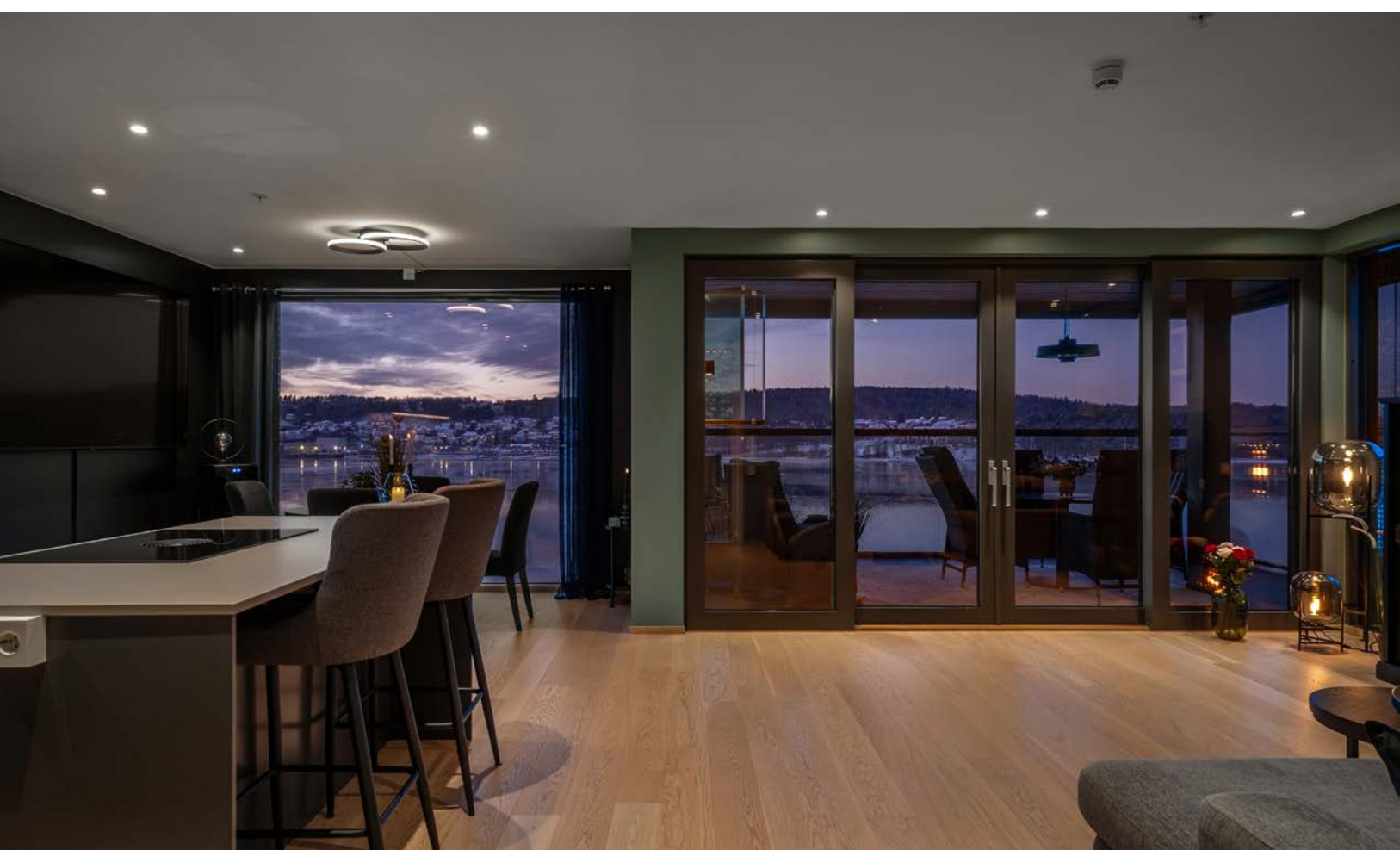
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

