



aktiv.

Batteriveien 59, 1534 MOSS

**Lekker vestvendt endeleilighet fra
2022 - Heis - Garasje - 30 kvm
terrasse - Flytt rett inn!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Felleskostn.: Kr 3 973,-
Selger: Sander Negård
Nhi Charlotte My Nguyen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 8497.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 3125
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1114250044

Lekker vestvendt endeleilighet fra 2022 - Heis - Garasje - 30 kvm terrasse-Flytt rett inn!

Moderne leilighet med flott beliggenhet ved sjø, sentrum og turområder.

Høydepunkter:

- Stilren endeleilighet fra 2022
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Enstavs eikeparkett
- Kjøkken med integrerte hvitevarer inkludert
- Husdyr er tillatt
- Ingen fellesgjeld
- Begge soverom vender inn mot friarealer
- Vestvendt terrasse på 30 kvm med liten sjøgløtt
- Garasjeplass med elbillading klargjort
- Det er montert screens på alle vinduer mot vest
- Heis i bygget – enkel adkomst
- Sentral beliggenhet nær Verket og sentrum
- Gangavstand til kafeer, kino, AMFI og dagligvare
- Nær Nesparken, Vansjø og flotte turområder
- Skoler og barnehager i nærheten

Velkommen til visning, en bolig med komfort, kvalitet og perfekt beliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	65
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Entre/gang og Bod

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til ca. 63,38m², avrundes til 63m².

Boden ble målt til ca. 5,24m², avrundes til 5m².

Terrassen ble målt til ca. 30,42m², avrundes til 30m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8497.7 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Verket i Moss, et område som har gjennomgått omfattende transformasjon fra industri til moderne bolig- og næringsmiljø. Her bor du i et rolig og grønt nabolag, samtidig som du har kort vei til byens urbane tilbud.

Verket har utviklet seg til å bli et levende og attraktivt område med boliger, kontorer, serveringssteder og kulturtilbud. I gangavstand fra Batteriveien finner du blant annet Møllebyen med bibliotek, kino, museum og kaféer – samt den nye Hotel Riviera med restaurant, bar og velværetilbud. Langs fjorden ligger Rabben bystrandpark med badeplass, sandvolleyball, lekeområde og gjestebrygge.

Området har flere grønne lunger og turmuligheter, som Nesparken og kyststien langs Oslofjorden. Vansjø ligger også i nærheten, med mulighet for padling og friluftsliv. Det er etablert utendørs treningsapparater både ved Rabben og langs elvepromenaden.

Batteriveien ligger tilbaketrukket fra hovedtrafikk, og området har bilfrie soner som gir trygghet for barn og et rolig bomiljø. Det er flere lekeplasser og fellesarealer i nærområdet, og beboersammensetningen er variert med både unge, barnefamilier og eldre.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i nærheten og ca. 1,3 km til Moss stasjon. Herfra går det hyppige togavganger mot Oslo (ca 30min med tog) og Halden, og fergeforbindelse til Vestfold gir enkel tilgang til regionen.

I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, blant annet Verket barnehage, Peterson barnehage, Verket skole og Kirkeparken videregående.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Takstmannens vurdering ved TG2 – Punkt 1.1.2: Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, ved eventuelle tiltak av merknader. Kan

mann fjerne eksisterende

silikon, samt påføre ny.

Utbedringer av bom/hulrom under flis, kan utføres lokalt. Anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Tidligere eier meldte om observasjon av skjeggkre og sanerte leiligheten. Ingen observasjoner etter dette av tidligere eier eller oss.

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

Ja

Elvia på vegne av DLE gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 19.06.2025. Ingen avvik.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Sameiet har avtale med Elaway som vi benytter oss av. En ladeboks er montert på parkeringsplassen. Vi leier ladeboksen til 89,- per måned + faktisk strømforbruk.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnag

Levegger/gelender på terrassen er satt opp av Rampi hobbysnekker

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

Ja

Beskrivelse Boligprosjekt Verkslunden er under arbeid. Dette påvirker ikke bruken av eiendommen eller dens omgivelser.

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Radonova gjennomførte kontroll av boenhetene + garasje- og bodområdet i sameiet. Målingene ble gjennomført i perioden 24.09.2024-22.01.2025

21.1 Radonmåling

År 2025

Verdi 87

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

Ja

Beskrivelse Det har vært meldt om observasjon av skjevg/sølvkre i et annet bygg men ikke i bygg 59 etter sanering.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, teknisk bod, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

Øvrige arealer:

- Markterrasse på 30 kvm
- Bod i kjeller på ca 5 kvm
- Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

Standard

Gjennomført leilighet med trinnfri adkomst og solrik uteplass. Leiligheten ligger i byggets første etasje med adkomst direkte fra bakkeplan. Fellesarealene er opparbeidet med overbygd inngang og porttelefon.

Innvendig har boligen en romslig entré og moderne standard med 1-stavs parkett, slette vegger og himlinger. Vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon gir jevn temperatur og godt inn klima. Stuen er lys og romslig med god plass til mediemøbler, salong og spisestue. Store vinduer som slipper inn mye naturlig dagslys. Lekkert kjøkken med slette fronter, overskap til himling og laminat benkeplate. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger salget. Det er vannstoppventil, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut. Boligen har to romslige soverom som ligger vendt ut mot grøntarealer. Det er plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Badet er flislagt med store fliser og har dusjnise med glassfelt, vegghengt toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk er tilknyttet ventilasjonssystemet. Det er spotter i tak, noe som var et tilvalg i prosjektet.

Terrassen er ca. 30 m², vestvendt og med ettermiddag/kveldssol. Det medfølger garasjeplass med adkomst under tak som har mulighet for lading av elbil.

Teknisk:

- Rør-i-rør system, PVC-avløp
- Balansert ventilasjon og felles varmesentral
- Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten
- Smarthus-styring, touchbrytere
- Sprinkleranlegg, røykvarslere og håndslukker

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Lampe over spisebord medfølger ikke.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken er integrerte og medfølger.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks. Plassen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90828896

Radonmåling

Det ble gjennomført radonmåling. Resultatene viste tilfredsstillende nivåer godt innenfor anbefalte grenseverdier. Styret i sameiet har dokumentasjon på måleresultatene og kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i disse.

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

Det er felles varmesentral. Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk i 2024 fra 01.08 til 31.12 på 1266 kWh. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

B

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 4 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5844,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Prognose på eiendomsskatten i 2025 er kr.5519,- i følge Moss kommune.

Formuesverdi primær

Kr 894 332

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 577 328

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, varmtvann, vaktmestertjenester, felles vedlikehold, forsikringer, strøm og renhold, honorarer, pliktig medlemskap i vel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 973

Andel fellesformue

Kr 19 480

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Verkstoppen 1 boligsameie

Organisasjonsnummer

929315413

Om sameiet

Sameiet består av 60 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 929315413, og ligger i Moss kommune.

Verkstoppen 1 Boligsameie, 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. Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

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

Siden årsmøtet torsdag 07.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Utbyggingssaker Verkslunden & Verksåsen
- Skifte av elbil ladeleverandør
- El kontroll av Elvia, alle hovedtavler
- Etablering av radonmåling
- Fuktmåling i E blokk
- Oppfølging av Borge Rør/Canes vannskap
- Fjerning av spiler på glass verandaer endevegger, Solid tar kostnaden
- Utbedring av ujevnheter i plen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss i 2025:

- Busker beskjæres kraftig
- Videre utbedring av plenområdet

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss i 2025:

- Robotgressklipper på fellesområdene

Vannmåler til alle boligene, slik at regninger blir iht faktisk forbruk hos den enkelte sameier

- Vannforbruk til rekkehus må skilles ut på egen måler.
- Tiltak for å skjerme plener

Regnskap/budsjett

Sameiet har god likviditet og økonomi, årsresultatet for 2024. Kr. 181.135 ble disponert slik: 150.000kr til investerings og vedlikeholdsfond og kr- 31.135 til annen egenkapital. Budsjettet for 2025 er utarbeidet med et mindre overskudd da kostnader fra leverandører har økt. Felleskostnadene ble økt 01-01-25.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men det må sendes en melding om eiersifte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Borettslaget Vansjø Terrasse

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 3125, seksjonsnummer 11 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:

3103/3/3125/11:

22.02.2017 - Dokumentnr: 163402 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Gjelder utbyggingen knyttet til reguleringsplanen for Sponvika

Bestemmelser om adkomst, vei, vann og avløp

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3125

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Utvidet til å gjelde gnr 3 bnr 3124

18.02.2020 - Dokumentnr: 2123415 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Bestemmelse om ansvar for bebyggelse innenfor sikringssonen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3125

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2023 - Dokumentnr: 386772 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3124

Bruksrett til 17 parkeringsplasser og 12 boder

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

26.04.2023. Arkivref: 20/72178-3

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786077 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3148
Rett til opparbeidelse og bruk av vendeteig for avfallsbil
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2022 - Dokumentnr: 390742 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/4840

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.09.22.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledninger og private internveier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Området er regulert i Sponvika reguleringsplan og det er flere planer i området. Verkslunden som ligger 400-500 meter unna, er under bygging og hadde byggestart våren 2025 og planlagt overtagelse juni 2026. På andre siden av batteriveien er det regulert til boligbebyggelse. På høyre side av leiligheten ved inngangsparti/soverom er det regulert til friområde.

Det er flere reguleringsplaner tilknyttet området:

Reguleringsplaner

Id 391

Navn Verksåsen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttreddelse 18.06.2019

Id 329

Navn Sponvika
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 20.06.2011

Reguleringsplaner under bakken
Id 369
Navn Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 14.11.2016

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

111 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 522 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 525 050 (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 111 350

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistår av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