15.01.2026

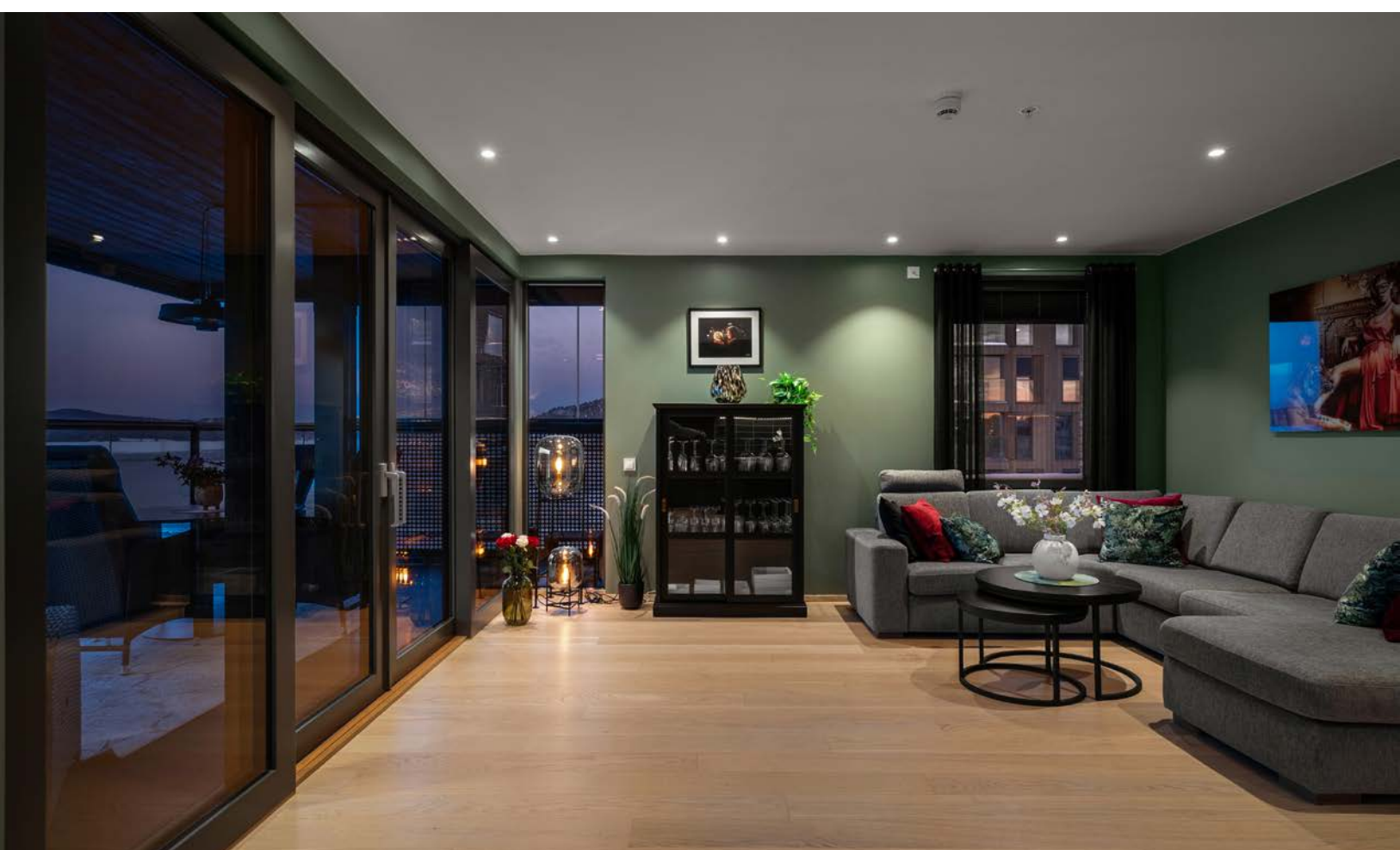


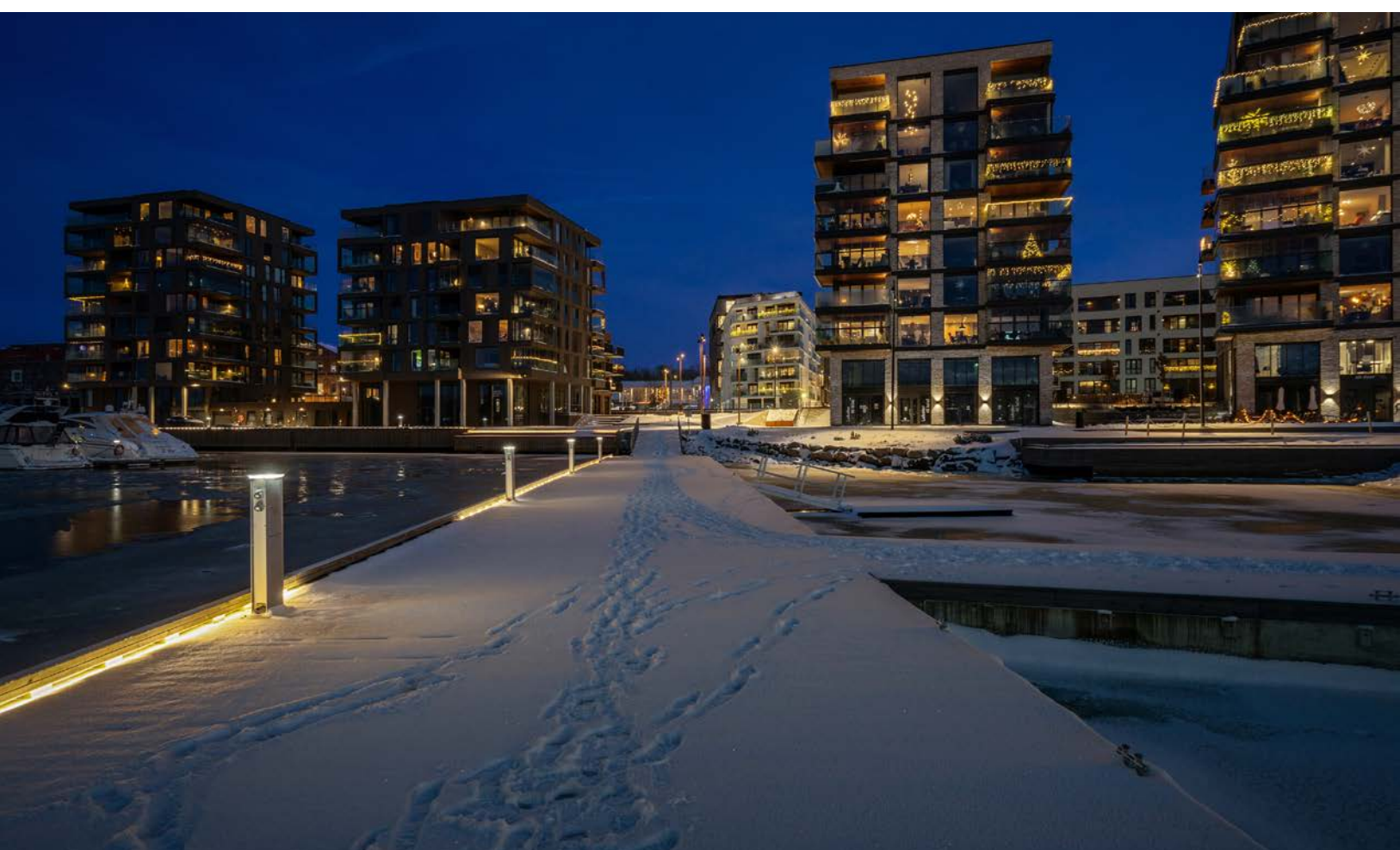












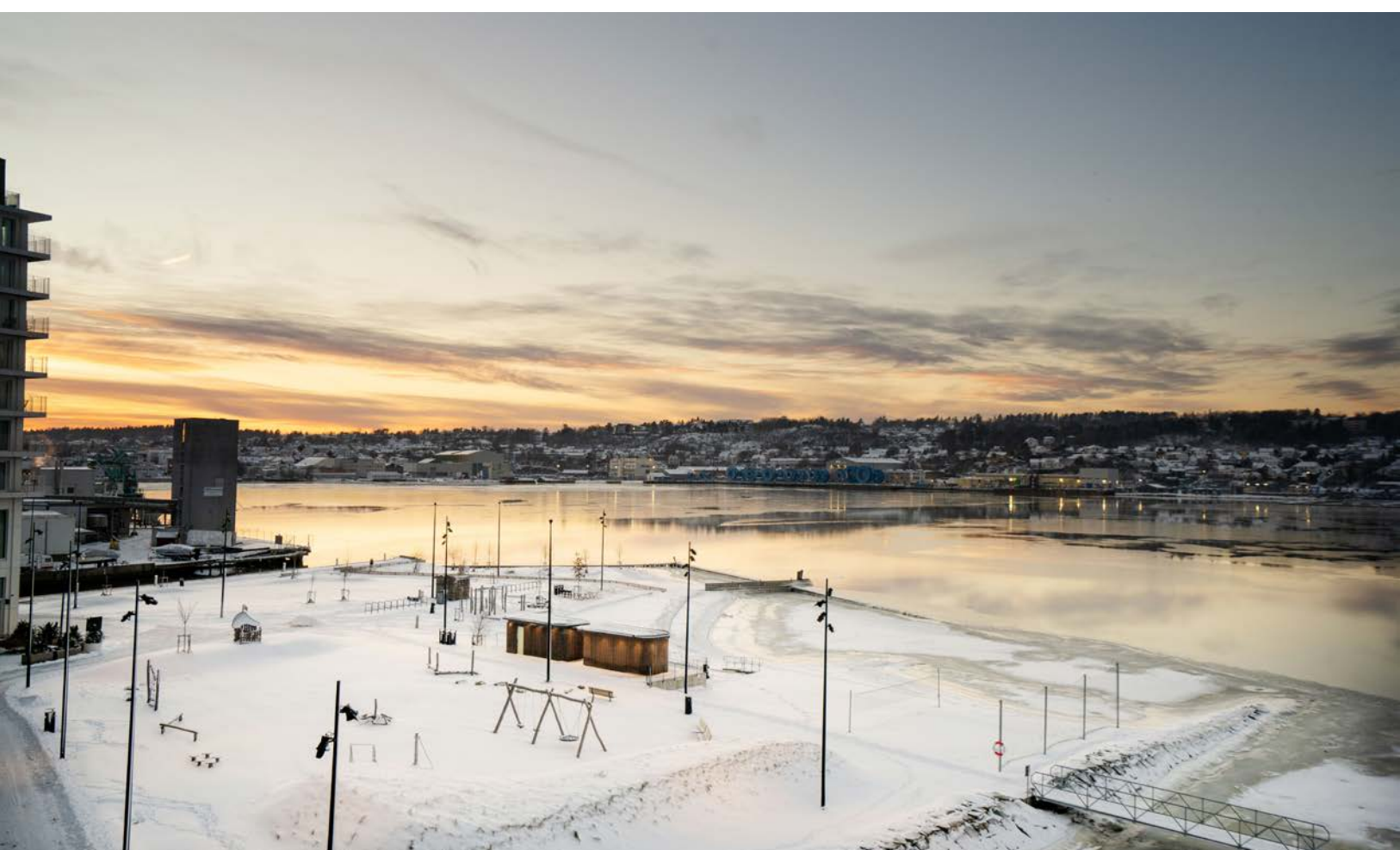












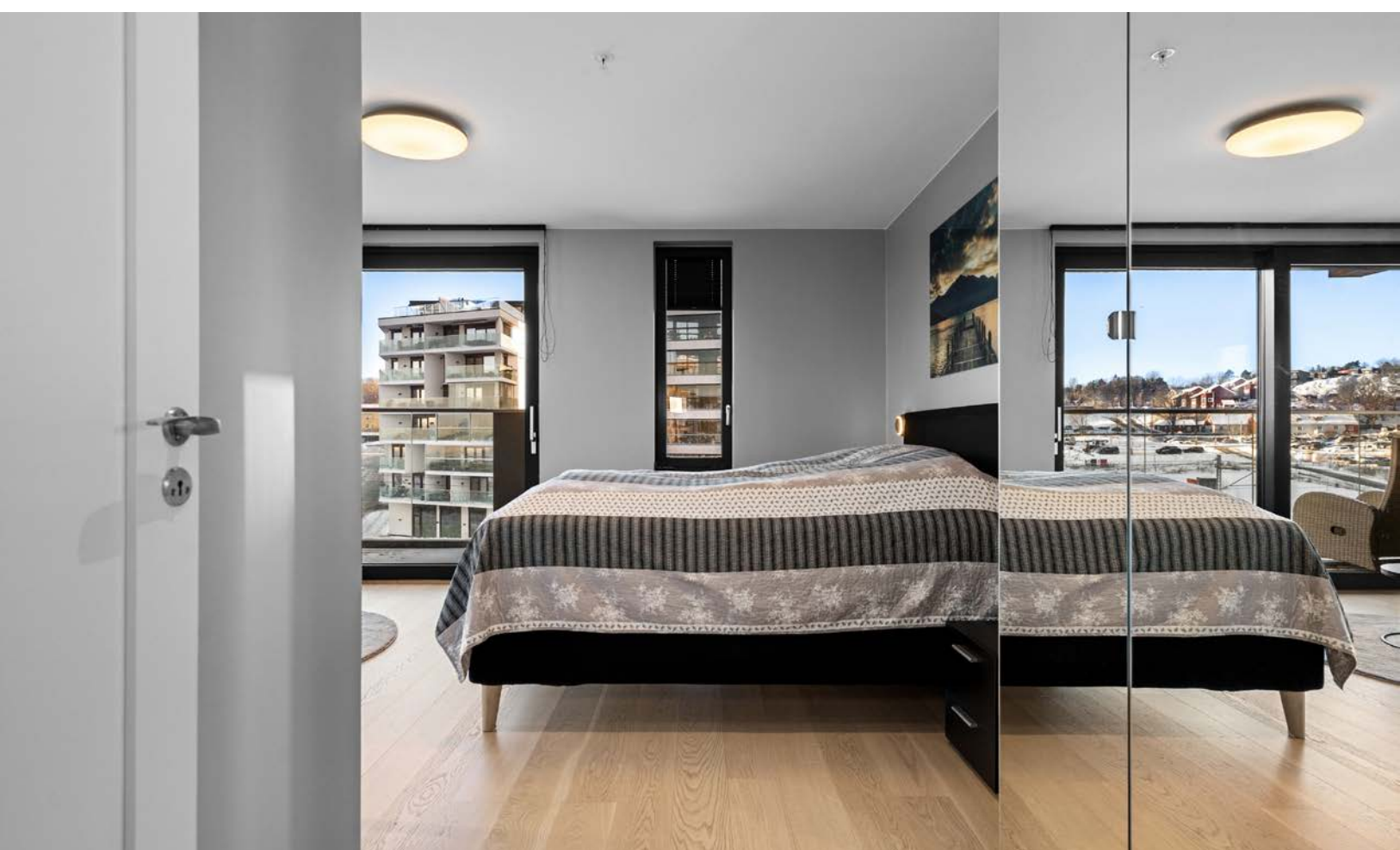


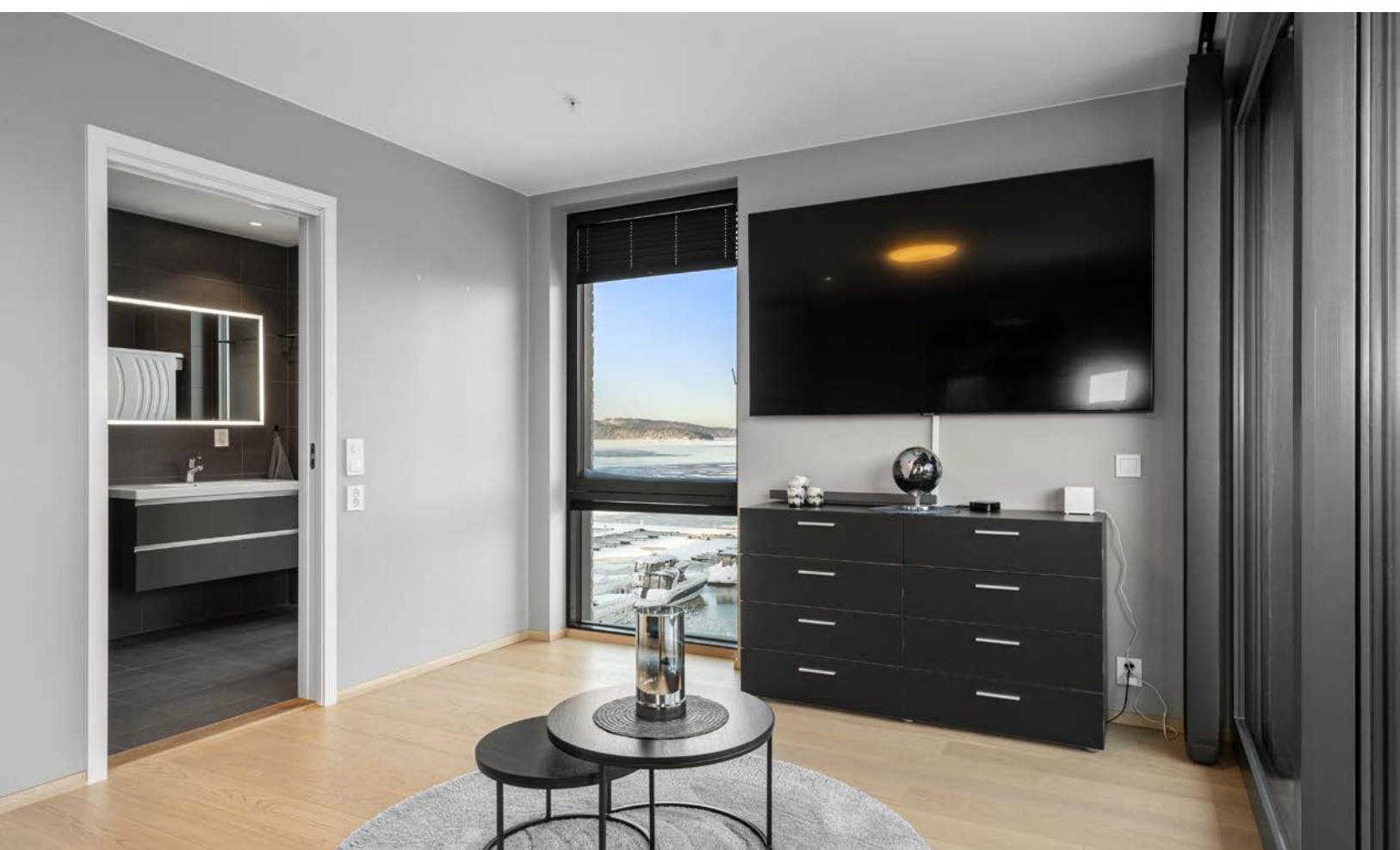










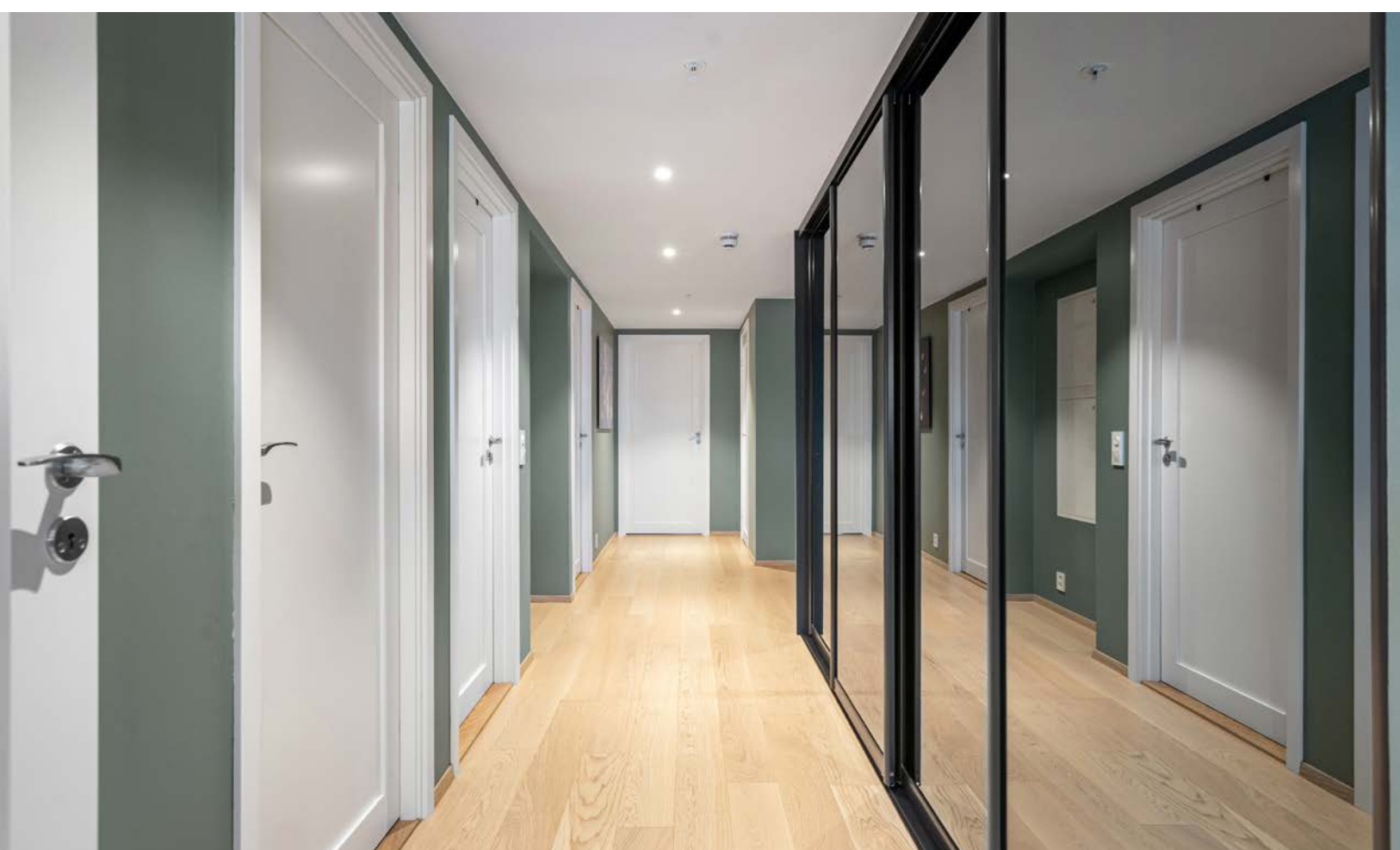




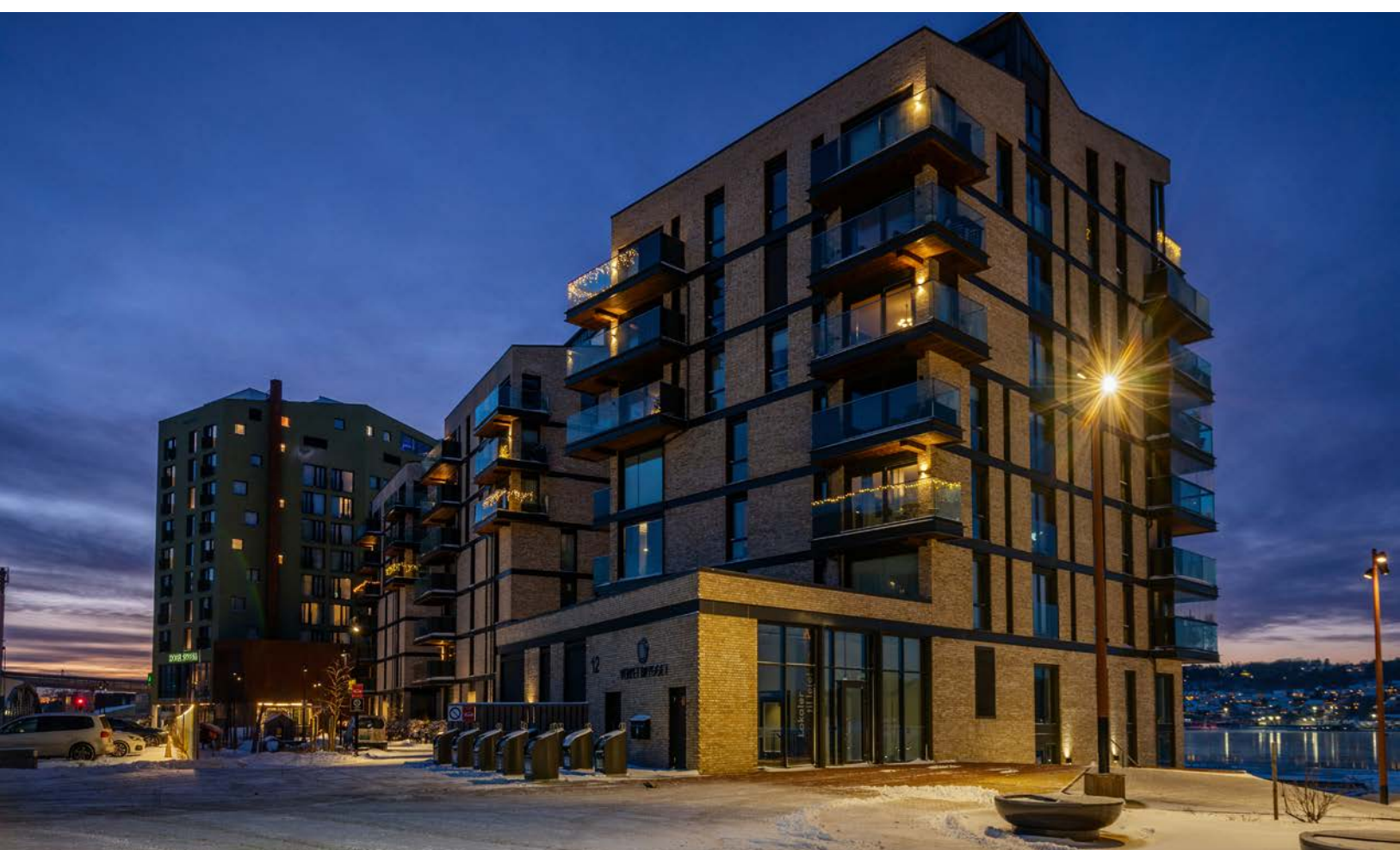




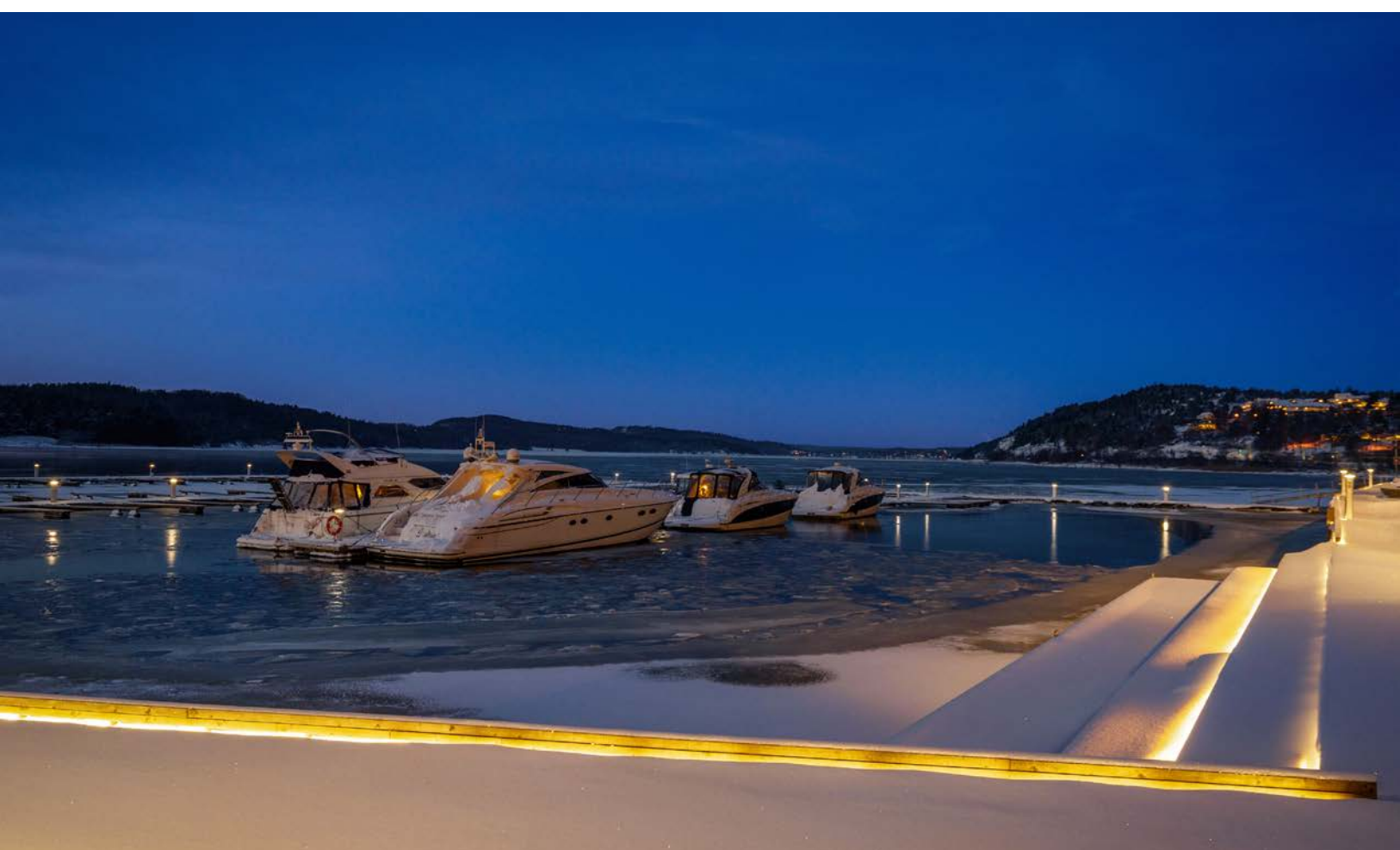


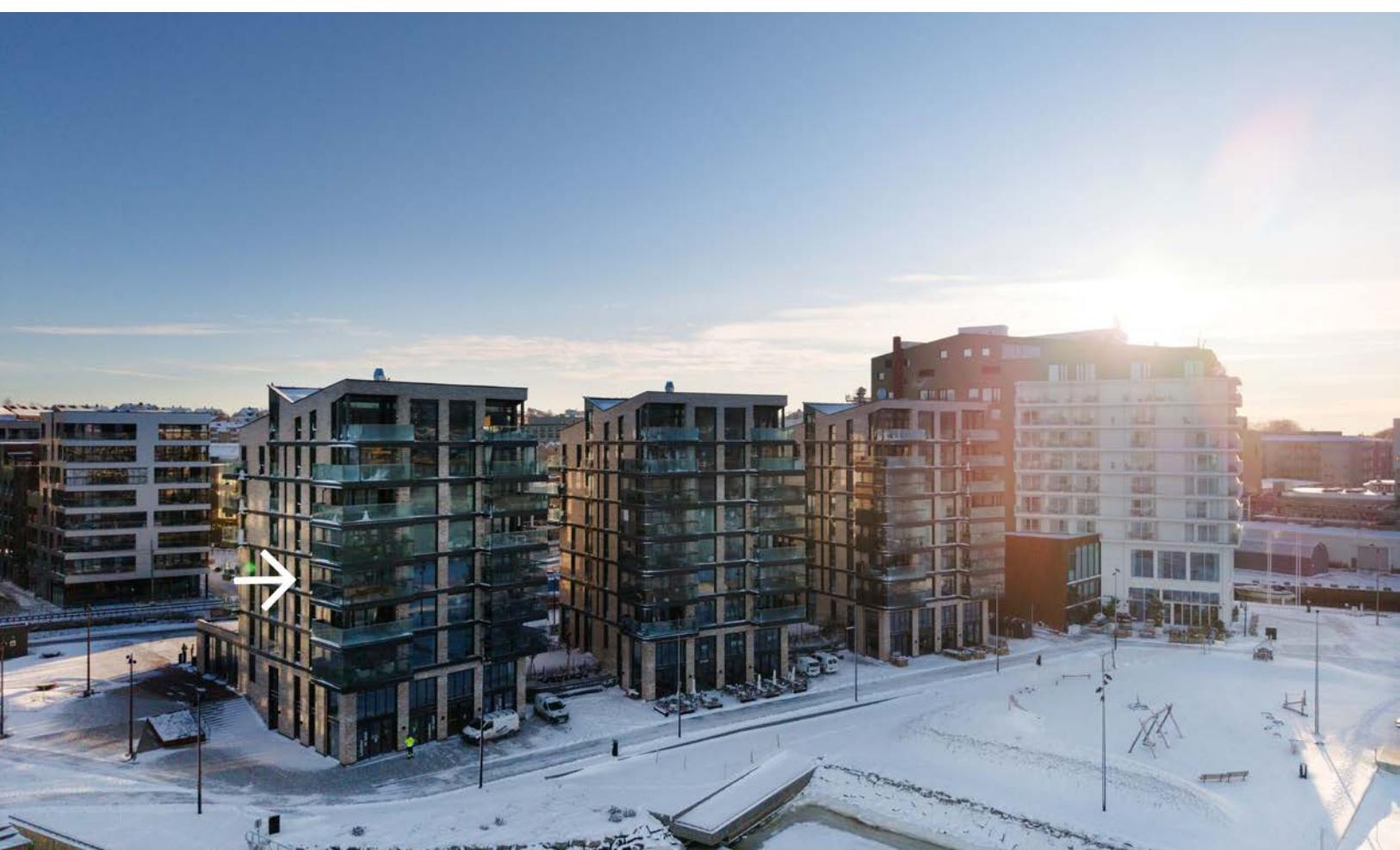


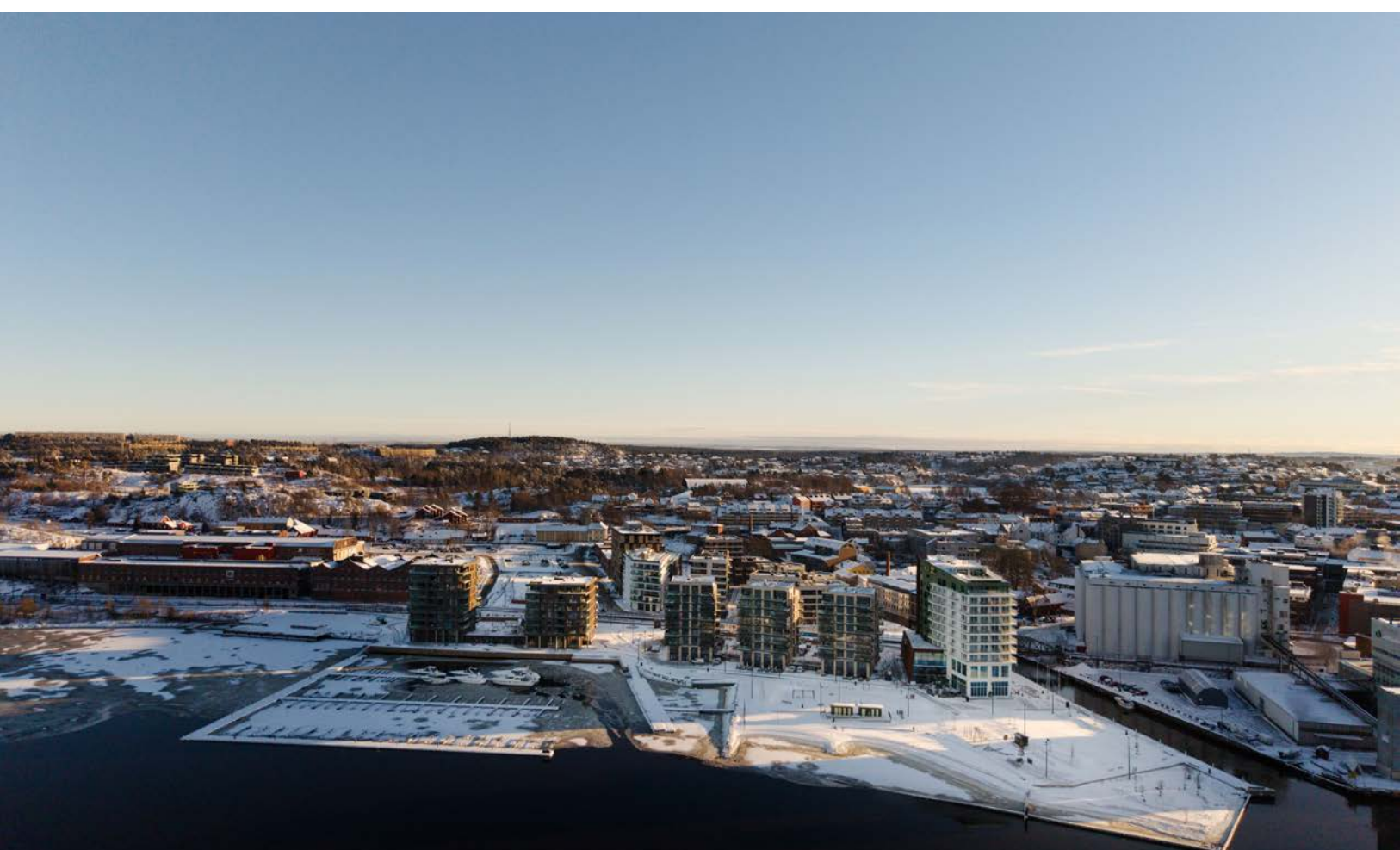


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bernt Ankers gate 12 , 1534 MOSS
 MOSS kommune
 # gnr. 3, bnr. 4100, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 20295-2417

Referansenummer: ES9034

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere 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



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk på 7 plan.
Leiligheten holder normal standard fra 2022 og leiligheten er godt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende garasje plass samt bod i kjelleren.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca 18m² med rekkverk av glass og stål.
Fra soverommet er det utgang til balkong på ca 7 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Det er montert kompakte innedører med profil og skyvedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel 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 varme i gulv.

OVERFLATER:

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

Bad

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, 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 varme i gulv.

OVERFLATER:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert komfyr og platetopp med ventilator.

VENTILASJON:

Det er ventilator i platetoppen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har parkett, vegger og himlingen er malt.

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 boden med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

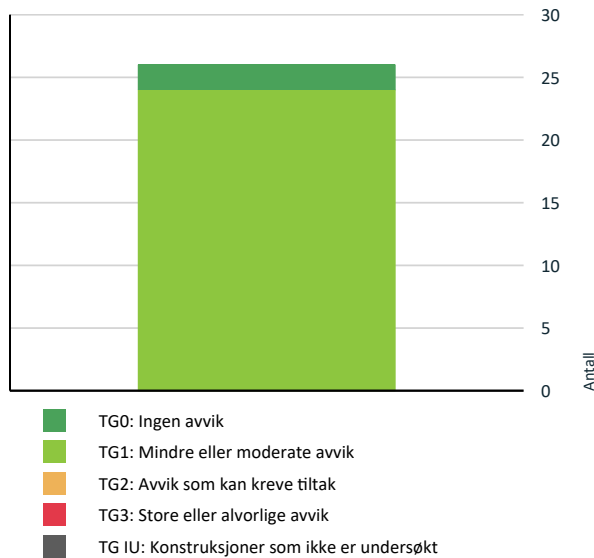
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

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 omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

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 er av tegl.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca 18m² med rekkverk av glass og stål.
Fra soverommet er det utgang til balkong på ca 7 m².

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innendige dører

Det er montert kompakte innedører med profil og skyvedører med profil.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og veggengt 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 varme i gulv.

OVERFLATER:

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

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

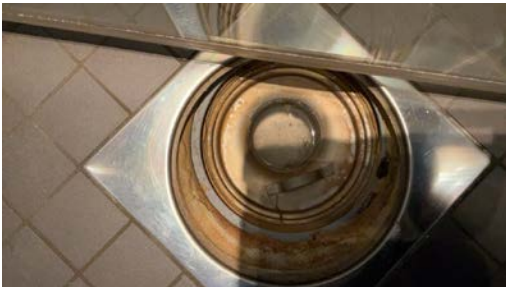
1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varme i gulv. Fall mot sluk er målt til 11mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel 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 varme i gulv.

OVERFLATER:

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varme i gulv. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert komfyr og platetopp med ventilator.

VENTILASJON:

Det er ventilator i platetoppen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har parkett, vegger og himlingen er malt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert dørcalling system.



TG 1 Vannbåren varme

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 boden 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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

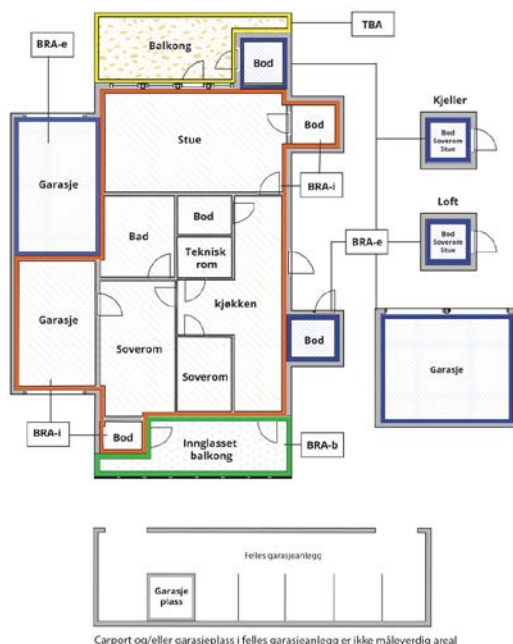
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	112		18	130	5
SUM	112		18		5
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bad/vaskerom		Innlasset balkong

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befæringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befæringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Stian Pettersen	Takstingenjør
	Morten Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4100		45	2302 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Bernt Ankers gate 12

Hjemmelshaver

Dahl Morten

Eierandel

113 / 6301