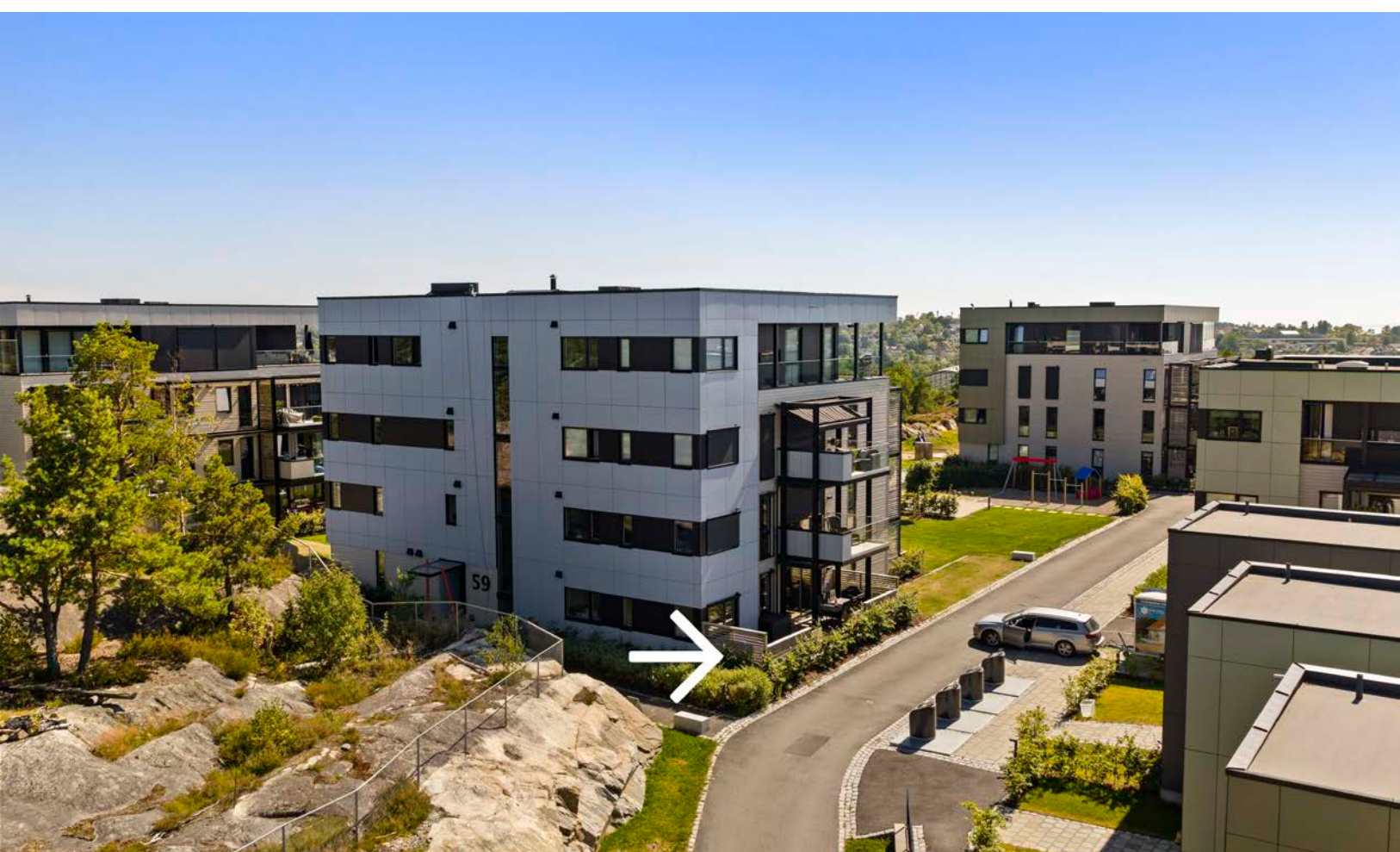
Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

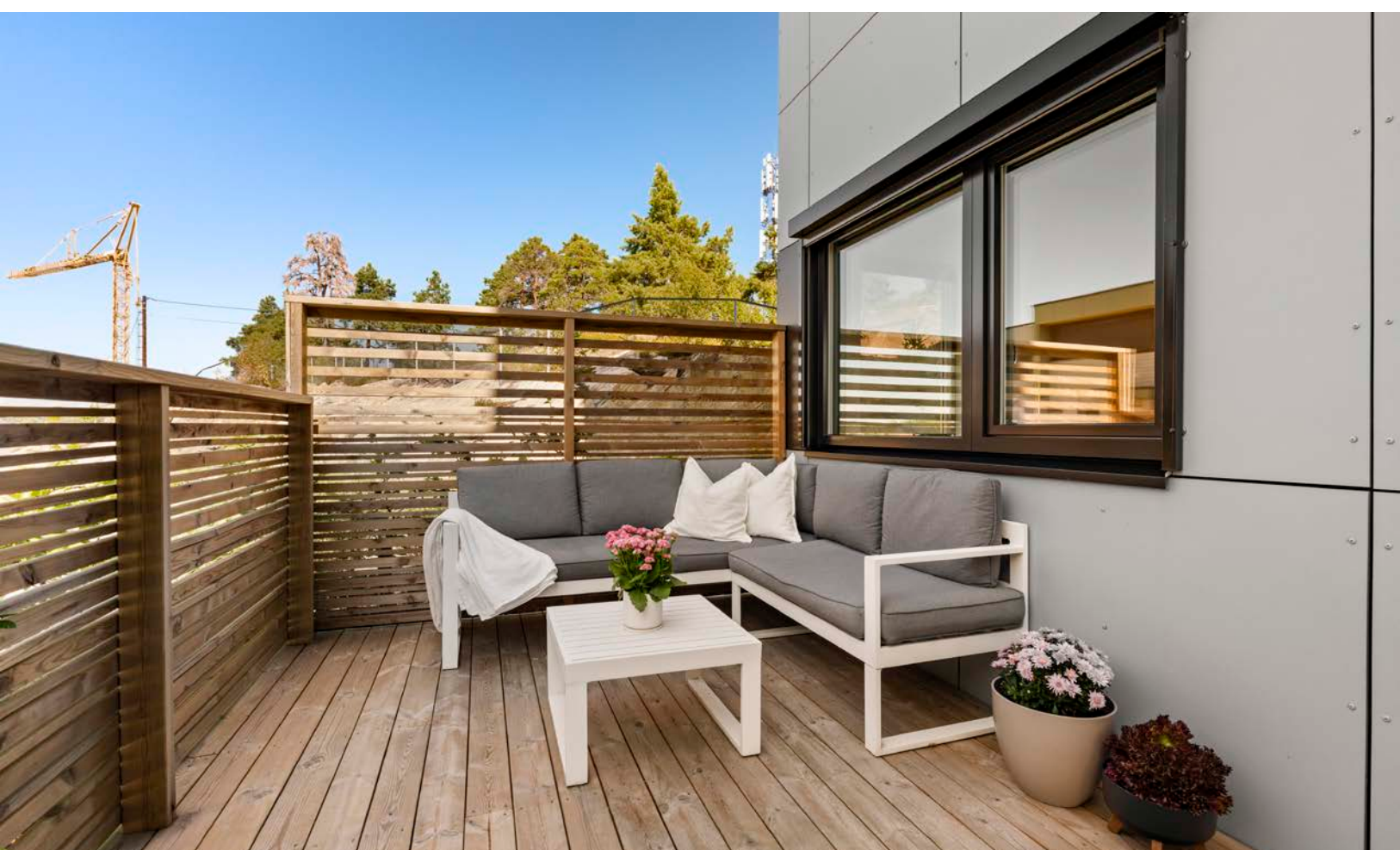
31.07.2025











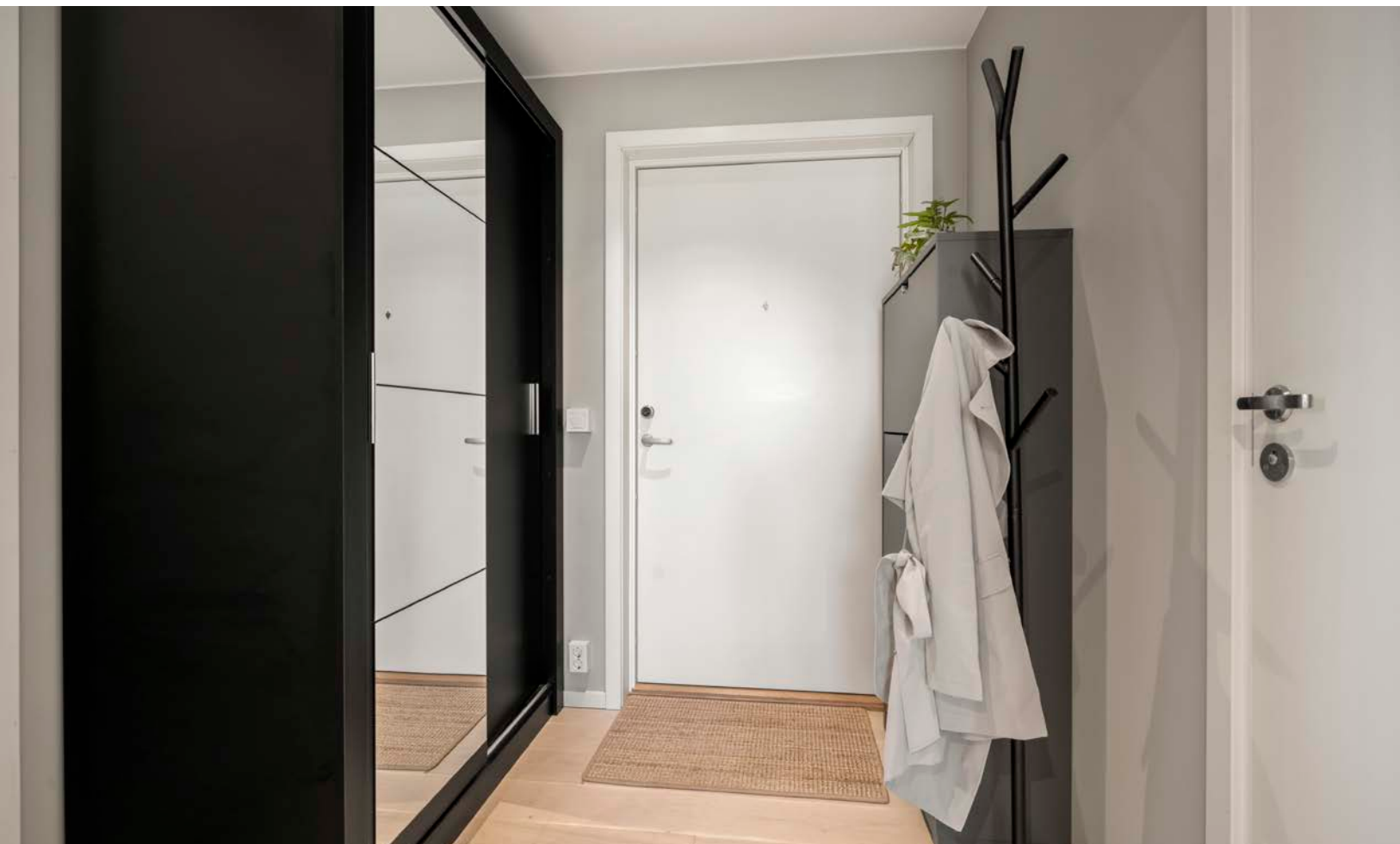














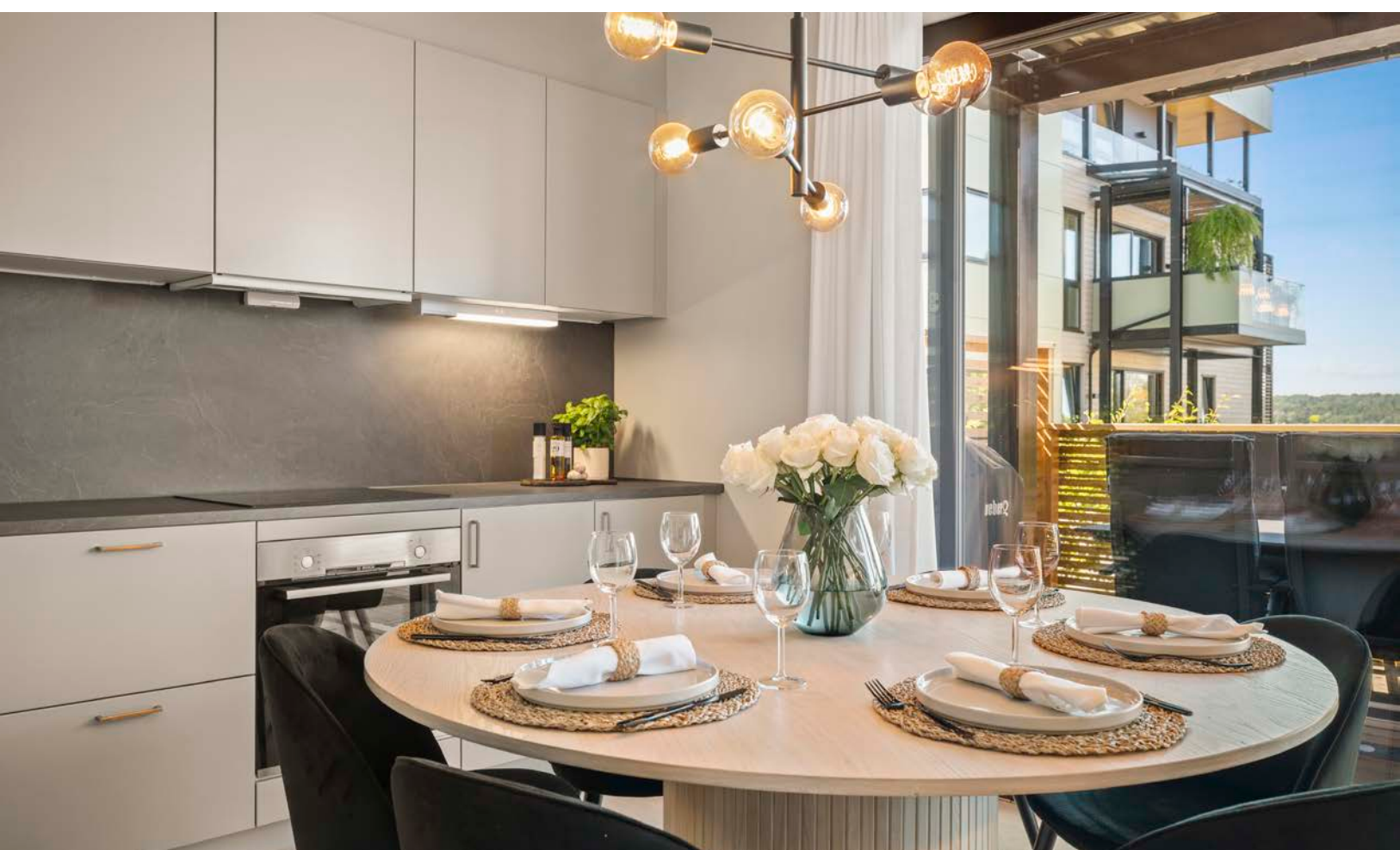


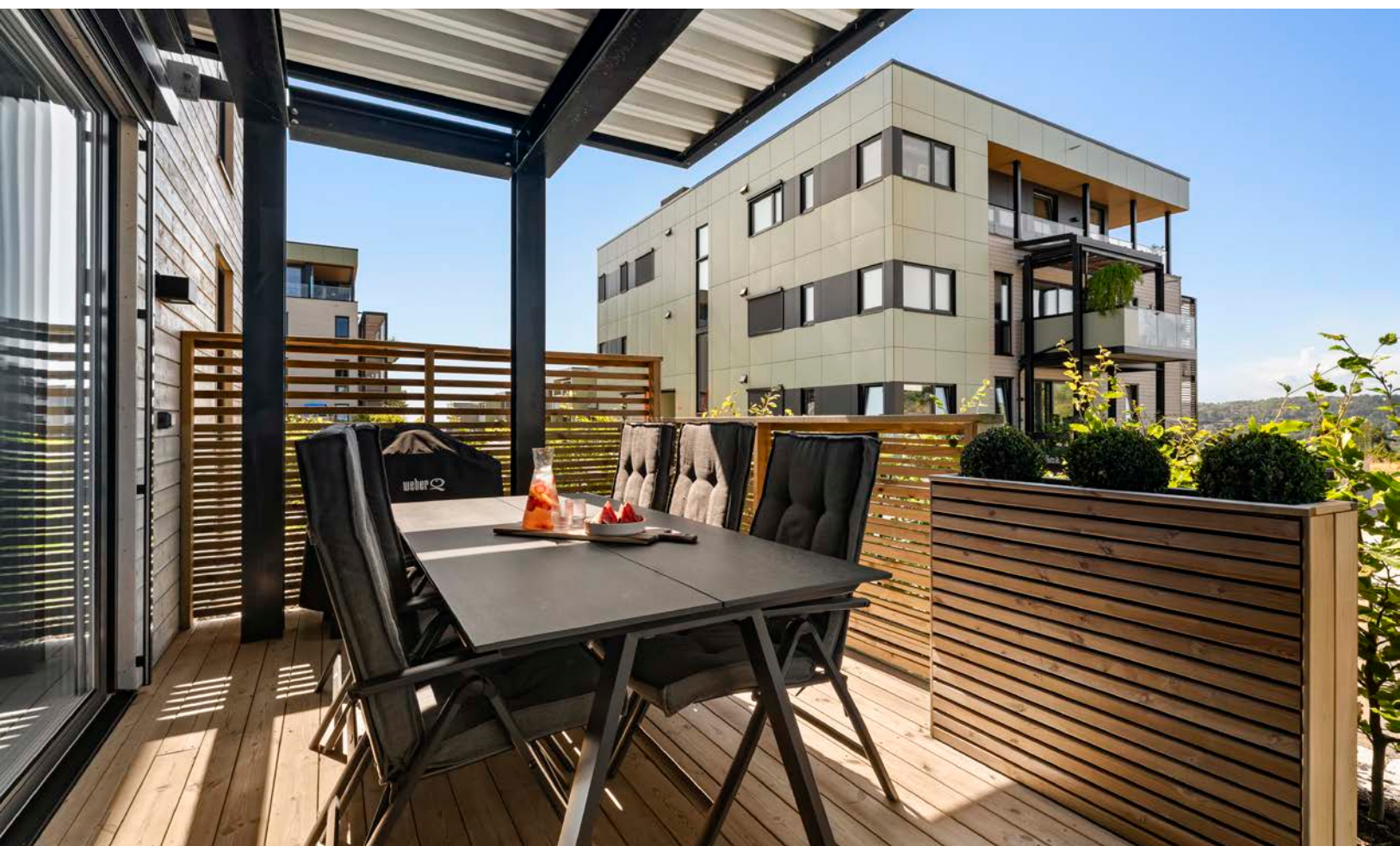


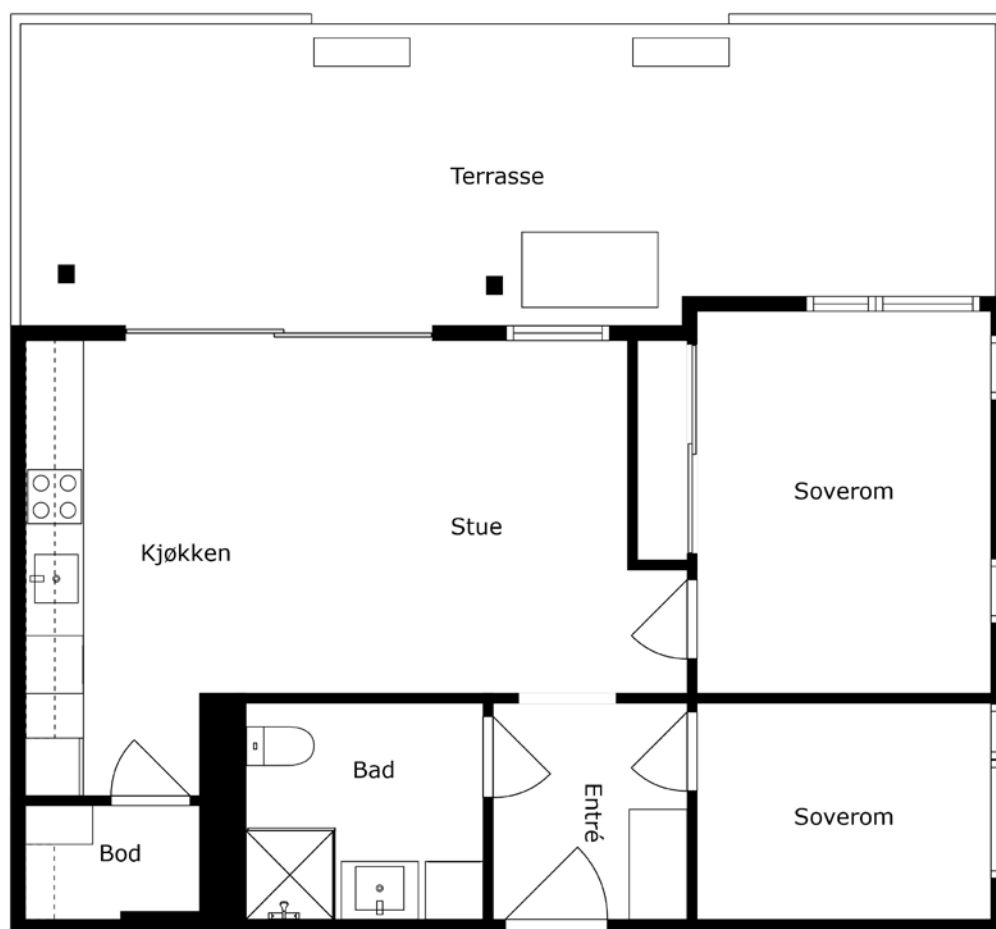






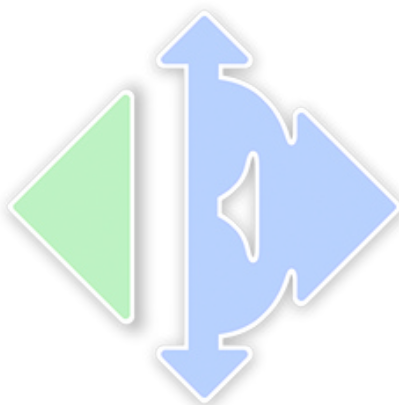






Vedlegg

Selveierleilighet (i blokk)
Batteriveien 59
1534 Moss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 31/07/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 3125
Hjemmelshaver:	Sander Negård
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	8 498 m²
Kommune:	Moss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sander Negård
Befaringsdato:	22.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Fellestomt på ca. 8 498m²

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fra 2022, seksjonerte leiligheter i fire etasje over garasjekjeller.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskille og vegger er antatt av mur/betong.
Fasader av trepanel og fasadeplater.
Flatt tak, antatt tekket med shingel/papp.

Yttertaket er ikke inspisert.

Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Inngangsdør av merke Jeldwen, med brannklasse EL 30 og 40dB.

Vinduer av treammer med 3 lagsglass, fra 2021.

Boder i felles u-etasje, egen parkeringsplass merket med nr. 7, tilgang via felles garasjeanlegg. Gjester parkeringer etter gjeldende bestemmelser.

Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 2022, med høy standard samt godt bevart av hjemmelshaver.

Boligen har ellers normale bruksslitasje.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 12mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.

Boligen har noe avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Vannbåren varme.
- Felles varmesentral.