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Verket i Moss sentrum, kort avstand til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt fine tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

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 kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er pent opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er en parkeringsplass i garasje anlegg og bod i kjelleren.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Morten Dahl

Boligen

Bernt Ankers Gate 12
1534 Moss

3103-3/4100/0/45

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Aktiv Moss AS

Deres ref.: 1114250075

Vår ref.: 164/45

Moss 6/1-26

**VEDR.: BERNT ANKERS GATE 12 I SAMEIET VERKET BRYGGE 1, MOSS I MOSS
KOMMUNE
ORG.NR. 930 124 389
SEKSJON NR. 45
HJEMMELSHAVERE: MORTEN DAHL**

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 91928833 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 6.821,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.420,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 35.263,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 6/1 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: Øyvind Valdal Østnor

Epost styret: verketbryggel@mittvbbl.no

Seksjonseiernes tre målere for energi, varmt tappevann og kaldt vann blir avlest via Techem. VBBL avregner og fakturerer måledata ved hvert eierskifte i sitt system. Hoved-avregningen vil være årlig. VIKTIG! Ved eierskifte må følgende gjøres: Ved overtagelse/snarlig etter overtagelse, må eierskiftet meldes til Techem. Det er selger som bør melde dette via sin Techem-tilgang. Når Techem har mottatt eierskifte og oppdatert sin database, vil det automatisk bli sendt en invitasjon til Techem Beboer App som den nye beboeren kan laste ned. Beboerhenvendelser til Techem: kundeservice@techem.no Link til app: <https://beboer.techemadmin.no/login>

MERK: SELGER VIL MOTTA EN FAKTURA MED AVREGNING AV MÅLERE I ETTERKANT AV OVERTAGELSE.

- ☐ 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.

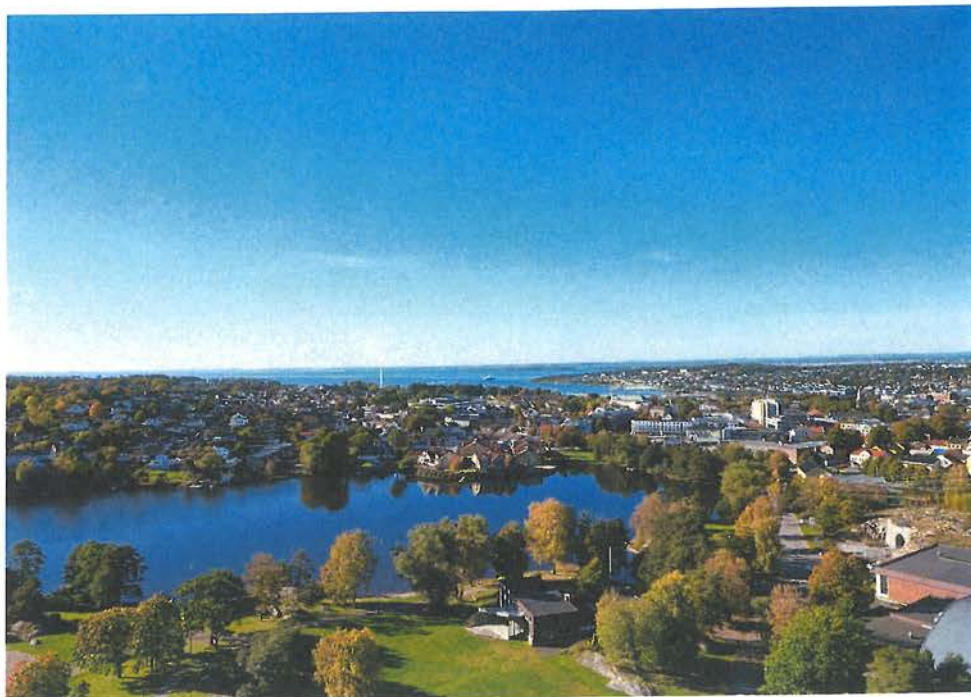
Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

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
Sameiet Verket Brygge 1, Moss**

**Mandag 24.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Hotell Riviera**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

**Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Verket Brygge 1,
Moss**

Dato: Mandag 24.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Hotell Riviera

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

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 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

5.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

5.3 Valg av 1-3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering**
- 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 sakliste**

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Styreleder Øyvind Valdal Østnor og styremedlem Audun Amundsen.

5.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

Våre vedtekter sier; § 11-1 (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av *fra 3 til 5* styremedlemmer. Det *kan* velges varamedlemmer.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Våre vedtekter sier; § 11-1 (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av *fra 3 til 5* styremedlemmer. Det *kan* velges varamedlemmer.

5.3 Valg av 1-3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 12.03.2025

Sameiet Verket Brygge 1, Moss/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Sameiet Verket Brygge 1, Moss for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Øyvind Valdal Østnor, Valgt fra 02.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Mette Hoseth, Valgt fra 02.04.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Erik Gjerdal, Valgt fra 02.04.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Audun Amundsen, Valgt fra 02.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt tirsdag 02.04.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: Ingen endringer.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Mette Hoseth

Styremedlem, Erik Gjerdal

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 10

Antall behandlede saker i perioden: 41

Andre møter som er avholdt

- 1 års befaring av fellesareal.

- Grill og intimkonsert felles for alle sameiene på Verket, 20. juni 2024.

- Felles styremøte med sameiene på Verket (Støperiet, Papirhuset og Verket Brygge1) 28. oktober 2024.

- Diverse befaringer med leverandører: Aneo, Snørydding, vindusvask, skadedyrkontroll, Heiskontroll

- Styret har stilt seg til disposisjon 2 ganger for møte vdr. naboklager. Begge ble avlyst.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 53 eierseksjoner. (50 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner)

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 930124389, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Verket Brygge 1, Moss 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.

Sameiet Verket Brygge 1, Moss 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.

Sameiet Verket Brygge 1, Moss forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Verket Brygge 1, Moss i 2024: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Sameiet Verket Brygge 1, Moss som har mottatt lønn i 2024: 0

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 2024:

Siden årsmøtet tirsdag 02.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har besvart 188 mailhenvendelser, 53 meldinger til styret i Heime App. I tillegg er det sendt 63 henvendelser på "privat chat", mail, telefon og SMS. Samlet 304 unike henvendelser fra beboere i løpet av 2024. Styret har gått igjennom driftsavtaler som har vært tegnet fra utbygger, videreført de fleste av disse med eksisterende leverandører. Dette grunnet reklamasjons muligheter og garantiansvar fra leverandør. Det er også tegnet nye avtaler med andre leverandører vi er avhengige av å ha for drift av sameiet

Siden årsmøtet tirsdag 02.04.2024 har Sameiet Verket Brygge 1, Moss utført følgende vedlikehold:

- Vindusvask (vår)
- Vindusvask, inkludert screens. (Høst)
- Bytte filter

I tillegg har våre leverandører gjort vedlikehold iht avtaler. Heiskontroll fra Kone, Ventilasjonsanlegg fra Vestfold klima, brann og nødlys fra Østfold Elektro, skadedyr ved Shield Norge.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Verket Brygge 1, Moss i 2025:

- Vindusvask (Vår og høst) Screens (Høst)
- Filterbytte (Høst)

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sameiet Verket Brygge 1, Moss i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av brannanlegg
- kontroll av ventilasjon (Fellesareal)

Våre leverandører sørger for rutiner og rapportering innen sine fagfelt.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Felleskostnadene ble justert fra 1/1-2025. Her tok vi hensyn til høyere kostnader for drift og vedlikehold. Det er lagt inn ekstra kostnader ifm vask av vindu og screens. Det ble i tillegg gjort en endring hvor vi gikk over fra innbetaling a`konto for bruk VarmtVann, TappVann og fjernvarme per M2 til stipulert forbruk fra siste 12 måneder. Dette vil medføre at to leiligheter med samme størrelse vil ha forskjellig månedlig innbetaling som er basert på historisk forbruk. Det er fortsatt avregning 1 gang i året (ca mars) hvor man vil få tilbakebetalt om man bruker mindre enn stipulert, samt motsatt dersom man bruker mer enn stipulert.

Styret i Sameiet Verket Brygge 1, Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Sameiet Verket Brygge 1, Moss

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		2 277 579	2 425 109	2 374 515	2 537 283
Andre driftsinntekter	1	1 655 264	726 057	1 250 000	1 468 520
SUM INNETEKTER		3 932 843	3 151 166	3 624 515	4 005 803
KOSTNADER					
Styrehonorar		90 000	0	90 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	0	12 690	16 920
Strøm		54 338	23 401	24 000	50 000
Renhold		247 935	91 109	100 000	310 000
Vedlikehold bygg		241 512	110 889	781 000	713 000
Vedlikehold VVS		0	0	40 000	40 000
Vedlikehold elektro		98 906	0	60 000	65 000
Vedlikehold utvendig anlegg		108 238	103 504	140 000	120 000
Vedlikehold garasje		157 500	99 000	151 200	159 600
Revisjonshonorar	0	20 000	0	10 000	30 000
Forretningsførerhonorar		128 750	116 250	104 625	120 900
Telefon		5 212	1 134	2 000	6 000
Arsavgift TV/Internett		186 000	186 000	186 000	190 836
Andre kontingenter		59 378	59 378	59 000	64 700
Forsikringer		245 845	215 505	240 000	282 722
Kommunale avgifter		745 463	315 989	390 000	512 135
Andre driftskostnader		29 392	27 878	63 000	74 000
Leie vaktmester		155 606	167 070	171 000	140 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		860 698	1 034 006	1 000 000	989 990
SUM KOSTNADER		3 447 463	2 550 913	3 624 515	4 005 803
DRIFTSRESULTAT		485 379	600 254	0	0
FINANSINNETEKT, OG -KOSTN.					
Renteinntekter		49 557	29 666	30 000	30 000
Utbytte Gjensidige		23 890	1 333	0	0
RESULTAT AV FINANSINNETEKT, OG -KOSTN.		73 447	30 999	30 000	30 000
ARSRESULTAT		558 826	631 252	30 000	30 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	631 252	0	0
SUM OVERFØRINGER		558 826	631 252	30 000	30 000

BALANSE 2024 Sameiet Verket Brygge 1, Moss

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	370	12 202
Andre restanser	159 647	-20 963
Andre fordringer	308 093	370 405
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 920 474	1 593 268
SUM OMLØPSMIDLER	2 388 584	1 954 912
SUM EIENDELER	2 388 584	1 954 912

BALANSE 2024 Sameiet Verket Brygge 1, Moss

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	982 722	982 722
Årets resultat	558 826	0
SUM EGENKAPITAL	1 541 549	982 722
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	18 285	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	89 602	92 987
Forskudd	13 046	14 104
Leverandørgjeld	309 775	560 644
Annen kortsiktig gjeld	416 328	304 455
SUM KORTSIKTIG GJELD	847 036	972 190
SUM GJELD	847 036	972 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 388 584	1 954 912

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Øyvind Valdal Østnor
Styreleder_____
Erik Gjemdal
Styremedlem_____
Mette Hoseth
Styremedlem_____
Audun Amundsen
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Sameiet Verket Brygge 1, Moss

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	982 722	351 470
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	558 826	631 252
B. Årets endring disponible midler	558 826	631 252
C. Disponible midler UB	1 541 549	982 722

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3289 A KTO/AVR FJERNVARME-KOSTN OPPVARMING,VANN/AVLØP	1 297 352	417 072
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	200 412	161 635
3601 LEIEINTEKTER GARASJER	157 500	147 350
Sum	-1 655 264	-726 057

Resultat og balanse med noter for Sameiet Verket Brygge 1, Moss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Verket Brygge 1, Moss

Styreleder	Øyvind Valdal Østnor (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Mette Hoseth (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Audun Amundsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Erik Gjerdal (sign.)	11.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Verket Brygge 1, Moss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Brygge 1, Moss som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 12. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-12 12:15

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Verket Brygge 1, Moss mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Hotell Riviera.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 17, Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 17. Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Valdal Østnor

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Tom Arthur Kildahl

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 120.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

Våre vedtekter sier; § 11-1 (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av *fra 3 til 5* styremedlemmer. Det *kan* velges varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Mette Hoseth, Erik Gjerdal og Adam Benjamin Brachmann

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Våre vedtekter sier; § 11-1 (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av *fra 3 til 5* styremedlemmer. Det *kan* velges varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ønsket å stille som vara.

5.3 Valg av 1-3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Beate Korslund Kristiansen og Mette Hoseth



Øyvind Valdal Østnor
Møteleder



Beate Kildahl
Sekretær



Tom Arthur Kildahl
Protokollvitne

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VERKET BRYGGE I, MOSS.
- Fastsatt ved etableringen**

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

- (1) Sameiets navn er: Sameiet Verket Brygge I, Moss
- (2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.3, bnr 4100 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 4100 i Moss kommune i felleskap (sameie).
- (2) Sameiet består av 50 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner oppført som blokkbebyggelse. Disse seksjonene er fordelt på 3 bygg.
- (3) Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.
I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.
- (4) Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (5) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.
- (6)
Hvis det viser seg å være formålstjenlig så kan sameiet om noen år utvides med flere bygg/boligseksjoner og næringsseksjoner (ifbm bygging av bygg D etter at jernbanen på område er lagt ned). Dette vil i få fall kreve reseksjonering og samtykke fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har ved første gangs kjøp forpliktet seg til å samtykke til senere reseksjonering, og til å signere på alle nødvendige dokumenter for å få gjennomført en eventuell utvidelse av sameiet. Denne forpliktelse gjelder også nye seksjonseiere dersom eierseksjoner er resolgt/videresolgt innen eventuell utvidelse/reseksjoneringen finner sted. Denne forpliktelse kan utbygger la tinglyse på eiendommen/de enkelte eierseksjonene.

Forholdet til videre utbygging på Verket ble utførlig beskrevet i salgsopplysningene som fulgte med som vedlegg til kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av boligseksjon i Sameiet Verket Brygge I.

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. Utleie krever ikke samtykke fra styret, men seksjonseieren plikter å oppfylle kravene i punkt 3-3(2).
- (2) Bruksrett til sportsbod følger den enkelte seksjon ved salg, og kan ikke omsettes særskilt. Bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren kan ikke selges, leies ut eller på annen måte overdras til andre matrikkelenheter enn seksjoner i sameie Verket Brygge I.

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. Det er selger av seksjonen som betaler gebyret.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet og forretningsfører 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.

Næringsseksjoner disponerer arealene utenfor næringsseksjonens fasader (tilleggsdel). Uavhengig av om det er gitt rett til eksklusiv bruk, har Bolig og Næring rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer.

(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, eller fra styret der det er tilstrekkelig. 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 i h.h. til eierseksjonens bestemmelser.

(5) Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger. Der slik tilgang må skje via private hagearealer må det ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

(6) Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

(7) Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttet av årsmøtet.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår:

Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette.

Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

- (i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.
Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

- (ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område
 - (iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - (iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.
 - (v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.
- (3) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE OG I PARKERINGSKJELLER (ANLEGGSEIENDOM)

5-1 Fordeling av garasje-/parkeringsplasser:

(1) Parkeringskjelleren er organisert som en anleggseiendom - gnr.3, bnr.4101 i Moss Kommune. Anleggseiendommen vil fungere som parkering for de boligseksjoner i sameiet som har fått tildelt parkeringsplass, som parkering for hotellet, og for eier av garasjekjelleren/anleggseiendommen. Enkelte seksjoner ifbm fremtidig utbygging på feltet (bygg D) vil også få bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen. De eierseksjoner som har bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen har blitt tildelt sin plass av utbygger ved førstegangs kjøp av sin eierseksjon.

Det er ikke parkeringsplasser i anleggseiendommen til alle eierseksjonene i sameie.

(2) Fordelingen av de enkelte eierseksjoners parkeringsrett vil fremgå av en egen liste. Seksjonseierne har ikke rett til å benytte andre plasser enn den de har blitt tildelt.

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

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) Anleggseiendommen skal etter sitt formål kun benyttes for parkering av kjøretøy.

(4) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av disse vedtekter, med eventuelle supplerende reguleringer.

(5) Det er gitt tinglyst bruksrett til brukere av grunneiendommene 3/4100 og 3/4099 til å kjøre gjennom anleggseiendommen. Det vil også bli tinglyst samme bruksrett til fremtidig eiendom ifbm utbygging på feltet (bygg D).

5-3 Seksjonseierens rettslig og faktisk råderett til garasje-/parkeringsplasser

(1) Sameieren som har bruksrett til garasjeplass kan fritt leie ut parkeringsplassen til andre seksjonseiere i sameiet. Sameiets styre skal underrettes, jfr punkt 3-3 (2). Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

(2) Bruksrett til parkeringsplass følger den enkelte seksjon ved salg og kan ikke selges, leies ut eller på annen måte overdras til andre enn til seksjoner/bruksenheter i sameie Verket Brygge 1.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

(1) Det er eier av anleggseiendommen/garasjekjelleren som har ansvaret for vedlikehold og drift av den samme eiendom.

(2) Kostnadene til drift og vedlikehold av garasjekjelleren/anleggseiendommen skal fordeles mellom eier av anleggseiendommen/garasjekjelleren, sameiet og andre brukere etter hvor mange garasjeplasser de eier og disponerer. Seksjonseiere i sameie har fått tildelt til sammen 36 p-plasser i anleggseiendommen og sameie vil bli fakturert fra eier av anleggseiendommen ut ifra det. Sameiet dekker inn disse kostnadene ved innbetalinger fra de seksjonseiere som disponerer p-plass i anleggseiendommen.

(3) Det er ved etableringen estimert at den enkelte boligseksjon med bruksrett til parkeringsplass betaler kr. 250,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Beløpene ligger inkludert i de enkelte boligseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Faktiske kostnader vil avhenge av de konkrete kostnader til drift og vedlikehold i det enkelte år og vil kunne justeres fra år til år. De løpende driftskostnadene for garasjekjelleren/anleggseiendommen innkreves av eieren av anleggseiendommen med faktura til sameiet. Større renoveringer/fornyelser/utskiftninger/moderniseringer i skal fordeles mellom alle som har bruksrett til p-plasser i anleggseiendommen.

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) Søknad og dokumentasjon skal oversendes til styret, som igjen fremmer dette videre til eier av anleggseiendommen/garasjekjelleren.

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 karmen
- 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 utskifting 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. eierseksjonslovens §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

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

- a) Stamledningsnett 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 for renhold av egen sportsbod. Eier av anleggseiendommen er ansvarlig for renhold av garasjeanlegget.

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 utskifting 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 skal påføre 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.

(5) Ved fordeling av vedlikeholdskostnader over felleskostnadene for den enkelte seksjonseier, skal det gjøres en forholdsmessig fordeling slik at Boligdelen eksklusivt bekoster de deler av fellesarealene som faller inn under boligdelens enerett til bruk, og tilsvarende for Næring for de deler av fellesarealene som faller under Næringsdelens eksklusive bruk.

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

(1) 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 samme produkter, installasjoner og løsninger. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

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 forøvrig inkludert fasader, så som sol/vindavskjerming, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, beplantning etc., dersom disse vedtekter ikke har beskrevet retningslinjer for slik installasjon.

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

(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 Generelle 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.

(2) 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.

(i) 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.

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

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

(iv) Arbeidene betales av seksjonseier.

- (v) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.
- (vi) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.
- (vii) 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.
- (viii) 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.

(3) 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.

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

(5) Det har ved etableringen av sameiet blitt vedtatt følgende retningslinjer :

Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger:

(1) Bare de seksjoner som er tilrettelagt for innglassing av sine balkonger (sprinkling) har anledning til å foreta slik innglassing. Søknad om innglassing skal sendes til styret og avklares med kommunen. Utførelsen skal være av samme leverandør/type som for eksisterende innglassing, eller lignende. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger:

(1) Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Det er tillatt å installere/montere uttrekkbar levegg innvendig på sin balkong/terrasseplattung med en maks høyde over gulv på 150 cm. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

(2) Det er ikke tillatt å installere/montere film på glassrekkverk.

(3) Alle seksjoner kan Installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

(4) Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget solscreens og beslag: beslag i farge RAL 7022, solscreens og markiser i farge «grey-black» fargekode 108118 (produsent Vental)

Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper/kjøleanlegg i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet:

- (1) Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.
- (2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:
- (3) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.
- (4) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
- (5) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
- (6) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- (7) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.
- (8) Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier
- (9) Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.
- (10) Varmepumpen skal ikke være til sjanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende for bygningen.
- (11) Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge.
- (12) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra seksjonen og naboseksjoner.
- (13) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
- (14) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her

nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet

(15) Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

(16) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.

(17) Dersom varmepumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(18) Varmepumpen eies av seksjonseier.

Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet:

(1) Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.

Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

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:

(1) Det er etablert infrastruktur for ladeanlegg i garasjekjelleren. Infrastrukturen er tilgjengelig for alle i Eierseksjonssameiet som har bruksrett til garasje-/parkeringsplass. Den enkelte seksjonseier i Eierseksjonssameiet med bruksrett til parkering i garasjekjelleren kan bestille ladeenhet på sin garasje-/parkeringsplass. Bestillingen skal gå til selskapet som forestår drift og administrering av ladeanlegget. Ved etablering av sameie er det inngått avtale med Ohmia Charging. Kostnadene ved etablering betales av den enkelte seksjonseier.

Kostnader knyttet til bruk av ladepunktet (herunder strøm, service, vedlikehold, etc) betales av den enkelte seksjonseier.

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.

(3) Likedeling:

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

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Avgift til velforening

Følgende kostnader skal fordeles mellom alle boligseksjonseierne med lik del på hver boligseksjonseier:

- Kabel-TV grunnpakke
- Bredbånd grunnpakke

(4) A konto innbetaling iht bruk:

Sameiet har felles oppvarmingssystem via fjernvarme. Hver seksjon innbetaler månedlig et a'konto-beløp basert på stipulert årlig forbruk av varmt og kaldt vann. Det er installert måler i hver enkelt seksjon, og a'konto innbetalingen blir avregnet etter reelt forbruk i h.h. til avlest målerstand hvert år. Avregningen mot den enkelte seksjonseier gjennomføres normalt i løpet av 1. kvartal hvert år. Målerstanden som legges til grunn for avregningen innhentes av tredjepart. Fakturering utføres av forretningsfører basert på innlevert avregning fra sameiet eller tredjepart, og utføres mot honorar etter timeforbruk.