Parkering:

- Medfølger egen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tidligere salgsprospekt.
- Dokumentasjon for radonmåling.
- Tilsyns/stikk kontroll av det elektriske anlegg utført den 19.06.2025 av Elvia.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:

- Malt etasjeskille og plater.

Vegger:

- Malte plater, fibo trespo over kjøkkenbenk, fliser på bad.

Gulv:

- Parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Ingen endringer siden overtakelsen.
- Tilsyns/stikk kontroll av det elektriske anlegg utført den 19.06.2025 av Elvia.
- Dokumentasjon for radonmåling 23.02.2025.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. 3 833,- mnd

Inkluderer:

- Kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, varmtvann, vaktmestertjenester, felles vedlikehold, forsikringer, strøm og renhold, honorarer, pliktig medlemskap i vel m.m.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	63m²	5m²		30m²	60m²	3m²
SUM BYGNING	63m²	5m²		30m²	60m²	60m²
SUM BRA	68m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Entre/gang og Bod.

BRA-e:

- Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til ca. 63,38m², avrundes til 63m².

Boden ble målt til ca. 5,24m², avrundes til 5m².

Terrassen ble målt til ca. 30,42m², avrundes til 30m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Sol på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

ANDRE MERKNADER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 12mm. Takstmann anser som normalt.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sander Negård og Charlotte My Nguyen Nhi.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

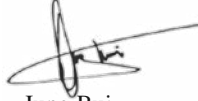
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

31/07/2025



Jung Bui

1. Våtrom**1.1 1****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2022, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, nedsenk dusjhjørne, svingbar dusjdør av glass og opplegg for vaskemaskin.

Tak.

- Malte plater med spotter.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

- Det ble funksjonstestet blandebatteri i dusjhjørne og vasken, ingen merknader på bafaringsdagen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Fall fra dørterskel til sluk er på ca. 26mm, og lokalt fall i dusj sone.

Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 18mm.

Merknader:

- Påvist sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Påvist bom/hulrom under flis.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membran fra 2022, iht. opplysningene fra tidligere takst og egenerklæringsskjema.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot bad, det var begrenset tilgang for kontroll/sjekk av fukt på veggen til badet. Da det er bygget ekstra vegger, på grunn av tekniske rørgjennomføringer fra gulvet.
 Fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

Merknader:

- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
 Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

- Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ballingsløv, fra 2022.

Innredet med:

- Glatte fronter, laminat benkeplate, enkel vask med et greps blandebatteri, Fibo trespo plater over kjøkkenbenk, platetopp, stekeovn og kjøleskap, oppvaskmaskin avtrekksvifte, komfyrvakt samt aquastop/ lekkasjevarsler med sensorer.

Vannførende rør i plast.

Blandebatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

- Påvist knirk i gulv, takstmann anser som normalt.

- Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Soverom 1 og 2:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Gang/entre:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Merknader:

- Hakk/riss på vegger, gulv, tak, karmen/lister og dører.

Takstmann anser som normal bruksslitasje, omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør/skyvedør fra 2021, av trerammer med 3 lagsglass.

Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 40db.

Merknader:

- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en terrasse på mark, som er ca. 30m².

Bygget med impregnerte materialer, blomstekasse og skjermvegg mot nabo.

Merknader:

- Påvist sprekk/riss på overflater. Anser som normalt iht. vær og vind utsatt.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg fra 2022.

Hovedsakelig plastrør mellom.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og ikke funksjonstestet, da det er vannbåren varme anlegg. Ved stenging kan det medføre avvik i anlegget.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Ikke spalte på innebygget sistene for wc. (Muligens innbygget sistene har avrennings pose som fører direkte ut til skål).
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Boligen har felles varmeanlegg.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.

Mekanisk avtrekksvifte med på kjøkken, samt balansert ventilasjon.

Merknader:

- Ingen merknader på befaringsdagen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via bod/teknisk rom.

Merknader:

- Anlegget ble kontrollert av Elvia, utført i 19.06.25.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via felles entre/gang.

Det tilhører en parkeringsplass med elbil lader, merket med nr.7. Tilgang via felles garasjeanlegg.

Hjemmelshaver opplyser om at det er fast leiepris for elbil lader, som er ca. 89,- pr.mnd. Det er også mulighet for å kjøpe ut lader boksen.

Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 5m² merket med nr.11, tilgang via felles bod i u-etasjen.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2379mm inne på badet og helt opp til ca. 2694mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann, fremlagt dokumentasjon for radon måling fra 23.02.2025. Utført Radonmannen AS.

- Det ble foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot bad, det var begrenset tilgang for kontroll/sjekk av fukt på veggen til badet. Da det er bygget ekstra vegger, på grunn av tekniske rørgjennomføringer fra gulvet.

Fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.

- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 1 Overflate gulv**

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, ved eventuelle tiltak av merknader. Kan mann fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.

Utbedringer av bom/hulrom under flis, kan utføres lokalt. anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulld kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nhi Charlotte My Nguyen	Sander Negård
Gateadresse	
Batteriveien 59	
Poststed	Postnr
MOSS	1534
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90828896

Document reference: 1114250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Filer
[DLE kontroll 2025.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligprosjekt Verkslunden er under arbeid. Dette påvirker ikke bruken av eiendommen eller dens omgivelser.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonova gjennomførte kontroll av boenhetene + garasje- og bodområdet i sameiet. Målingene ble gjennomført i perioden 24.09.2024-22.01.2025

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

87

Filer

[Radonmåling.pdf](#)

[Radonmålinger VTBS.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært meldt om observasjon av skjevg/sølvkre i et annet bygg men ikke i bygg 59 etter sanering.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nhi Charlotte Nguyen	9c24094063f8375d26a94 f6059fedfd46ce0654c	30.07.2025 10:56:34 UTC	Signer authenticated by One time code

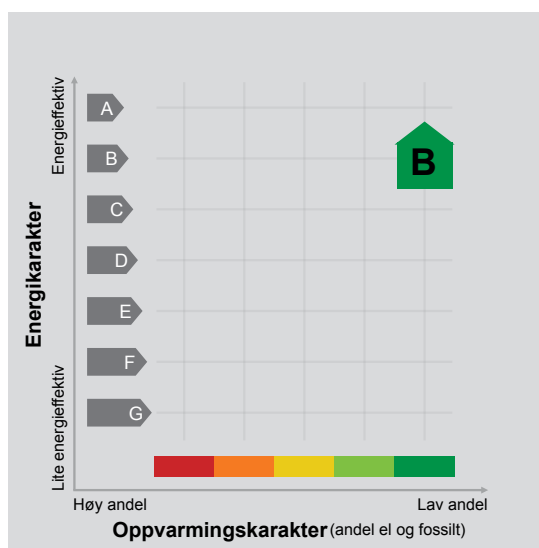
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Negård	6b0b044f8f5d15ade9b8c d02f79f10809565e5f2	30.07.2025 10:55:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1114250044

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

ENERGIATTEST

Adresse	Batteriveien 59
Postnummer	1534
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	3125
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300807215
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	cfcd6c57-a5e9-4b35-b092-1e194b06bf6a
Dato	28.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Luft kort og effektivt

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Batteriveien 59
Postnummer: 1534
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0103
Dato: 28.04.2024 10:46:37
Energimerkenummer: cfd6c57-a5e9-4b35-b092-1e194b06bf6a

Kommunennummer: 3103
Gårdsnummer: 3
Bruksnummer: 3125
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300807215

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Batteriveien 59 - Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	11 min 0.9 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	24 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Children's International School Moss (1-1... 268 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	20 min 1.6 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	6 min 2.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Verket Moss AS	7 min
Myra Moss	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

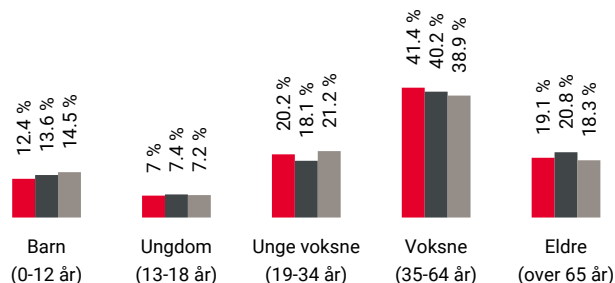
Veldig bra 85/100



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

Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Sandbukta barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 0.9 km
Røysåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosseskogen Post i butikk	8 min 0.7 km
Kiwi Tigerplassen PostNord	11 min 0.9 km



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 naboeene 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



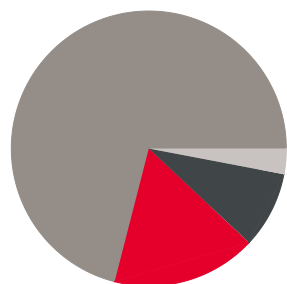
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Mossehallen idrettshall	16 min	
	Aktivitetshall	1.4 km	
	Kirkeparken videregående	16 min	
	Aktivitetshall	1.4 km	
	EVO Moss	14 min	
	MUDO Moss	16 min	