Dersom det skulle vise seg at denne målemetoden ikke er hensiktsmessig for sameiet, skal forbruket fordeles etter sameierbrøk.

(5) Fordeling av felleskostnader etter sameierbrøk bolig særskilt og etter sameierbrøk næring særskilt:

Følgende felleskostnader betales kun av boligseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk boligseksjoner:

- Kostnader til drift og vedlikehold av eventuelle tekniske installasjoner og annet som benyttes kun av boligseksjonene, herunder:
 - o drift og vedlikehold av heiser, adkomstarealer og annet som kun benyttes av boligseksjonene.
 - o drift og vedlikehold av inngangspartier og oppganger i og til boligseksjonene
 - o vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene.
 - o renovasjon/håndtering av avfall for boligseksjonene
 - o andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg for boligseksjonene.
 - o arealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder vedlikehold og drift av felles grøntarealer.

Følgende felleskostnader betales kun av næringsseksjonene og/eller eier av garasjekjelleren/anleggseiendommen, og fordeles etter sameierbrøk næringsseksjoner og/eller av eier av garasjekjelleren/anleggseiendommen

- Kostnader til drift og vedlikehold av eventuelle tekniske installasjoner som benyttes kun av næringsseksjonene, herunder:
 - o drift og vedlikehold av adkomstarealer og andre utenomhusarealer som bare betjener næringsseksjonene
 - o vaktmestertjenester for næringsseksjonene
 - o renovasjon/håndtering av avfall for næringsseksjonene
 - o Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsseksjonene, herunder sikkerhetstiltak, krav til universell utforming med mer

(6) Drift og vedlikehold av garasjekostnader:

Kostnadene til drift og vedlikehold av garasjekjeller/anleggseiendom, fordeles som angitt i punkt 5.

Kostnader til energi for lading av el-bil betales av hver enkel seksjonseier som disponerer plass i kjelleren.

(7) Fordeling etter sameierbrøk alle seksjoner:

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner i h.h. til sameierbrøk, f.eks.:

- Bygningsforsikring, dog slik at næringsseksjonene må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, dog slik at næringsseksjonene må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet.
- Drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse inklusive takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer, fasader og andre tilhørende bygningsmessige anlegg og installasjoner

(8) 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 seksjonseierens 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.

9-5 Vel-medlemskap

(1) Sameiet har pliktig Vel-medlemskap fra det tidspunktet et eventuelt Vel blir opprettet. Stipulert kostnadene for et medlemskap vil bli lagt inn som en del av felleskostnadene i sameiet fra og med etableringstidspunktet. Velforeningen vil ha ansvar for drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer mellom eiendommene på området Verket, utenfor Verket Brygge, herunder veier, gatetun, parker m.v.

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 tvangsfullbyrdslovens 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.
- (5) Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 forpliktet 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613664642
Vedlegg: Ja

Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
887621632	VERKET MOSS AS		Postboks 2416 Sollie, 0201 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	3	4100

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4100	0	1	252 / 6301	Næringsseksjon	Nei	Ja
3002	3	4100	0	2	60 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	3	60 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	4	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	5	67 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	6	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	7	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	8	67 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	9	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	10	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	11	67 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	12	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	13	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	14	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	15	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	16	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	17	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	18	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	19	252 / 6301	Næringsseksjon	Nei	Ja

08.09.2022 08:11

Side 1 av 3

Doknr: 1016082 Tinglyst: 13.09.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4100	0	20	60 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	21	60 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	22	160 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	23	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	24	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	25	67 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	26	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	27	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	28	67 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	29	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	30	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	31	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	32	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	33	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	34	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	35	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	36	436 / 6301	Næringsseksjon	Nei	Ja
3002	3	4100	0	37	58 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	38	69 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	39	113 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	40	46 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	41	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	42	113 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	43	46 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	44	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	45	113 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	46	46 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	47	91 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	48	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	49	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	50	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	51	126 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	4100	0	52	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei

08.09.2022 08:11

Side 2 av 3

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4100	0	53	206 / 6301	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

08.09.2022 08:11

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn <i>Moss</i>			Kommunens adresse <i>Pb. 175, 1501 Moss</i>				Kontaktperson <i>BERGSEN</i>												
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 Verket Moss AS			Fødselsnr./Org.nr. 887 621 632		E-postadresse anm@hoegheiendom.no														
Adresse Moss Verk 1			Postnummer 1534		Poststed Moss		Telefonnummer 90897057												
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunensnr. 3002	Kommunens navn Moss				Gårdsnr. 3	Bruksnr. 4100		Festenr.											
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			Navn					Eierandel (oppgis som brøk)											
887 621 632			Verket Moss AS					1/1											
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		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	N	252	G	13	B	126		25	B	67		37	B	58		49	B	126	
2	B	60		14	B	126		26	B	91		38	B	69		50	B	126	
3	B	60		15	B	126		27	B	91		39	B	113		51	B	126	
4	B	91		16	B	126		28	B	67		40	B	46		52	B	206	
5	B	67		17	B	206		29	B	91		41	B	91		53	B	206	
6	B	91		18	B	206		30	B	126		42	B	113		54			
7	B	91		19	N	252	G	31	B	126		43	B	46		55			
8	B	67		20	B	60		32	B	126		44	B	91		56			
9	B	91		21	B	60		33	B	126		45	B	113		57			
10	B	91		22	B	160		34	B	206		46	B	46		58			
11	B	67		23	B	91		35	B	206		47	B	91		59			
12	B	91		24	B	91		36	N	436	G	48	B	126		60			
Sum tellere:		6301		Nevner =		6301													
Dato 11.07.22		Innsenderens underskrift <i>Andrey Melnikov</i>																	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 søknadspåliggende 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

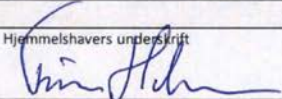
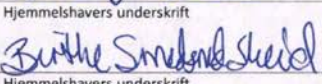
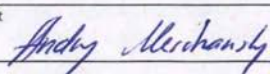
11.07.22

Innsenderens underskrift

Andrey Alexkonid

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

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 Oslo 1/7-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Finn Halvorsen		
Sted og dato Oslo 1/7-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Birthe Smedsrud Skeid		
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. 3002	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 4100	Festenr.
Dato 9/9-22	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		
Dato 11.07.22	Innsenderens underskrift 			

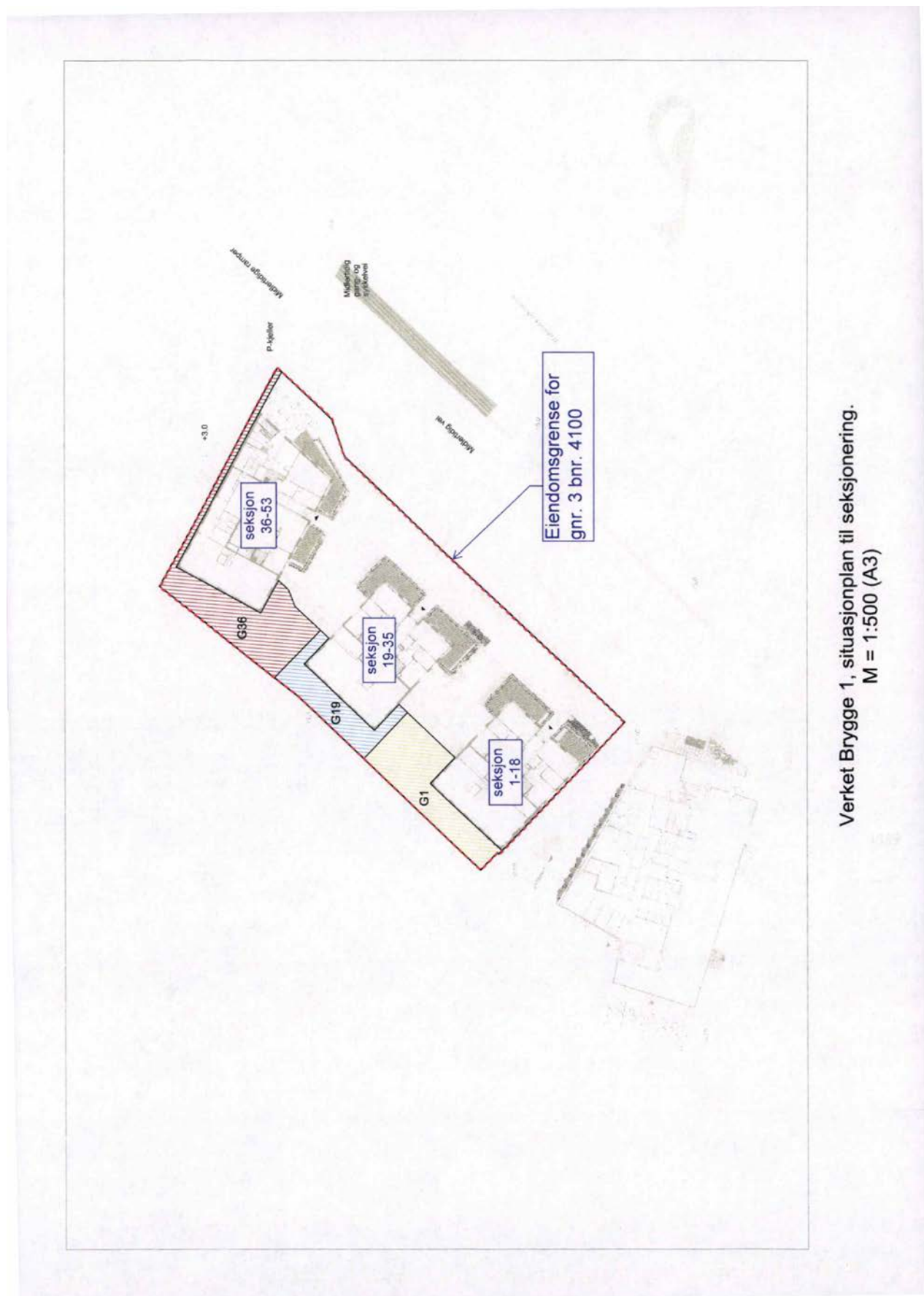
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

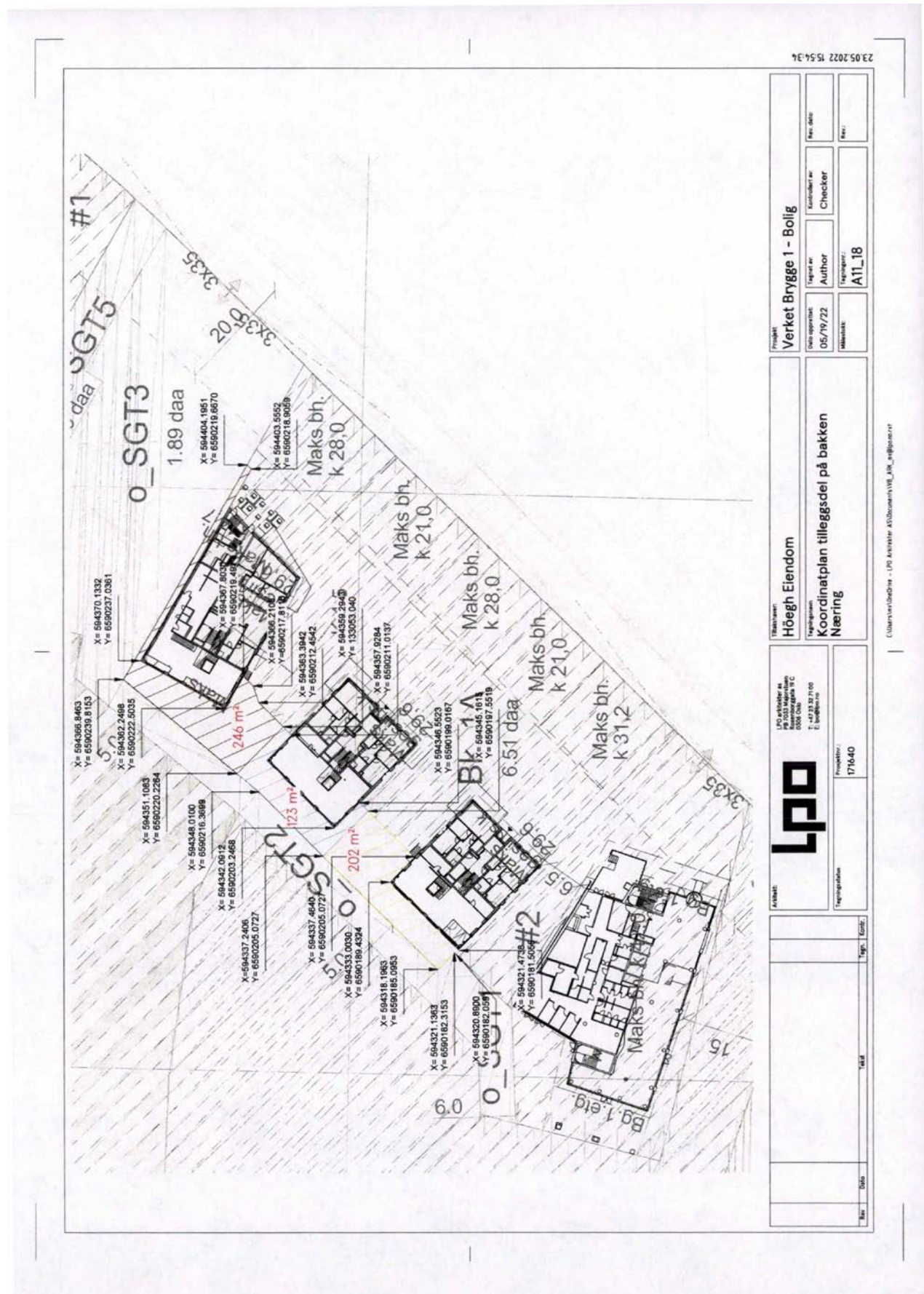
Seksjons- nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal					
	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	
61			85			109			133			
62			86			110			134			
63			87			111			135			
64			88			112			136			
65			89			113			137			
66			90			114			138			
67			91			115			139			
68			92			116			140			
69			93			117			141			
70			94			118			142			
71			95			119			143			
72			96			120			144			
73			97			121			145			
74			98			122			146			
75			99			123			147			
76			100			124			148			
77			101			125			149			
78			102			126			150			
79			103			127			151			
80			104			128			152			
81			105			129			153			
82			106			130			154			
83			107			131			155			
84			108			132			156			
Sum tellere:				Nevner =								

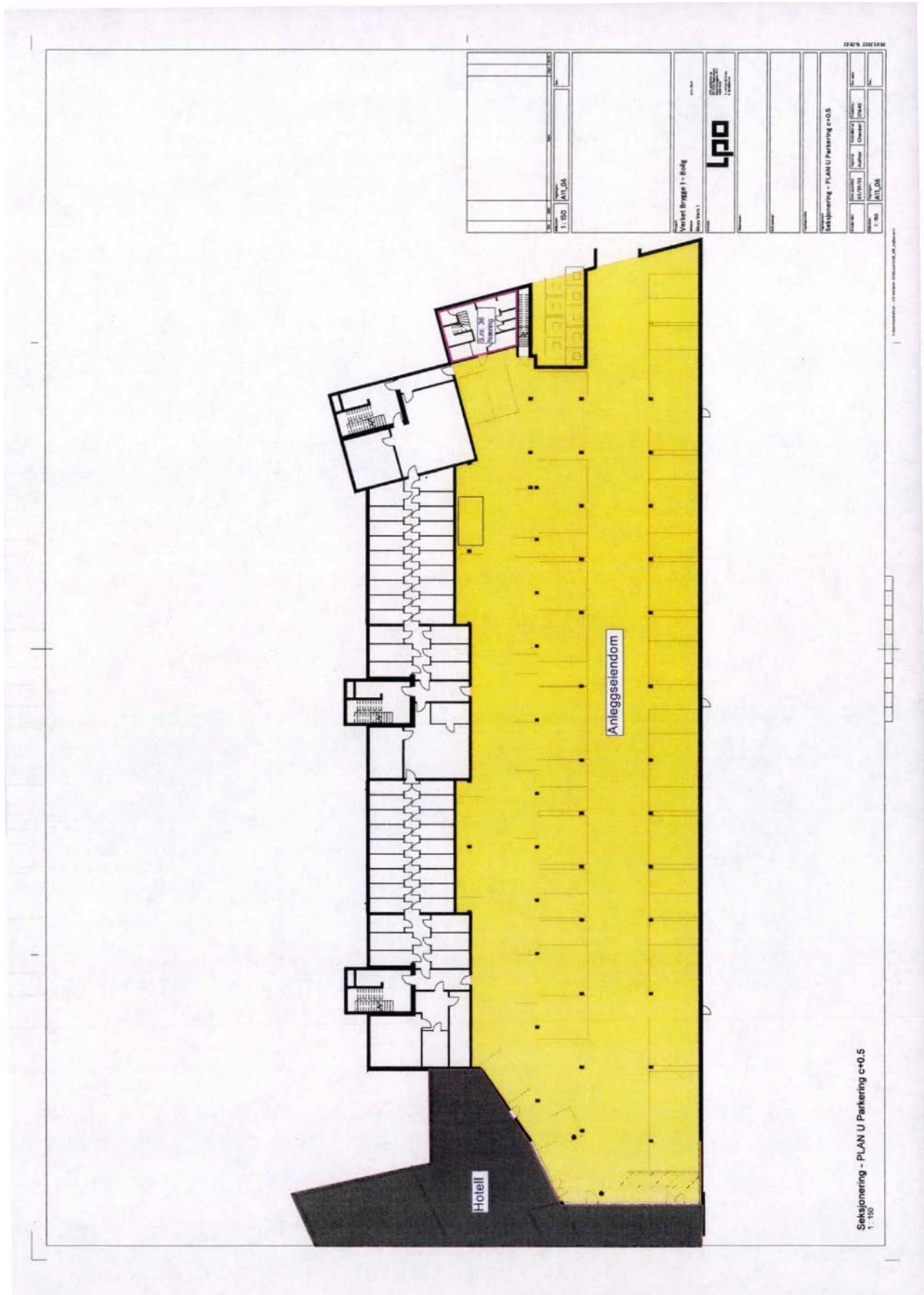
Dato 11.07.22 Innsenderens underskrift André Merchanitz

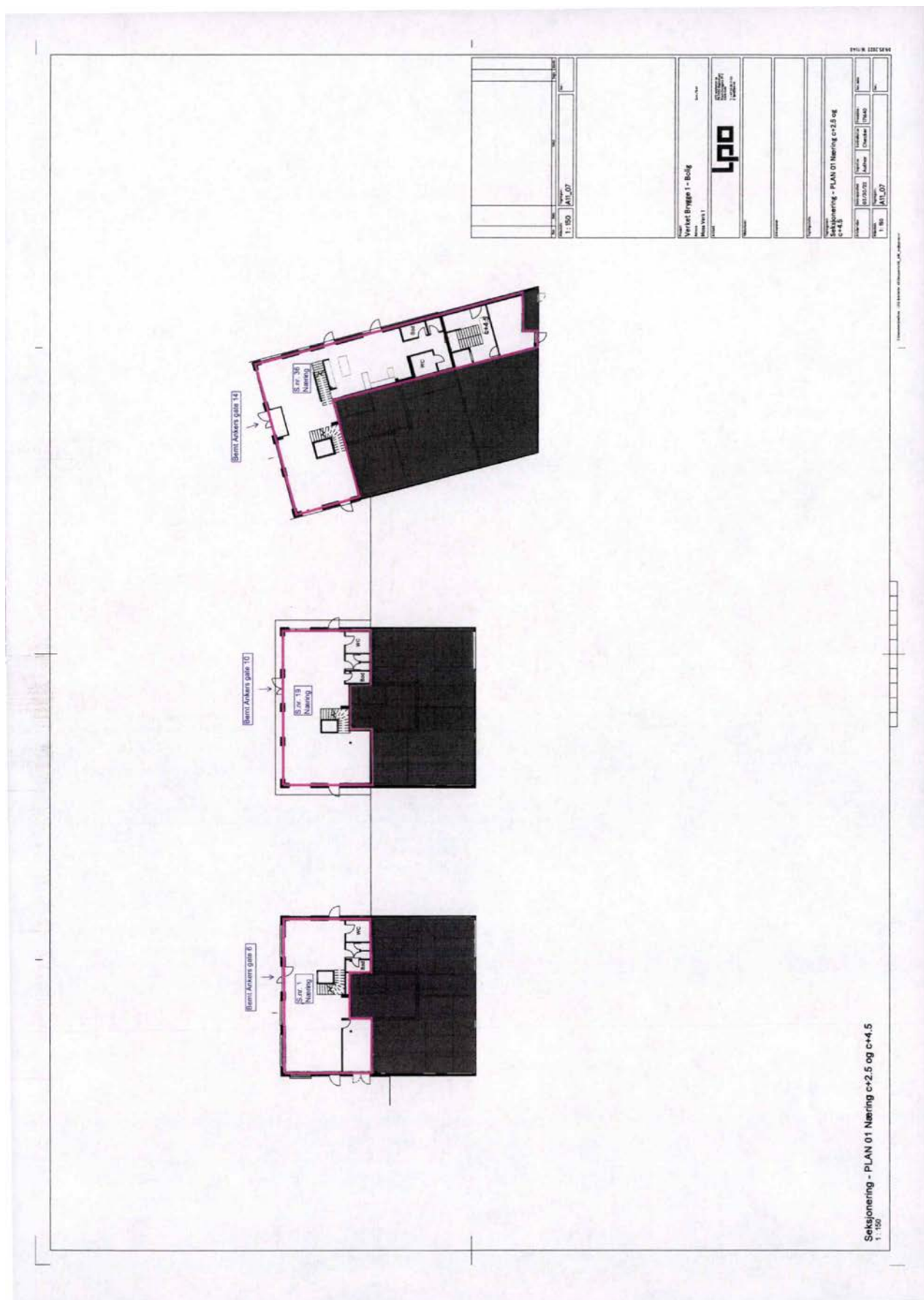


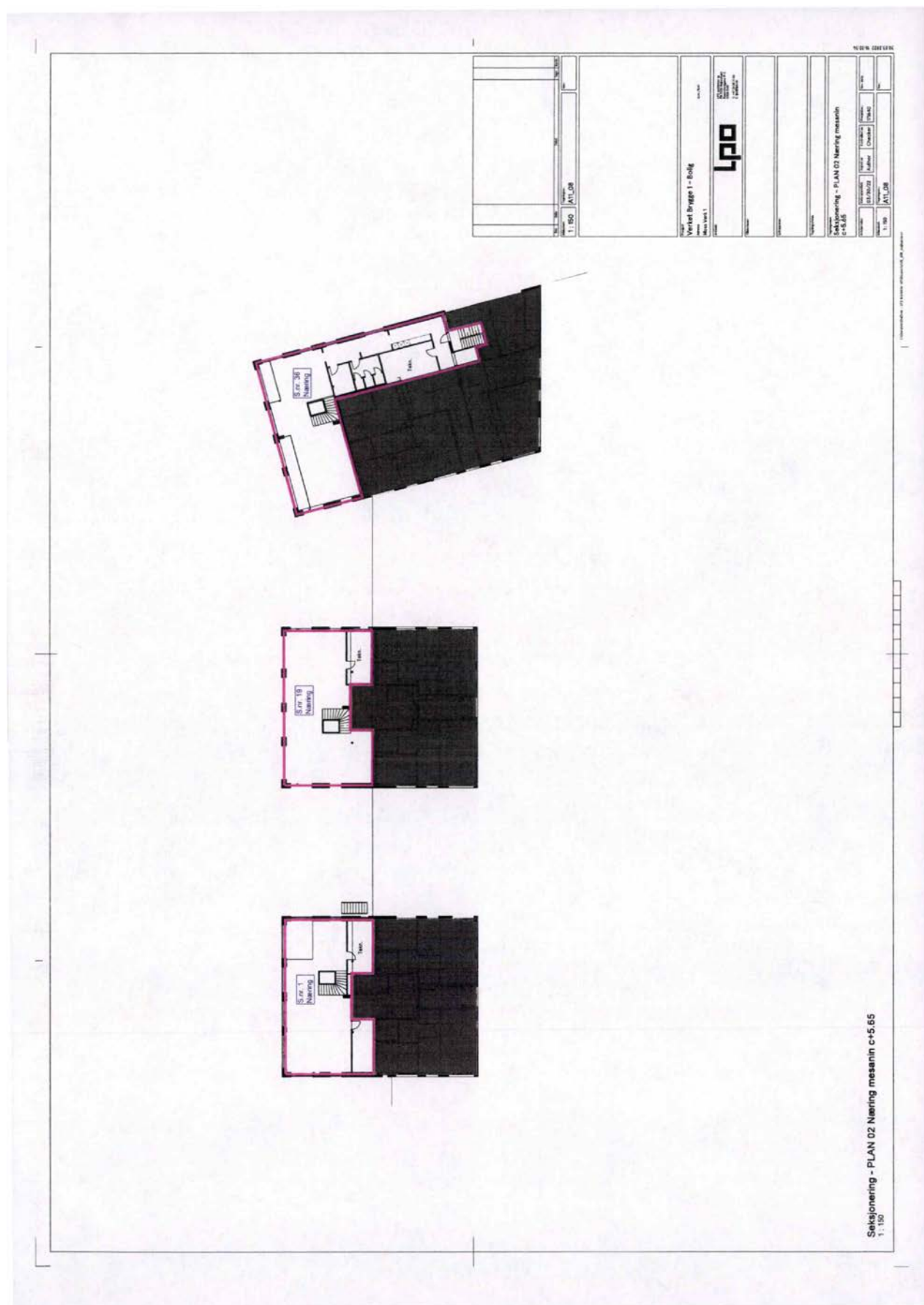


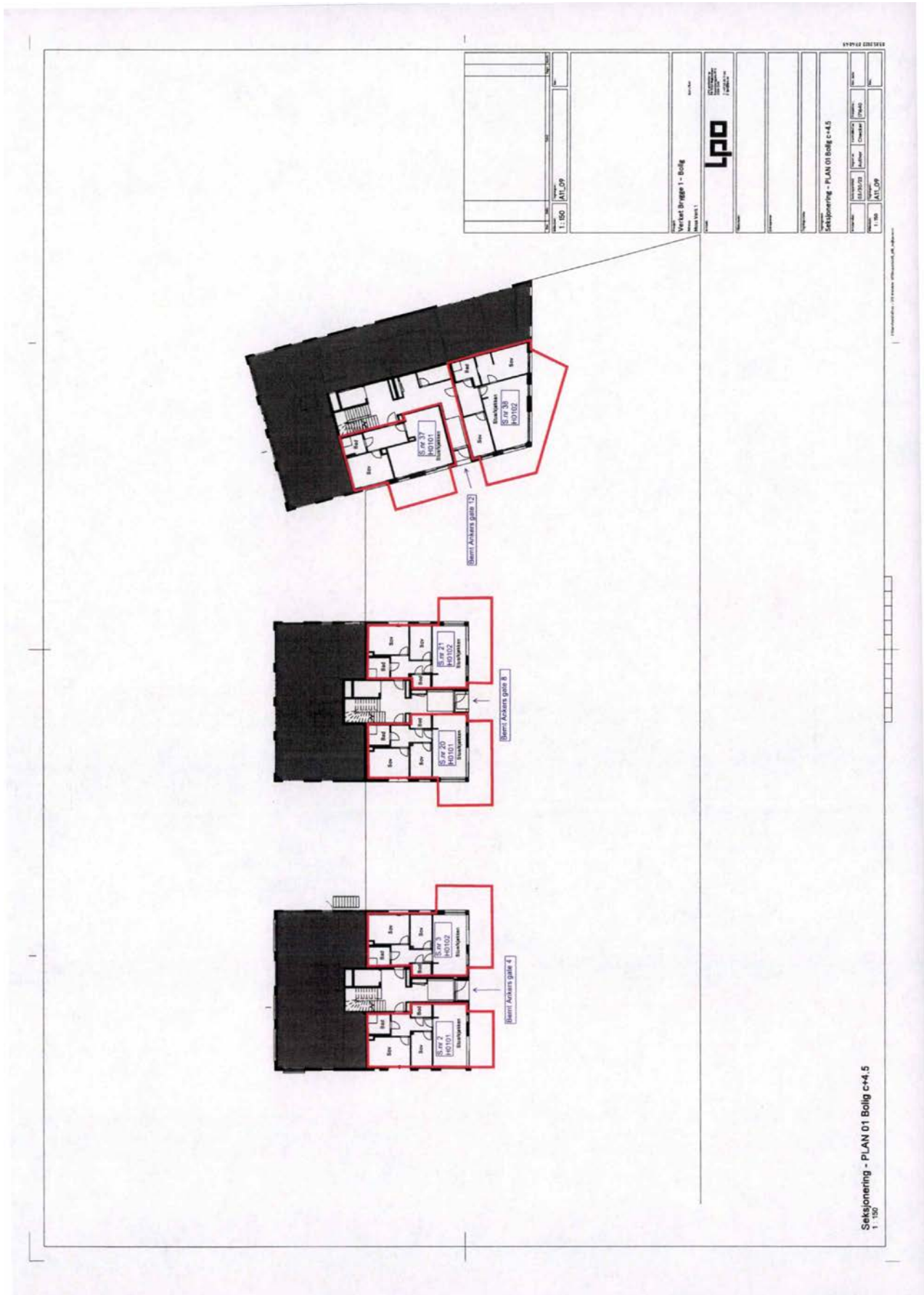
Verket Brygge 1, situasjonsplan til seksjonering.
M = 1:500 (A3)