Boligmasse



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

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

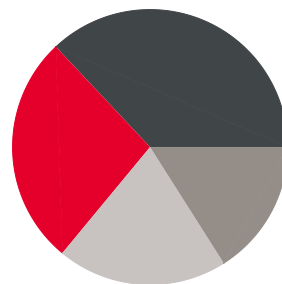
15 min



Vitusapotek Mosseskogen

9 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



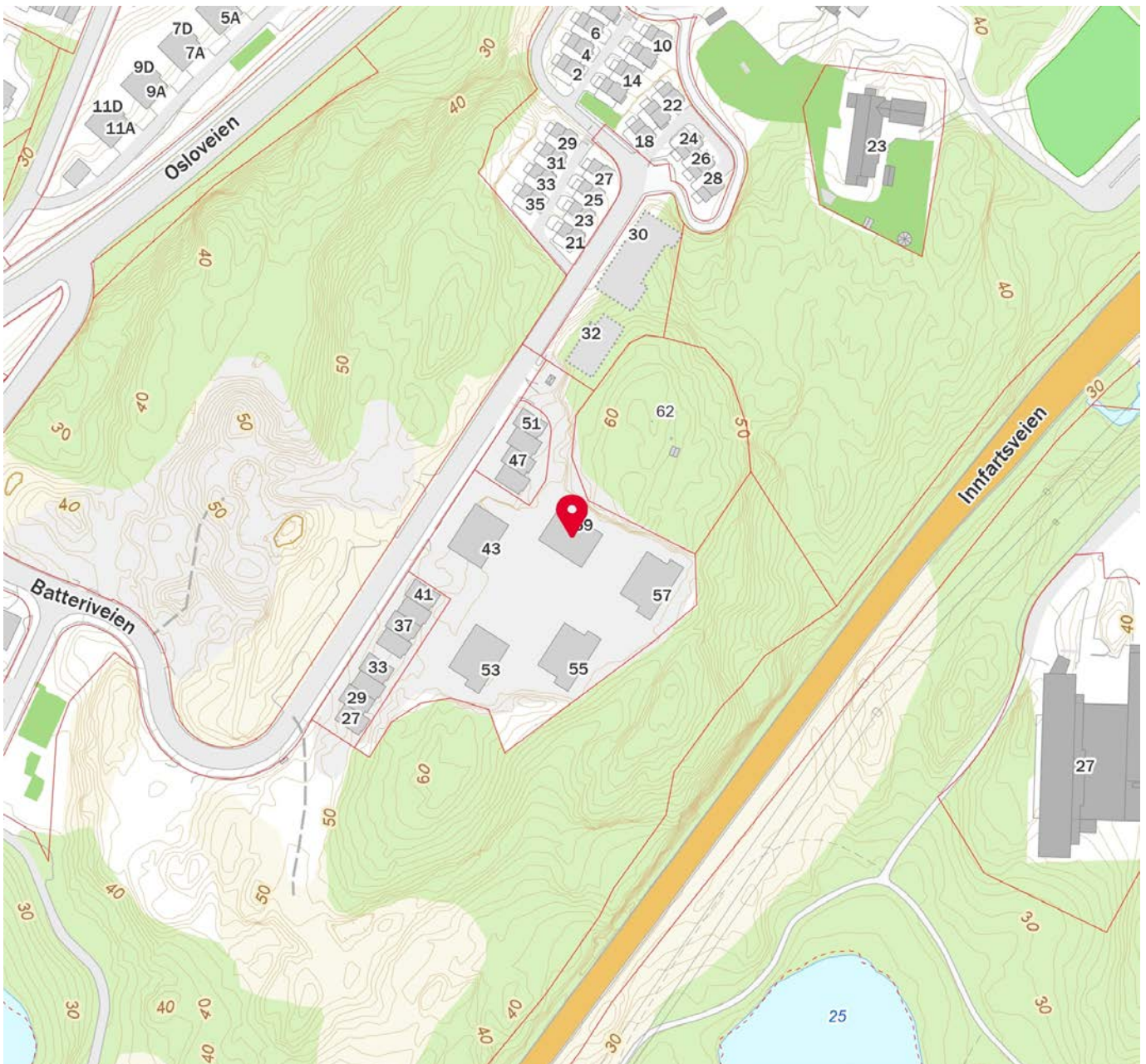
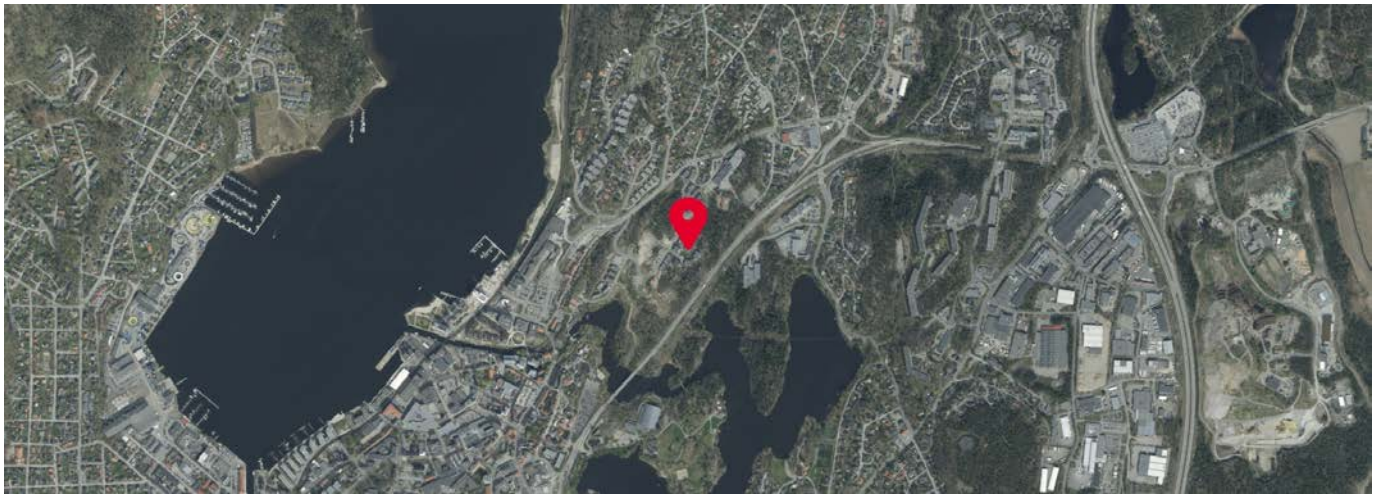
0%

45%

Verket/Kleiva
Moss
Norge

Sivilstand

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





**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss**

**Torsdag 06.03.2025
Klokken: 18:30
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

Dato: Torsdag 06.03.2025

Klokken: 18:30

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

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 Inkomne saker fra styret

5.1 Aktive koder på inngangsdører til blokkene

5.2 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring, endring av pkt.6-5 i vedtekter

6 Inkomne saker fra sameiere

6.1 Forslag til endring av ordensregler, pkt. 6. Kjøring og parkering Fra Anne Lundgård

6.2 Forslag til endring i styrehonorar fra Elisabeth Vaardal

6.3 Vederlag for styremedlemmer fra Anne Lundgård

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer 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 saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styret foreslår samme honorar til styret som for 2023, ingen økning.

Forslag til vedtak: Det er til tider mye jobb for styret med en del pågående saker/ reklamasjoner da vi fortsatt er et ganske ungt sameie. Vi kan derfor ikke sammenlignes uten videre med etablerte sameier.

I tillegg er det mye oppfølging rundt nye bygge prosjekter oss.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 fastsettes til samlet 285.000,-

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Aktive koder på inngangsdører til blokkene

Det vises til utsendt mail tidligere ang koder på dører.

Styret ber årsmøte stemme over hvorvidt denne funksjonen fortsatt skal være tilgjengelig for alle sameiere og foreslår ny vedtekt for å sikre sikker forvaltning av kodene til dørene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår ny vedtekt for å sikre sikker forvaltning av kodene til inngangsdørene. Forslag til ny vedtekt:

4-2 Kode til sameiets bygningsmasse:

- (1) Kode til inngangsdørene til sameiet blir satt fortrinnsvis for 1 år og blir distribuert på sameiets årsmøte.
- (2) Kodene skal kun være kjent for sameiere og skal ikke under noen omstendighet distribueres til andre utenfor sameiet. Dette gjelder også håndverkere og serviceytere.
- (3) Styret reserverer seg retten til å tilbakestille kodene og distribuere de på nytt hvis kodene kommer på avveie.
- (4) Ved gjentakende distribuerings av kodene til andre enn

sameiets medlemmer kan styre deaktivere kodefunksjonen på inngangsdøren i påvente av nytt årsmøtevedtak om videre bruk.

(5) Nøkkel er fortsatt ansett som primær måte å få tilgang til sameiet.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget til vedtak godkjennes.

5.2 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring, endring av pkt.6-5 i vedtekter

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtekt 6-5

(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.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring står seksjonseieren ansvarlig for at vilkår for bruk av forsikringen er oppfylt. Hvis vilkårene ikke er oppfylt står seksjonseier selv økonomisk ansvarlig og må dekke eventuelle krav fra forsikringsselskapet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på foreslått endring vedtas av vedtekt 6-5.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Forslag til endring av ordensregler, pkt. 6. Kjøring og parkering Fra Anne Lundgård

pkt. **6. Kjøring og parkering:** «Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing.»

Det er satt opp skilt ved innkjøring med teksten:

«All kjøring forbudt. Gjelder ikke nødvendig kjøring»

Dette betyr at området i utgangspunktet skal være bilfritt, og ordensregelen bør gjenspeile dette. Med dagens regler kan ordene «særlige behov» (ordensregelen) og «nødvendig kjøring» (skilt) være åpne for tolkning av hver enkelt sameier. Forslaget fremmes for å tydeliggjøre regelen og skape lik forståelse.

Forslag til vedtak: Endring fra innsender:

«Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing.

Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.»

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing. Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.

Styrets innstilling: Styret er enig i at en presisering av ordensreglene er på sin plass, dog med en annen ordlyd for å sikre at regelen treffer unødvendig kjøring til bygningsmassene og øvrig fellesareal, men ikke kjøring til de to gjesteparkeringene.

Foreslått endring pålyder:

«Kjøring til innganger og sameiets øvrige fellesareal er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing, med unntak av kjøring til de to oppmerkede gjesteparkeringer utenfor øvre plan av Batteriveien 43. Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.»

6.2 Forslag til endring i styrehonorar fra Elisabeth Vaardal

FORSLAG: ENDRING AV STYREHONORAR

DAGENS ORDNING

Styrehonoraret pr i dag er kr 285 000 + arb.avgift. Totalt kr 325 000.

Dette utgjør kr 4750 pr husstand + arb. avgift.

Styrehonoraret gir ca 40 000 pr styremedlem, inkl. vara. 5 styrerepresentanter og 2 vara.

(Tall hentet fra budsjett 2024)

EVENTUELL NY ORDNING

Gjennomsnittlig styrehonorar I boligsameier (se OBF vedlagt Oslo og omegn Boligforvaltning) på vår størrelse er i underkant av kr 2000 pr husstand + arb. avgift. Totalt kr 120 000 + arb. avgift = kr 136 920.

Man kan uten vedtektsendring ha et styre på 3 personer, og 2 varaer, hvorav varaene får betalt pr møte de deltar i.

Styrehonoraret bli da 40 000 pr styremedlem, mens varene blir betalt ut ifra hvor mange møter de deltar i.

Eller slik styret ønsker å fordele honoraret

Se link til OBF

<https://www.obf.no/>

FORSLAG TIL VEDTAK

Sette ned styrehonoraret til 120 000 + arb avgift.

Verkstoppen 1 får en besparelse på kr 188 080. Brukes til vaktmestertjenester som tar seg av/vanner plantene våre sommerstid og strør veiene på fellesarealene vinter og/eller avsettes til fremtidig vedlikehold.

MVH

Elisabeth Vaardal

D4-2

Forslag til vedtak: FORSLAG TIL VEDTAK

Sette ned styrehonoraret til 120 000 + arb avgift.

Verkstoppen 1 får en besparelse på kr 188 080. Brukes til vaktmestertjenester som tar seg av/vanner plantene våre

sommerstid og strør veiene på fellesarealene vinter og/eller avsettes til fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret består av 5 medlemmer + 2 varamedlemmer som heretter kun møter ved behov.

«Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis og gjenspeiler arbeidets omfang og kompleksitet for året som har gått. Godtgjørelse av varamedlemmer følger samme prinsipp.»

Å sammenligne oss med etablerte sameier i Oslo blir statistisk ikke riktig da Oslo stort sett består av etablerte sameier med hundrevis av leiligheter i Sameiene.

6.3 Vederlag for styremedlemmer fra Anne Lundgård

I årsmøtet 2024 ble det vedtatt avsatt kr. 285.000,- til vederlag for styremedlemmer. Dette betyr kr 4.750,- per boenhet per år. (Usikker på om kr 285.000,- er inkl. arbeidsgiveravgift).

Flertallet av boligsameier i Norge har vederlag som ligger mellom kr 1.100,- og kr 2.500,- per boenhet per år.

Kr 4.750,- synes da urimelig høyt for vårt boligsameie.

Forslag til vedtak: Forslag.

Det budsjetteres med kr 150.000,- til vederlag for styremedlemmer i 2025.

Med 14,1 % arbeidsgiveravgift blir dette til sammen kr 171.150.