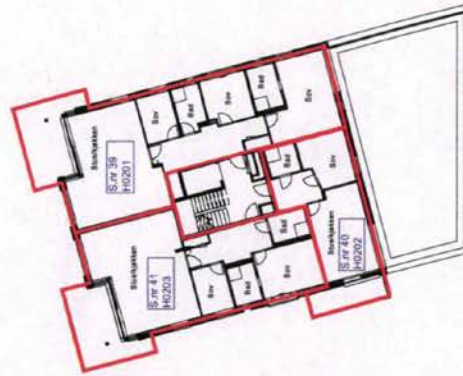




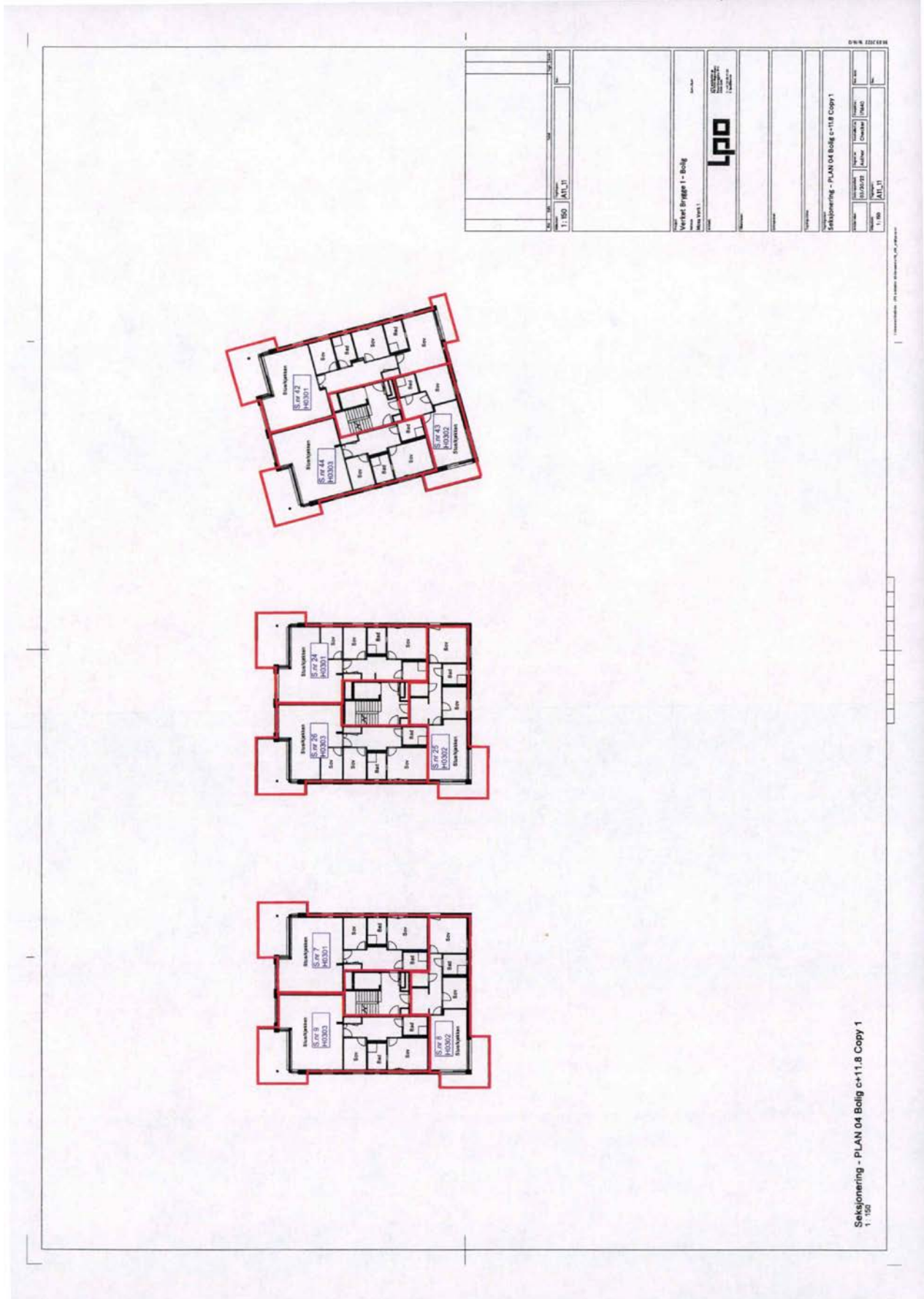


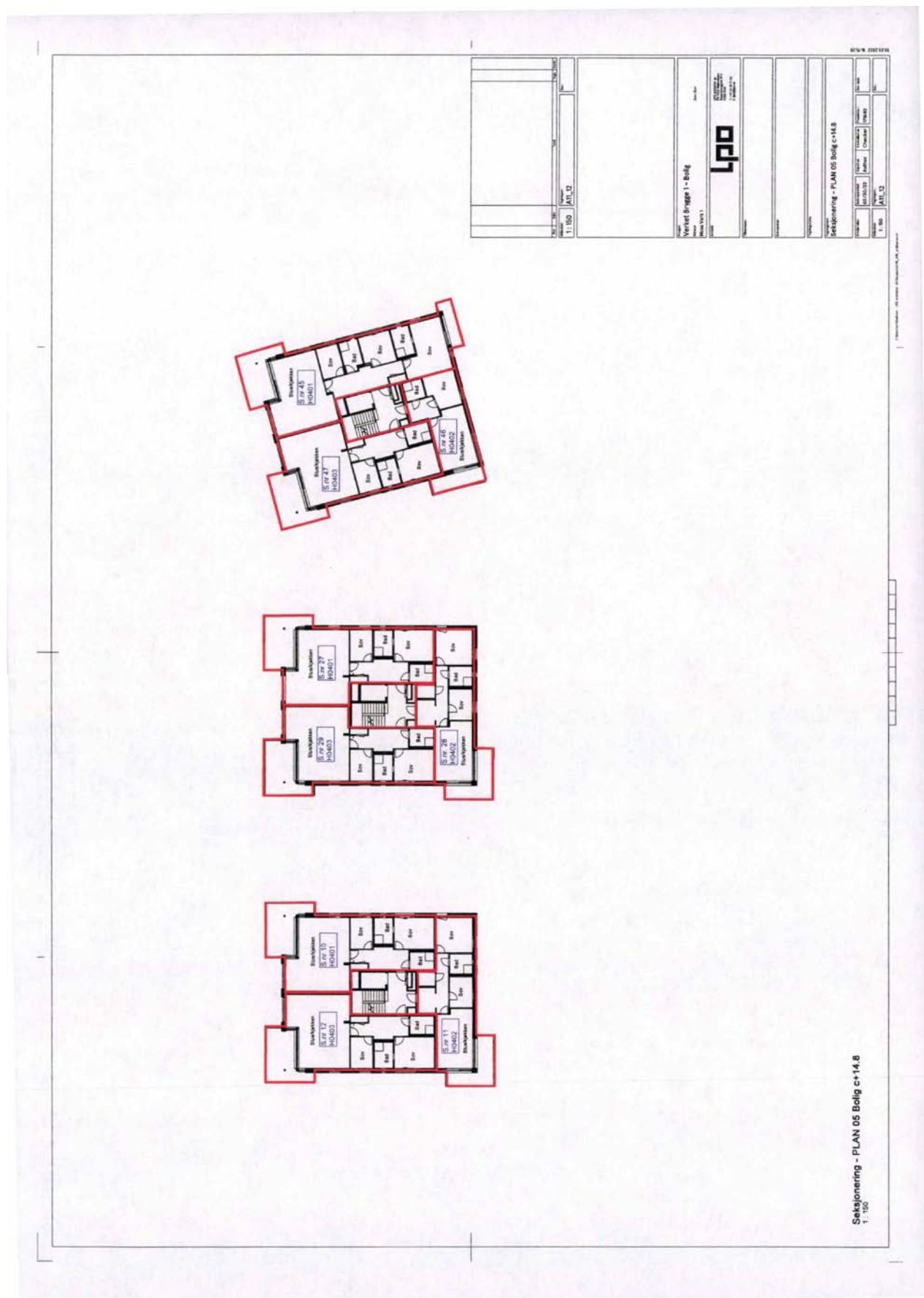




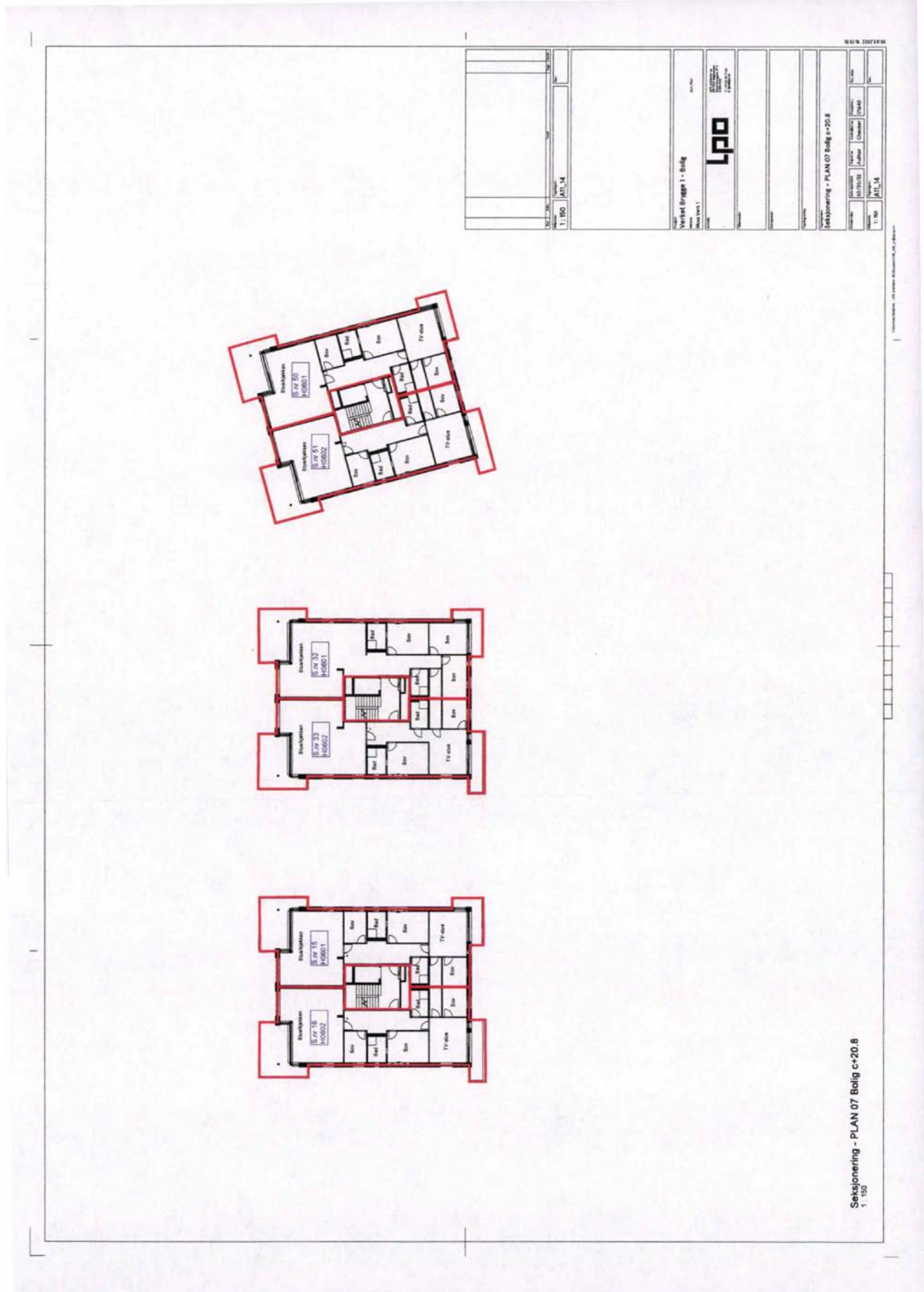


Verket bygge 1 - bolig		S. nr 38 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 41 (H0203)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 40 (H0202)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 23 (H0202)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 22 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 6 (H0203)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 4 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 5 (H0202)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 3 (H0202)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 2 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 1 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr 0 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -1 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -2 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -3 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -4 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -5 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -6 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -7 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -8 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -9 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -10 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -11 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -12 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -13 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -14 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -15 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -16 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -17 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -18 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -19 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -20 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -21 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -22 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -23 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -24 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -25 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -26 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -27 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -28 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -29 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -30 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -31 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -32 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -33 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -34 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -35 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -36 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -37 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -38 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -39 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -40 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -41 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -42 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -43 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -44 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -45 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -46 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -47 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -48 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -49 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -50 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -51 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -52 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -53 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -54 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -55 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -56 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -57 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -58 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -59 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -60 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -61 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -62 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -63 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -64 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -65 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -66 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -67 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -68 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -69 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -70 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -71 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -72 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -73 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -74 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -75 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -76 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -77 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -78 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -79 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -80 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -81 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -82 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -83 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -84 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -85 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -86 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -87 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -88 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -89 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -90 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -91 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -92 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -93 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -94 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -95 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -96 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -97 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -98 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -99 (H0201)	
Verket bygge 1 - bolig		S. nr -100 (H0201)	

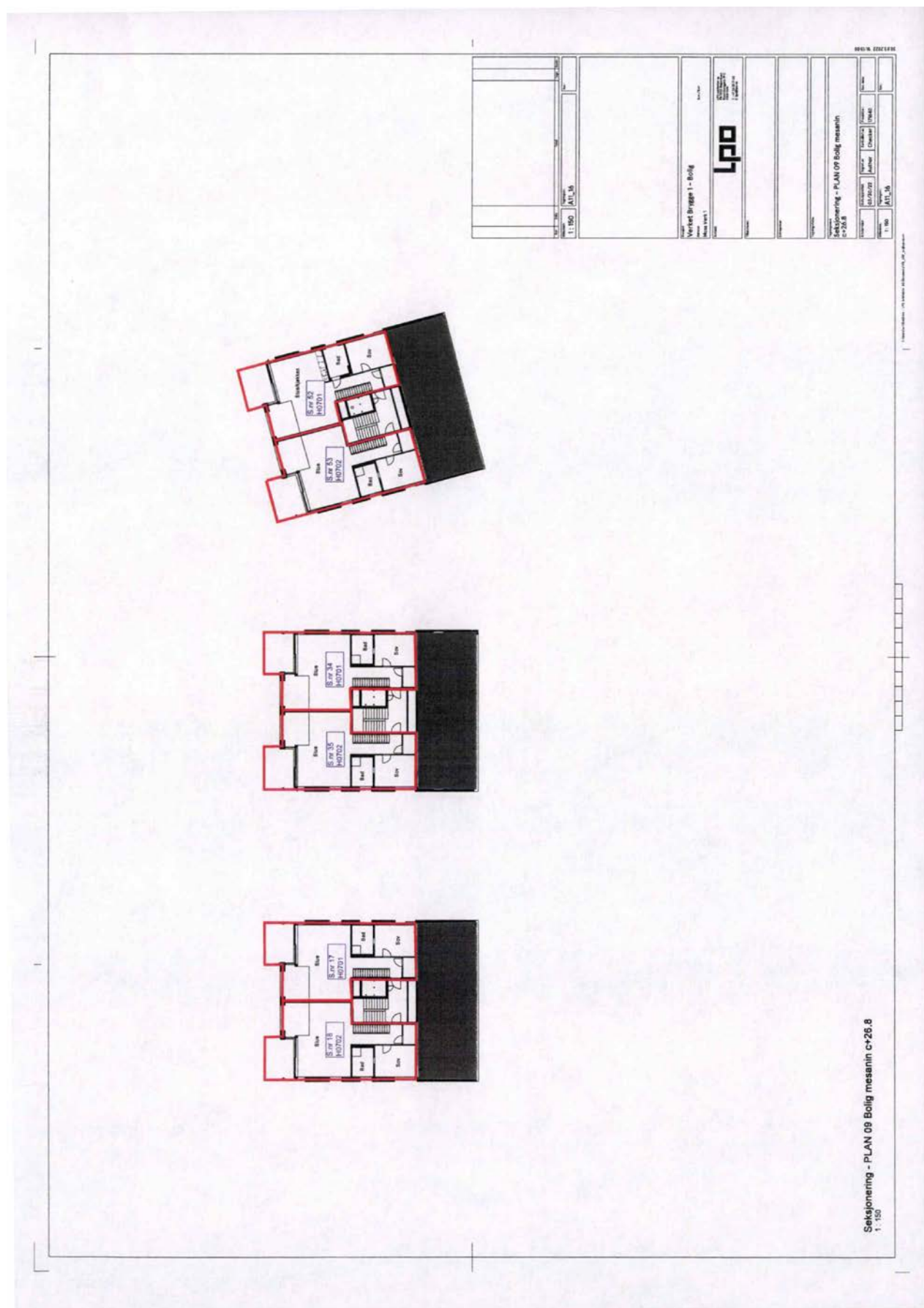




[illegible]









Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4100	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Bernt Ankers gate 12, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	12 372,96 kr
Sum	12 372,96 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	5198900 prom	2.38	1/1	0 %	12 373,00 kr
					Sum	12 373,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lpo Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 20/8819-134- MAMØ

Dato: 15.09.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	937/25

Bernt Ankers gate 4, 6, 8, 10, 12 og 14 - 3/4100 - ferdigattest - boligblokk med næring

Tiltak: boligblokk med næring
Byggested: Gbnr: 3/4100 Bernt Ankers gate 4, 6, 8, 10, 12 og 14
Tiltakshaver: Verket Bolig AS
c/o Høegh Eiendomsselskap AS Postboks 2416 Solli
0201 OSLO
Ansvarlig søker: Lpo Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for boligblokk med næring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	boligblokk med næring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittll. boligbygg på 5 - > etasjer	300821334, 300821336, 300821337

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	634/20	09.07.2020
Igangsettingstillatelse 1	338/21	19.04.2021
Igangsettingstillatelse 2	588/21	21.06.2021
Igangsettingstillatelse 3	831/21	27.08.2021
Igangsettingstillatelse 4	1315/21	17.12.2021
Igangsettingstillatelse 5	639/22	01.07.2022
Dispensasjon	PBT 053/20	26.05.2020
Midlertidig brukstillatelse 1	1251/22	12.12.2022



Midlertidig brukstillatelse 2	030/23	09.01.2023
Endringsvedtak næring	270/23	07.03.2023
Igangsettingstillatelse 6	371/23	29.03.2023
Endringsvedtak innglassing	373/23	12.04.2023
Midlertidig brukstillatelse 3	478/23	03.05.2023
Midlertidig brukstillatelse 4	576/23	16.06.2023
Endringsvedtak – næring bygg B	1020/23	22.09.2023
Endringsvedtak innglassing	1285/23	21.11.2023
Endringsvedtak – næring bygg A	617/24	27.06.2024
Midlertidig brukstillatelse 5	631/24	28.06.2024
Endringsvedtak innglassing	909/24	17.09.2024

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 05.09.2025.

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

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen: godkjent utomhusplan inkluderte midlertidig opparbeidet grøntareal på området for neste byggetrinn. Dette arealet er endret til midlertidig biloppstilling og gangvei. Endringen godkjennes as-built som en midlertidig løsning frem til jernbanesporet omlegges.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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

Gebyr

Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse		7200	1	7200

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
På vegne av

Live Eek
enhetsleder

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

Dokumenter vedlagt saken

Tittel

E-01 - A23_N1_A - PLAN 01 Næring - Bygg A -
SOM BYGGET

E-02 - A23_N2_A - PLAN 02 Næring - Bygg A -
SOM BYGGET

E-03 - A23_N1_B - PLAN 01 Næring - Bygg B -
SOM BYGGET

E-04 - A23_N2_B - PLAN 02 Næring - Bygg B -
SOM BYGGET

E-05 - A23_N1_C - PLAN 01 Næring - Bygg C -
SOM BYGGET

E-06 - A23_N2_C - PLAN 02 Næring - Bygg C -
SOM BYGGET

E-07 - L-01_Landskapsplan - SOM BYGGET

Mottakere:

Lpo Arkitekter AS

Postboks 7033
Majorstuen

0306

OSLO



Moss
kommune

Kopi til:
Verket Bolig AS

c/o Høegh
Eiendomsselskap AS
Postboks 2416 Solli

0201

OSLO

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

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

Klagefrist

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

Hva skal klagen inneholde?

Dere må skrive:

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

Hvem er klageinstans?