Besparelsen benyttes til felles gode, f. eks. innkjøp og montering av treningsapparater på uteområdet.

Styrets innstilling: Styret består av 5 medlemmer + 2 varamedlemmer som heretter kun møter ved behov.

«Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis og gjenspeiler arbeidets omfang og kompleksitet for året som har gått. Godtgjørelse av varamedlemmer følger samme prinsipp.»

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

"Dette forutsetter at det blir valg på styret på 5 medlemmer, jfr. vedtak som skal fattes under punkt 6.2"

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 24.02.2025

Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss/ Vansjø Boligbyggelag

Etter årsmøte vil det bli gjennomført et beboer møte

Agenda beboermøte onsdag 6.mars 2024

1. Informasjon fra Brunata AS & Lyse AS representant vedr. tilbud på separate målere til varme/vann forbruk v/Lars
2. Parkering på inne og uteområder v/Sigurd Martinus
3. Resultat av radonmålinger v/Tommy
4. Planlagt vindusvask & garasjevask v/Stene
5. Dugnad v/Kristina
6. Sosial samling sommer & jul ? v/Kristina
7. Utbygging av Verkslunden & Verksåsen 2
8. Sjøppelhåndtering, herunder ny ordning matavfall
9. Eventuelt

Vel møtt!

Styret VTBS

Årsmelding Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Carsten Vogt, Valgt fra 20.09.2022, Valgt for 3 år

Styremedlem, Lars-Egil Moen, Valgt fra 20.09.2022, Valgt for 3 år

Styremedlem, Tommy Spjøtvoll, Valgt fra 20.09.2022, Valgt for 3 år

Styremedlem, Sigurd-Martinius Larsen Stray, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kristina Telle Utne, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Mona Hersvik Hammervold, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Rolf Stene Christiansen, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 07.03.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: ingen endringer siden 7/3-2024.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Carsten Vogt

Styremedlem, Lars-Egil Moen

Styremedlem, Tommy Spjøtvoll

Varamedlem, Mona Hersvik Hammervold

Varamedlem, Rolf Stene Christiansen

Andre komiteer: Velforeningen Sponvika

Verkstoppen 1 Boligsameie er representert i Velforeningen Sponvika i 2024 med Mona Hersvik Hammervold.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 11

Antall behandlede saker i perioden: 82

I tillegg har styret hatt utstrakt mailkorrespondanse seg imellom gjennom året for å avgjøre mindre saker og hastesaker.

Antall e-poster som er behandlet fra styreportal i 2024 er: 1269

Andre møter som er avholdt

Befaringer med utbygger på fellesområder

Møter vedr etablering av rassikring og beplantning.

2 Felles styremøter med Verkstoppen Rekkehus Boligsameie

Møter med diverse underleverandører

SOSIALE TILSTELNINGER:

Dugnad i løpet av 2024 i september måned

Sommerfest i august 2024

Julegrantenning i desember 2024

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 60 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 929315413, og ligger i Moss kommune.

Verkstoppen 1 Boligsameie, 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.

Verkstoppen 1 Boligsameie, 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.

Verkstoppen 1 Boligsameie, 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 Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss i 2024: 0

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

Antall andre personer i Verkstoppen 1 Boligsameie, 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 torsdag 07.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Utbyggingssaker Verkslunden & Verksåsen
- Skifte av elbil ladeleverandør
- El kontroll av Elvia, alle hovedtavler
- Etablering av radonmåling
- Fuktmåling i E blokk
- Oppfølging av Borge Rør/Canes vannskap
- Fjerning av spiler på glass verandaer endevegger, Solid tar kostnaden
- Utbedring av ujevnheter i plen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss i 2025:

- Busker beskjæres kraftig
- Videre utbedring av plenområdet

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss i 2025:

- Robotgressklipper på fellesområdene
- Vannmåler til alle boligenheter, slik at regninger blir iht faktisk forbruk hos den enkelte sameier
- Vannforbruk til rekkehus må skilles ut på egen måler.
- Tiltak for å skjerme plener

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført fortløpende i 2024:

- Brannvern, alarmanlegg, sprinkleranlegg og røykluker
- Radonmåling
- Lekeplasser og uteområder
- Felles inneområder
- Fjernvarmens temperatur
- Luftkvalitet i fellesområder, samt temperatur og fuktighet i boder
- Visuell kontroll av byggene
- Informasjon om branninstrukser og gjeldende møteplass

Økonomi:

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

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Sameiet har god likviditet og økonomi, årsresultatet for 2024 Kr. 181.135,- foreslås disponert som følger; til investerings og vedlikeholdsfond Kr.150.000,- Annen egenkapital Kr. 31.135,- Totalt Kr. 181.135,-

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Budsjettet for 2025 er utarbeidet med et mindre overskudd da det er varslet betydelig økning i en del kostnader for 2025 fra våre leverandører. Felleskostnader er derfor økt fra 1/1-2025, noe som ble varslet i november 2024

Styret i Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
INNETEKTER			
Felleskostnader		3 105 192	3 106 141
Andre driftsinntekter	1	855 345	476 309
SUM INNETEKTER		3 960 537	3 582 450
KOSTNADER			
Styrehonorar		285 000	142 500
Arbeidsgiveravgift		40 185	20 093
Strøm		267 046	232 190
Renhold		150 072	133 798
Rehabilitering		0	0
Vedlikehold bygg		183 361	201 740
Vedlikehold VVS		0	0
Vedlikehold elektro		123 387	144 460
Vedlikehold utvendig anlegg		293 101	59 078
Vedlikehold garasje		0	3 640
Revisjonshonorar	0	16 000	12 000
Forretningsførerhonorar		127 500	127 500
Telefon		3 760	3 135
Årsavgift TV/Internett		391 439	335 168
Forsikringer		218 382	194 596
Kommunale avgifter		663 532	495 850
Andre driftskostnader		96 630	84 989
Leie vaktmester		0	15 223
Kostnader oppvarming/serviceavtale		987 919	940 872
SUM KOSTNADER		3 847 315	3 146 831
DRIFTSRESULTAT		113 222	435 618
FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.			
Renteinntekter		47 059	26 379
Utbytte Gjensidige		20 855	8 884
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		67 914	35 263
ARSRESULTAT		181 135	470 881
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overført annen egenkapital		0	470 881
SUM OVERFØRINGER		181 135	470 881

BALANSE 2024 Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	7 622	14 249
Andre restanser	70	35
Andre fordringer	317 301	330 576
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	673 758	569 262
Høyrentekonto	834 314	1 001 600
SUM OMLØPSMIDLER	1 833 065	1 915 722
SUM EIENDELER	1 833 065	1 915 722

BALANSE 2024 Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskuddskapital	438 562	438 562
Investerings- og vedlikeholdsfond	500 000	100 000
Annen egenkapital	144 722	544 722
Årets resultat	181 135	0
SUM EGENKAPITAL	1 264 419	1 083 284
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Sparing til El-bil lading	12 000	0
Gjeld til VBBL/andre	-35	140
Forskuddsbetalte felleskostnader	39 488	20 041
Leverandørgjeld	354 928	467 489
Annen kortsiktig gjeld	162 265	344 768
SUM KORTSIKTIG GJELD	568 646	832 438
SUM GJELD	568 646	832 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 833 065	1 915 722

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Carsten Vogt
Styreleder_____
Kristina Telle Ulne
Styremedlem_____
Sigurd-Martinius Larsen Stray-Arctander
Styremedlem_____
Lars-Egil Moen
Styremedlem_____
Tommy Spjøtvoll
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Verkstoppen 1 Boligsameie, 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	1 083 284	612 403
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	181 135	470 881
B. Årets endring disponible midler	181 135	470 881
C. Disponible midler UB	1 264 419	1 083 284

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	190 741	152 552
3293 Viderefakturerte kostnader til Verkstoppen Rekkehu	440 863	75 719
3299 Andre driftsinntekter	12 540	31 776
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	182 400	185 662
3611 LEIEINNTEKTER PARKERING	28 800	28 800
3690 EGEN INNSATS INNBRUDD	0	1 800
Sum	-855 345	-476 309

Resultat og balanse med noter for Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

Styreleder	Carsten Vogt (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kristina Telle Utne (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Tommy Spjøtvoll (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Lars-Egil Moen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Sigurd-Martinius Larsen Stray-Arctander (sign.)	17.02.2025



Til årsmøtet i Verkstoppen 1 Boligsameie Moss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkstoppen 1 Boligsameie 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 avvirket.

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, 20. februar 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	2025-02-20 14:33



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 Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss torsdag 06.03.2025 kl. 18:30 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 24

Fremlagte og godkjente fullmakter: 4

Totalt antall stemmeberettigede: 28 totalt.

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Carsten Vogt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Kristina T. Utne

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kirkhus
Pia Reier

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak: *Godkjent*

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak: *Godkjent*

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styret foreslår samme honorar til styret som for 2023, ingen økning.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: *285 000*

Styret foretar selv intern fordeling. *Godkjent*

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Aktive koder på inngangsdører til blokkene

Det vises til utsendt mail tidligere ang koder på dører.

Styret ber årsmøte stemme over hvorvidt denne funksjonen fortsatt skal være tilgjengelig

for alle sameiere og foreslår ny vedtekt for å sikre sikker forvaltning av kodene til dørene.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

Forslag til vedtak:

Styret foreslår ny vedtekt for å sikre sikker forvaltning av kodene til inngangsdørene.
Forslag til ny vedtekt:

4-2 Kode til sameiets bygningsmasse:

- (1) Kode til inngangsdørene til sameiet blir satt fortrinnsvis for 1 år og blir distribuert på sameiets årsmøte.
- (2) Kodene skal kun være kjent for sameiere og skal ikke under noen omstendighet distribueres til andre utenfor sameiet. Dette gjelder også håndverkere og serviceytere.
- (3) Styret reserverer seg retten til å tilbakestille kodene og distribuere de på nytt hvis kodene kommer på avveie.
- (4) Ved gjentakende distribuerings av kodene til andre enn sameiets medlemmer kan styret deaktivere kodefunksjonen på inngangsdøren i påvente av nytt årsmøtevedtak om videre bruk.
- (5) Nøkkel er fortsatt ansett som primær måte å få tilgang til sameiet.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslaget til vedtak godkjennes.

Vedtaket ble: *Vedtatt*

5.2 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring, endring av pkt.6-5 i vedtekter

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Forslag til endring av vedtekt 6-5

- (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.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring står seksjonseieren ansvarlig for at vilkår for bruk av forsikringen er oppfylt. Hvis vilkårene ikke er oppfylt står seksjonseier selv økonomisk ansvarlig og må dekke eventuelle krav fra forsikringsselskapet.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på foreslått endring vedtas av vedtekt 6-5.

Vedtaket ble: *Enstemmig vedtatt -*

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Forslag til endring av ordensregler, pkt. 6. Kjøring og parkering Fra Anne Lundgård

pkt. 6. Kjøring og parkering: «Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing.»

Det er satt opp skilt ved innkjøring med teksten:

«All kjøring forbudt. Gjelder ikke nødvendig kjøring»

Dette betyr at området i utgangspunktet skal være bilfritt, og ordensregelen bør gjenspeile dette. Med dagens regler kan ordene «særlige behov» (ordensregelen) og «nødvendig kjøring» (skilt) være åpne for tolkning av hver enkelt sameier. Forslaget fremmes for å tydeliggjøre regelen og skape lik forståelse.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Endring fra innsender:

«Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing.

Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.»

Styrets innstilling:

Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing. Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.

Styrets innstilling: Styret er enig i at en presisering av ordensreglene er på sin plass, dog med en annen ordlyd for å sikre at regelen treffer unødvendig kjøring til bygningsmassene og øvrig fellesareal, men ikke kjøring til de to gjesteparkeringene.

Foreslått endring pålyder:

«Kjøring til innganger og sameiets øvrige fellesareal er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing, med unntak av kjøring til de to oppmerkede gjesteparkeringer utenfor øvre plan av Batteriveien 43.
Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service, besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.»

Vedtaket ble:

Vedtatt

6.2 Forslag til endring i styrehonorar fra Elisabeth Vaardal FORSLAG: ENDRING AV STYREHONORAR

DAGENS ORDNING

Styrehonoraret pr i dag er kr 285 000 + arb.avgift. Totalt kr 325 000.

Dette utgjør kr 4750 pr husstand + arb. avgift.

Styrehonoraret gir ca 40 000 pr styremedlem, inkl. vara. 5 styrerepresentanter og 2 vara.
(Tall hentet fra budsjett 2024)

EVENTUELL NY ORDNING

Gjennomsnittlig styrehonorar I boligsameier (se OBF vedlagt Oslo og omegn

Boligforvaltning) på vår størrelse er i underkant av kr 2000 pr husstand + arb. avgift.

Totalt kr 120 000 + arb. avgift = kr 136 920.

Man kan uten vedtektsendring ha et styre på 3 personer, og 2 varaer, hvorav varaene får betalt pr møte de deltar i.

Styrehonoraret bli da 40 000 pr styremedlem, mens varene blir betalt ut ifra hvor mange møter de deltar i.

Eller slik styret ønsker å fordele honoraret

Se link til OBF

<https://www.obf.no/>

FORSLAG TIL VEDTAK

Sette ned styrehonoraret til 120 000 + arb avgift.

Verkstoppen 1 får en besparelse på kr 188 080. Brukes til vaktmestertjenester som tar seg av/vanner plantene våre sommerstid og strør veiene på fellesarealene vinter og/eller avsettes til fremtidig vedlikehold.

MVH

Elisabeth Vaardal

D4-2

Vedtak:

Forslag til vedtak:

FORSLAG TIL VEDTAK

Sette ned styrehonoraret til 120 000 + arb avgift.

Verkstoppen 1 får en besparelse på kr 188 080. Brukes til vaktmestertjenester som tar seg av/vanner plantene våre sommerstid og strør veiene på fellesarealene vinter og/eller avsettes til fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling:

Styret består av 5 medlemmer + 2 varamedlemmer som heretter kun møter ved behov.

«Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis og gjenspeiler arbeidets omfang og kompleksitet for året som har gått. Godtgjørelse av varamedlemmer følger samme prinsipp.»

Å sammenligne oss med etablerte sameier i Oslo blir statistisk ikke riktig da Oslo stort sett består av etablerte sameier med hundrevis av leiligheter i Sameiene.

Vedtaket ble: Enstemmig vedtatt

6.3 Vederlag for styremedlemmer fra Anne Lundgård

I årsmøtet 2024 ble det vedtatt avsatt kr. 285.000,- til vederlag for styremedlemmer.

Dette betyr kr 4.750,- per boenhet per år. (Usikker på om kr 285.000,- er inkl. arbeidsgiveravgift).

Flertallet av boligsameier i Norge har vederlag som ligger mellom kr 1.100,- og kr 2.500,- per boenhet per år.

Kr 4.750,- synes da urimelig høyt for vårt boligsameie.

Vedtak:

Forslag til vedtak: *Forslag trukket*

Forslag.

Det budsjetteres med kr 150.000,- til vederlag for styremedlemmer i 2025.

Med 14,1 % arbeidsgiveravgift blir dette til sammen kr 171.150.

Besparelsen benyttes til felles gode, f. eks. innkjøp og montering av treningsapparater på uteområdet.

Styrets innstilling:

Styret består av 5 medlemmer + 2 varamedlemmer som heretter kun møter ved behov.

«Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis og gjenspeiler arbeidets omfang og kompleksitet for året som har gått. Godtgjørelse av varamedlemmer følger samme prinsipp.»

Vedtaket ble:

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak: *Carsten Vogt*

Valgt ble:

Styrets E-post: verkstoppen1@mittvbbl.no

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

"Dette forutsetter at det blir valg på styret på 5 medlemmer, jfr. vedtak som skal fattes under punkt 6.2"

Vedtak:

Valgt ble: *Lars Moen*

Valgt ble: *Tommy Spjøtvold*

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: *Rolf Stene*

Valgt ble: *Mona Hammer Svold*

Gjenstående i styret er:

Styremedlem, Sigurd-Martinius Larsen Stray, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kristina Telle Utne, Valgt fra 07.03.2024, Valgt for 2 år

Carsten Vogt

Møteleder

Pia Eva Irene Rie

Protokollvitne

Rostan Kirke

**VEDTEKTER
FOR
VERKSTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE, MOSS**
Revidert på årsmøte 06.03.25

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Verkstoppen1 Boligsameie, Moss

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 3125 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 3125 i Moss kommune i felleskap.

(2) Sameiet består av 60 boligseksjoner, oppført som blokkbebyggelse.

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

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

(3) 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.

2-2 Fellesareal:

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Kode til sameiets bygningsmasse:

(1) Kode til inngangsdørene til sameiet blir satt fortrinnsvis for 1 år og blir distribuert på sameiets årsmøte.

(2) Kodene skal kun være kjent for sameiere og skal ikke under noen omstendighet distribueres til andre utenfor sameiet. Dette gjelder også håndverkere og serviceyttere.

(3) Styret reserverer seg retten til å tilbake stille kodene og distribuere de på nytt hvis kodene kommer på avveie.

(4) Ved gjentakende distribuering av kodene til andre enn sameiets medlemmer kan styre deaktivere kodefunksjonen på inngangsdøren i påvente av nytt årsmøtevedtak om videre bruk.

(5) Nøkkel er fortsatt ansett som primær måte å få tilgang til sameiet.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i sameiets parkeringskjeller. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til eierseksjonene i sameiet. I tillegg er det avsatt 6 gjesteplasser i parkeringskjeller. På utearealer er det avsatt 1 plass til gjesteparkering. Videre er det avsatt 3 plasser til bilpool.

(2) Eiendommen 3/3124 er naboeiendommen. Den vil bli utbygd med 12 rekkehusleiligheter organisert i et eget eierseksjonssameie. Eiendommen har tinglyst bruksrett til 17 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller.

(3) Utbygger beholder bruksretten til parkeringsplasser som ikke blir solgt til sameierne, og kan omsette bruksrettene til sameierne eller leie ut bruksrettene.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

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

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

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

5-3 Organisering av parkeringskjelleren:

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

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

(3) Eiendommen 3/3124 har tinglyst bruksrett til 12 sportsboder i parkeringskjelleren.

(4) Eventuelle gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til gjesteparkering.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

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

(2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har parkeringsplass med lik del pr parkeringsplass. Seksjonseiere med parkeringsplass og bod betaler kr. 200,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Seksjonseierne som kun disponerer sportsbod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr bod. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

(3) Eiendommen 3/3124 betaler sin andel av kostnader (andel for 17 parkeringsplasser og 12 boder) til vedlikehold og drift fra det øyeblikk rekkehusene er utbygd, og første seksjon er overtatt av kjøperen.

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med 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 vinduer med vinduer av samme

kvalitet.

(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. eierseksjonsloven §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 renhold av egen garasje plass og egen sportsbod.

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter 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.

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.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring står seksjonseieren ansvarlig for at vilkår for bruk av forsikringen er oppfylt. Hvis vilkårene ikke er oppfylt står seksjonseier selv økonomisk ansvarlig og må dekke eventuelle krav fra forsikringsselskapet.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

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

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

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

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

Det er forbudt med montering av paraboler og antenner på eiendommen.

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

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

8-2 Vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

8-5 Ladepunkt for el-bil:

Seksjonseierne må selv bekoste nødvendig utstyr for å knytte seg til anlegg for lading av el-bil. Kostnader til energi fordeles mellom seksjonseierne basert på måling.

8-6 Kameraovervåking:

- (1) Boligsameie har godkjent kameraovervåking på boligsameiets fellesområde
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

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

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

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

(3) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles som angitt i punkt 5-4. Kostnader til energi for lading av el-bil fordeles basert på måling, jfr punkt 8.5.

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

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

9-2 Betaling av felleskostnader:

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

9-3 Panterett for 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 besluttet 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. Stipulert kostnader for et medlemskap vil bli lagt inn som en del av felleskostnadene i sameiet fra og med innflytting i sameiet.

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.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

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

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

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

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

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

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

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

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:

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

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

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

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan

årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Moss, 19.03.2025



Verkstoppen boligsameie

Ordensregler

Verkstoppen Boligsameie

Batteriveien 43, 53, 55, 57 og 59

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

2. Aktiviteter og støynivå

- Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. Dette gjelder all aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller virker sjenerende på omgivelsene.
- Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- Klage på sjenerende støy fra andre leiligheter rettes i første omgang til støyende sameier. Hvis dette ikke hjelper, skal klagen rettes til styret.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., skal naboer varsles. Tillates kun i tidsrommet:
Klokken 0700-2000 på hverdager. I helg-, høytids- og helligdager tillates ikke slike arbeider.

Verkstoppen, 02.05.24



Verkstoppen boligsameie

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksvifte med bryter i teknisk rom i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- å unngå vask og uthenging av klesvask på terrasser og balkonger på søndager og helligdager. Uthenging av tøy til tørk skal være på frittstående stativ.
- at balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at beboer, der det er praktisk mulig, fjerner snø og is fra egen balkong. Fjerning av snø/is skal ikke være til sjenanse for andre beboere/eiendom.
- at det ikke plantes egne planter/blomster i bed som tilhører fellesarealene.
- at dersom beboer disponerer hagefleck selv sørger for at denne er vedlikeholdt. Hekker skal holde en høyde på 140 cm fra bakken.
- **at gass eller andre brannfarlige væsker som maling, White spirit, lynol etc., ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller.**
Jfr. gjeldende brannforskrifter!

4. Vedlikehold:

- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.
- Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sluk og avløpsrør skal holdes åpne frem til fellesledningen. Dette gleder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Verkstoppen, 02.05.24



Verkstoppen boligsameie

- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Men Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for vå vedlikeholde, installere eller kontrollere installasjonen.

5. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres derfor til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Husholdningsavfall skal sorteres i de angitte fraksjoner og kastes i tilhørende beholdere. Med husholdningsavfall menes «normalavfall» etter eget forbruk. Batterier, lyspærer, el. artikler og større gjenstander som møbler etc. må leveres/ kastes på kommunens avfallsdeponi eller i butikker som har egne ordninger for dette. Det skal **ikke** hensettes avfall utenfor avfallsbeholdere. Beboerne oppfordres til å slå sammen pappesker slik at de opptar minst mulig plass i papp containeren.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører den enkelte husstand. Jfr. for øvrig gjeldende brannforskrifter!
- Det vil ikke bli rengjort under matter dersom de forblir liggende.
- Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Beboerne oppfordres også til ikke å gå over nylagt gressplen.
- Alle plikter å verne om grøntarealer, beplantning og andre uteanlegg. Ved bruk av fellesarealer skal disse forlates ryddige. Det skal ikke stå private møbler på gressplen.
- Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, plattinger, levegger, beplantning o.l.
- All grilling må skje hensynsfullt slik at naboer ikke blir sjenert av lukt eller røyk. Kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt.
- Fellesdører skal alltid være låst.



Verkstoppen boligsameie

- Flagging: Private kan flagge med det flagget de vil. Staten er bundet av forskriftsfestede flaggregler, mens private ikke er bundet av lovregler med henhold til flagging. Sameiet oppfordrer til å følge "skikk og bruk"-reglene:
 - o Sommerhalvåret; 1. mars - 31. oktober; opp før klokken 08, ned senest klokken 21 (før dersom det er mørkt)
 - o Vinterhalvåret; 1. november - 28. februar (29. februar ved skuddår) Opp kl. 09.00 og ned ved solnedgang, dog aldri senere enn klokken 21.

6. Kjøring og parkering

- Parkering skal skje i parkeringskjeller. Lagring av eget gods tillates ikke på parkeringsplass.
- Utvendige p-plasser (2 stk. ved blokk A) og 5 stk. i garasjen er **kun** avsatt til gjesteparkering. Handikapp plass i gjesteparkering kan benyttes av alle gjester, men legg da mobilnummer godt synlig i frontruten dersom gjesten ikke er handikappet slik at bilen kan flyttes ved behov.
- Dersom beboere benytter gjesteparkering til egen bil, vil det kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- Gjesteparkeringene skal maks benyttes tre dager sammenhengende.
- Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing. Parkering ved innganger eller langs vei inne på området er forbudt da dette er oppstillingsplass for stigebil for brannvesenet ved ev. brann og redning fra fasade. Dette gjelder også utenfor rekkehusene.
- Det er ikke tillatt å vaske bil eller benytte parkeringskjeller til reparasjoner av noe slag.
- All kjøring innen boligområdet skal skje med hensynsfullhet.
- Lading av elbil skal kun gjøres med lader etablert iht. sameiets til enhver tid gjeldende rutine. Lading av elbil skal ikke under noen omstendigheter lades via fellesarealenes stikkontakter. Eventuelle unntak må behandles av styret.
- Elsykler, elsparkesykler etc. kan benytte stikkontakter i sykkelrom.

7. Dyrehold

- Det er tillatt med dyrehold i sameiet under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Styret kan lage egne regler for dyrehold.

Verkstoppen, 02.05.24



Verkstoppen boligsameie

- Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal.

8. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Klager

- Klager må fremsettes skriftlig dersom de skal behandles av styre.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.04.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	02.08.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	64/4840	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☒ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/3125, 3/3125/0/1, 3/3125/0/2, 3/3125/0/3, 3/3125/0/4, 3/3125/0/5, 3/3125/0/6, 3/3125/0/7, 3/3125/0/8, 3/3125/0/9, 3/3125/0/10, 3/3125/0/11, 3/3125/0/12, 3/3125/0/13, 3/3125/0/14, 3/3125/0/15, 3/3125/0/16, 3/3125/0/17, 3/3125/0/18, 3/3125/0/19, 3/3125/0/20, 3/3125/0/21, 3/3125/0/22, 3/3125/0/23, 3/3125/0/24, 3/3125/0/25, 3/3125/0/26, 3/3125/0/27, 3/3125/0/28, 3/3125/0/29, 3/3125/0/30, 3/3125/0/31, 3/3125/0/32, 3/3125/0/33, 3/3125/0/34, 3/3125/0/35, 3/3125/0/36, 3/3125/0/37, 3/3125/0/38, 3/3125/0/39, 3/3125/0/40, 3/3125/0/41, 3/3125/0/42, 3/3125/0/43, 3/3125/0/44, 3/3125/0/45, 3/3125/0/46, 3/3125/0/47, 3/3125/0/48, 3/3125/0/49, 3/3125/0/50, 3/3125/0/51, 3/3125/0/52, 3/3125/0/53, 3/3125/0/54, 3/3125/0/55, 3/3125/0/56, 3/3125/0/57, 3/3125/0/58, 3/3125/0/59, 3/3125/0/60
Seksjonering Seksjonering	05.04.2022 05.04.2022	2022/2409	Tinglyst 12.04.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NGUYEN NHI CHARLOTTE MY F300199*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Batteriveien 59 1534 1534 MOSS	Bosatt (B)
NEGÅRD SANDER F300499*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Batteriveien 59 1534 1534 MOSS	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	13738	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Veksåsen Moss	Myndighet	Kommune
Ført dato	26.10.2022	Url	
Oppdatert dato	31.05.2023	Tilkn. eiendommer	2/2540, 3/2584, 3/3124, 3/3124/0/1, 3/3124/0/2, 3/3124/0/3, 3/3124/0/4, 3/3124/0/5, 3/3124/0/6, 3/3124/0/7, 3/3124/0/8, 3/3124/0/9, 3/3124/0/10, 3/3124/0/11, 3/3124/0/12, 3/3125, 3/3125/0/1, 3/3125/0/2, 3/3125/0/3, 3/3125/0/4, 3/3125/0/5, 3/3125/0/6, 3/3125/0/7, 3/3125/0/8, 3/3125/0/9, 3/3125/0/10, 3/3125/0/11, 3/3125/0/12, 3/3125/0/13, 3/3125/0/14, 3/3125/0/15, 3/3125/0/16, 3/3125/0/17, 3/3125/0/18, 3/3125/0/19, 3/3125/0/20, 3/3125/0/21, 3/3125/0/22, 3/3125/0/23, 3/3125/0/24, 3/3125/0/25, 3/3125/0/26, 3/3125/0/27, 3/3125/0/28, 3/3125/0/29, 3/3125/0/30, 3/3125/0/31, 3/3125/0/32, 3/3125/0/33, 3/3125/0/34,

			3/3125/0/35, 3/3125/0/36, 3/3125/0/37, 3/3125/0/38, 3/3125/0/39, 3/3125/0/40, 3/3125/0/41, 3/3125/0/42, 3/3125/0/43, 3/3125/0/44, 3/3125/0/45, 3/3125/0/46, 3/3125/0/47, 3/3125/0/48, 3/3125/0/49, 3/3125/0/50, 3/3125/0/51, 3/3125/0/52, 3/3125/0/53, 3/3125/0/54, 3/3125/0/55, 3/3125/0/56, 3/3125/0/57, 3/3125/0/58, 3/3125/0/59, 3/3125/0/60, 3/3148, 3/4085
--	--	--	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Batteriveien 59	H0103	3/3125/0/11	64	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Batteriveien 59

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1534 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	512 Verket	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300807215		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	08.09.2022

1: Bygning 300807215: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 08.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1082
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1082
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	354
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.05.2020	26.05.2020
Igangsettingstillatelse	24.06.2021	12.04.2021
Endre bygningsdata	20.07.2021	20.07.2021
Endre bygningsdata	05.04.2022	05.04.2022
Ferdigattest	08.09.2022	19.09.2022
Endre bygningsdata	19.09.2022	19.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Batteriveien 59	H0103	3/3125/0/11	64	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	227	0	227	0	0	0
H03	3	286	0	286	0	0	0
H02	3	286	0	286	0	0	0
H01	3	283	0	283	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/3125

Bruksnavn		Beregnet areal	8497.7
Etablert dato	16.12.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☒ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590467.94	595072.44		Ja	8497.7	

SPONVIKA - OMRÅDEREGULERINGSPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR. 3, BNR. 2584 og 2680

Dato for siste revisjon: 20.05.2011

Kommunestyrets godkjenning: 20.06.2011

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

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| a) | Boligområder | B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4, B2.3, B3.1, B3.2 og B3.3 |
| b) | Offentlig- og privat tjenesteyting | T1.1 og T1.2 |

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | | |
|----|----------------------|---------------|
| a) | Kjøreveg | OV1, OV2, OV3 |
| b) | Fortau | |
| c) | Annen veggrunn | |
| d) | Gatetun | OV4 |
| e) | Gang- og sykkelveger | OGS1, OGS2 |

III GRØNNSTRUKTUR

- | | | |
|----|----------------|--|
| a) | Frrområder | F1, F2.1, F2.2, F2.3, F2.4, F4.1 og F4.2 |
| b) | Privat, felles | F2.5 og F3 |

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav og utbyggingsavtale

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

Kulturminner

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

§ 2.2 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis brukstillatelser for boliger med adkomst fra OV2, OV3 eller OV4, skal x-kryss, evt. rundkjøring, i krysset Gamleveien/Osloveien være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK. X-kryss kan fungere som adkomstløsning inntil dokumentert trafikkmengde i krysset blir så stor at MK anser det som nødvendig å etablere rundkjøring ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal det være sikret trygg gangadkomst til skole og barnehage. Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal OV1 inkl. fortau være opparbeidet. Det samme gjelder for adkomstområdet innenfor skolens område og utvidelsen av parkeringsplassen ved Storenga, som skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- c) OGS1 og OV2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1, B2.4 eller B3.1.
- d) OGS2 med tilhørende bru over Vansjø skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1.
- e) Skolens balløkke skal fungere som kvartalslekeplass for områdene B2.3, B3.2 og B3.3. Denne skal rustes opp i hht tidspunkt angitt i utbyggingsavtale.
- f) Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50, innenfor feltene B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4 og B3.1, skal kvartalslekeplass, med balløkke, innenfor F2.1 være ferdigstilt.
- g) Det gis ikke ferdigattest for bygninger innenfor et delfelt før tilhørende gangsti som vist i reguleringsplanen er anlagt, jfr. §2.4.i) og tilhørende sandlekeplass er ferdigstilt, jfr. §2.7b)
- h) Tilstrekkelig økt transportkapasitet på spillvannsledning langs Osloveien må være etablert før det gis brukstillatelser for boliger som avrennes til Osloveien oppstrøms kommunal kum 15342, plassert i veibane ved Verket 10.
- i) Ringledning for vannforsyning må være etablert før det gis brukstillatelser innenfor B1 og B2.1.
- j) Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV2 skal det være anlagt fortau langs Osloveien mellom OV1 og OV2.
- k) Før det kan bygges mer enn 300 boliger innenfor planområdet må det foretas ny vurdering og drøfting av trafikkapasiteten i krysset på Tigerplassen, og det må gjøres tiltak for å forbedre kapasiteten dersom Statens vegvesen finner behov for det.
- l) Før det gis brukstillatelse for bygninger skal det dokumenteres at nivået for målt radon holder seg innenfor gjeldende grenseverdier.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Generelt

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal også omfatte sandlekeplass, og evt. gangsti og kvartalslekeplass som hører til feltet.

2.3.4 Forurensning

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

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

2.3.5 Sikkerhet i byggeperioden

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

§ 2.4 Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

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

§ 2.5 Miljøforhold

Støy

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

§