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

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se sakens dokumenter

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

Kostnader ved omgjøring av klage

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

Søksmål

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



Moss
kommune

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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4100	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Bernt Ankers gate 12, 1534 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	2 298 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	2 873 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avvikssone støy	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	1 776 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	2 873 m ²
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavn	Kombinert B&A

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363						
Navn	Sentrumsplan Moss						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.06.2015						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>622 m²</td></tr> <tr> <td>Arealbruk</td><td>Park,Framtidig</td></tr> <tr> <td>Områdenavn</td><td>o_Park1</td></tr> </table>	Delareal	622 m ²	Arealbruk	Park,Framtidig	Områdenavn	o_Park1
Delareal	622 m ²						
Arealbruk	Park,Framtidig						
Områdenavn	o_Park1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>2 873 m²</td></tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td><td>H810_7</td></tr> <tr> <td>KPGjennomføring</td><td>Krav om felles planlegging</td></tr> </table>	Delareal	2 873 m ²	KPHensynsonenavn	H810_7	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
Delareal	2 873 m ²						
KPHensynsonenavn	H810_7						
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>75 m²</td></tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td><td>o_Park2 Bestemmelse</td></tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td><td>miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur</td></tr> </table>	Delareal	75 m ²	BestemmelseOmrådenavn	o_Park2 Bestemmelse	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal	75 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	o_Park2 Bestemmelse						
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>2 249 m²</td></tr> <tr> <td>Arealbruk</td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig</td></tr> <tr> <td>Områdenavn</td><td>K4</td></tr> </table>	Delareal	2 249 m ²	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig	Områdenavn	K4
Delareal	2 249 m ²						
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig						
Områdenavn	K4						

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

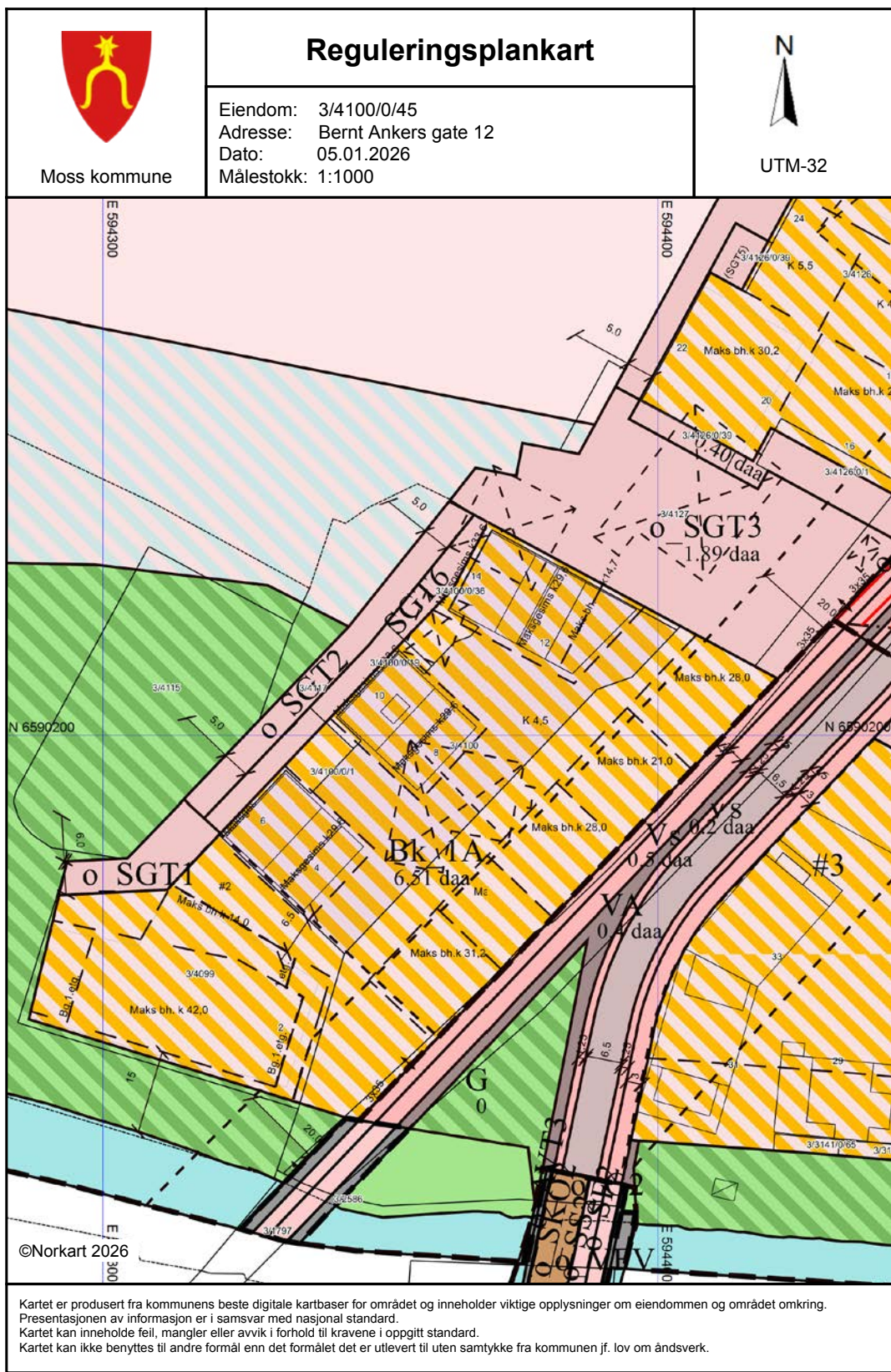
Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

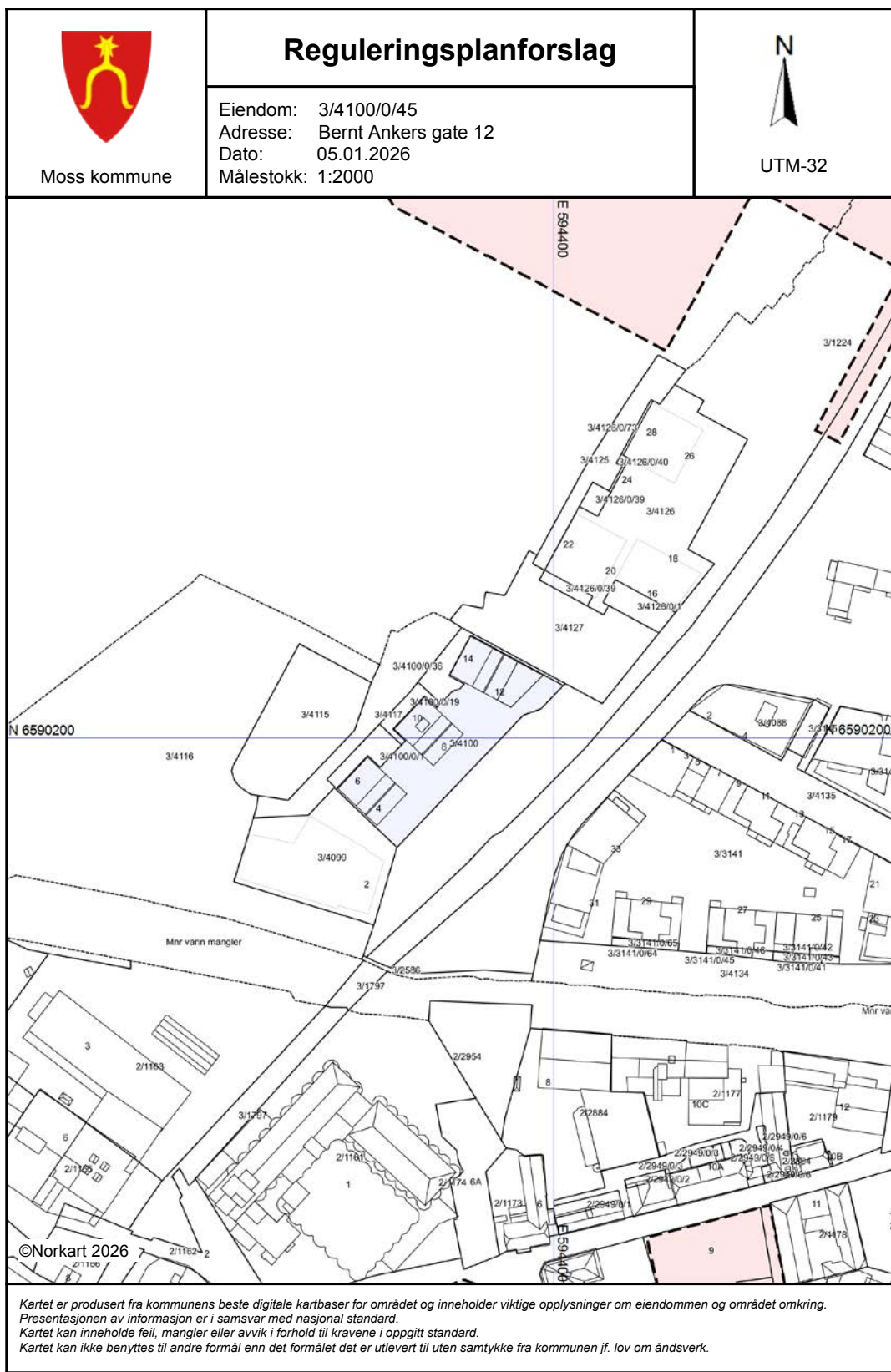
Id	397
Navn	Verket
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6774/Endra%20bestemmelser%20vedtatt%2010.12.2024.docx

Delarealer	Delareal	14 m ²
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	2 564 m ²
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	Bk_1A
	Delareal	308 m ²
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	SGT6



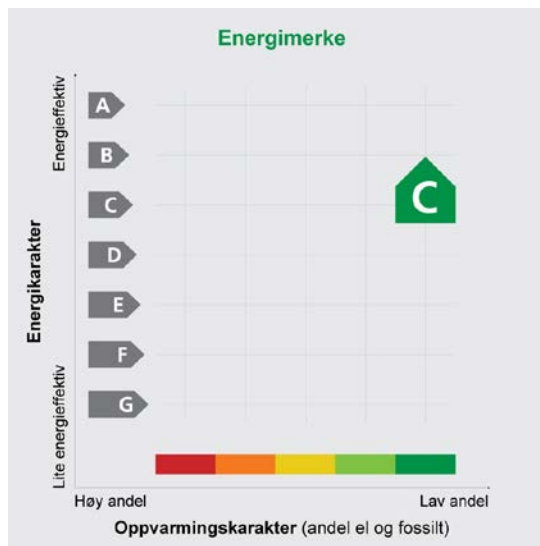
Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Fortau
	Fortau
	Gatetun
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Sykkelanlegg
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Kollektivnett
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>
	Grønnstruktur
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v</i>
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>
	Faresone - Ras- og skredfare
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Sikringsgjerd
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



Adresse	Bernt Ankers gate 12
Postnr	1534
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	4100
Seksjonsnr.	45
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1458898
Dato	11.12.2022

Innmeldt av WSP Norge AS v/ Sindre Kayser



Energiatesten 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.

Nabolagsprofil

Bernt Ankers gate 12 - Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moss bussterminal	6 min
Totalt 17 ulike linjer	
0.5 km	
Moss stasjon	14 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	
1.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Children's International School Moss (1-1...)	5 min
268 elever, 14 klasser	
0.3 km	
Bytårnet skole (1-10 kl.)	15 min
461 elever, 33 klasser	
1.1 km	
Verket skole (1-10 kl.)	16 min
506 elever, 25 klasser	
1.3 km	
Krapfoss skole (1-7 kl.)	23 min
189 elever, 13 klasser	
1.8 km	
Kirkeparken videregående skole	9 min
710 elever, 28 klasser	
0.7 km	
Malakoff videregående skole	22 min
1000 elever, 46 klasser	
1.7 km	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Moss P5	5 min
AMFI Moss P1	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

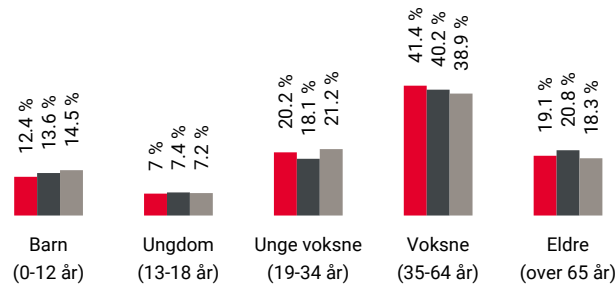
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	10 min
65 barn	
0.8 km	
Sandbukta barnehage (0-5 år)	12 min
37 barn	
1 km	
Røysåsen barnehage (1-5 år)	13 min
73 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Meny Amfi Moss	7 min
Rema 1000 Amfisenteret	8 min



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



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



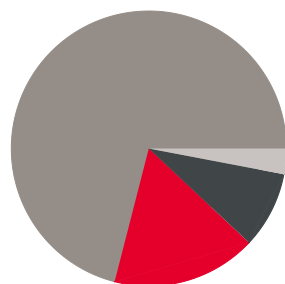
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	9 min	0.7 km
	Mossehallen idrettshall Aktivitetshall	13 min	1 km
	MUDO Moss	7 min	
	Ditt Treningssenter	6 min	

Boligmasse



17% enebolig
9% rekkehus
71% blokk
3% annet

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

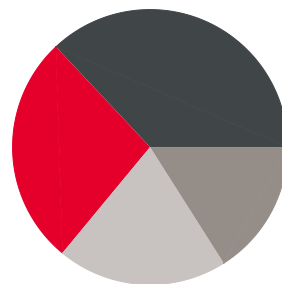
7 min



Boots apotek Svanen Moss

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



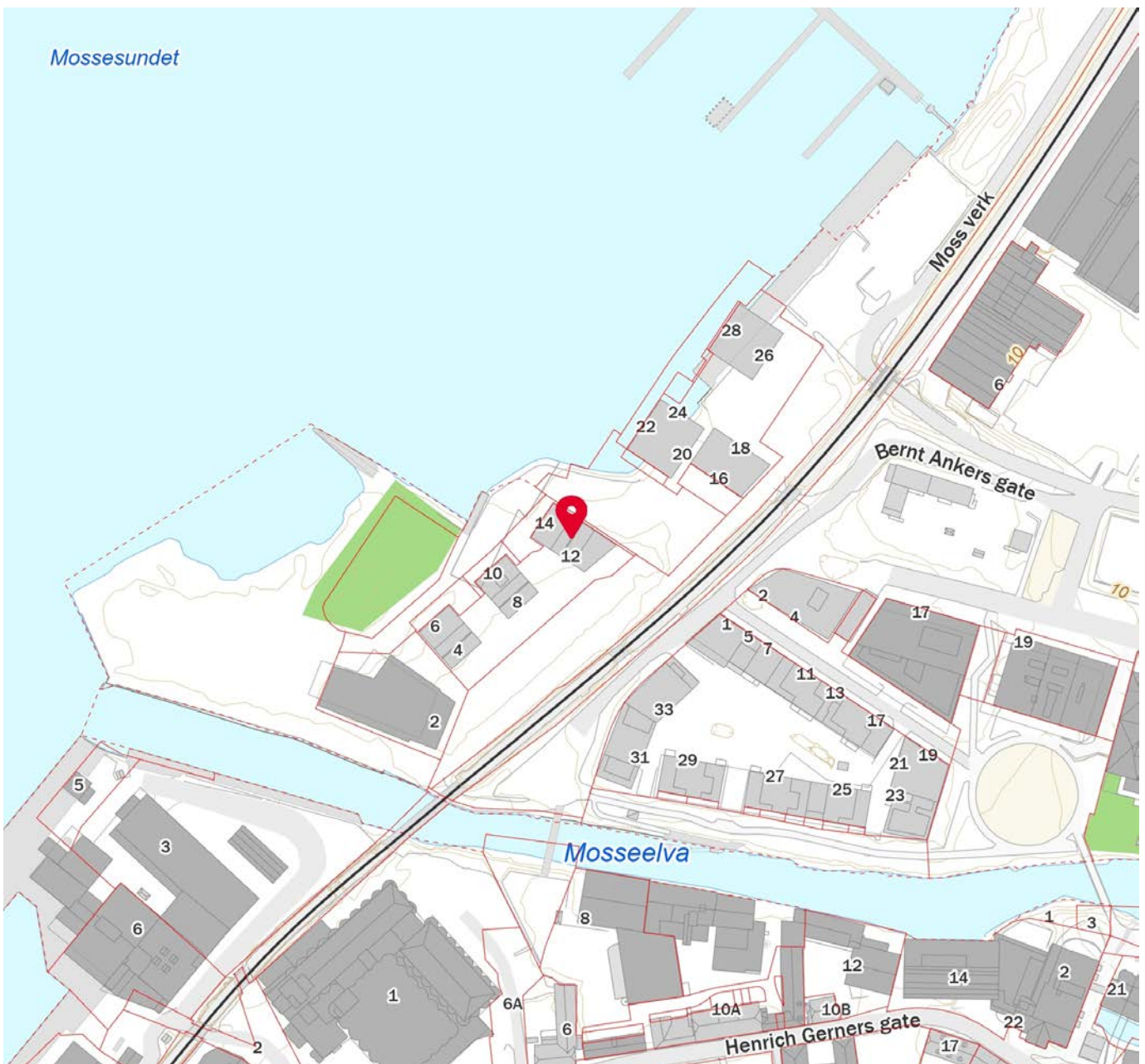
0%

45%

Verket/Kleiva
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Bernt Ankers gate 12
1534 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre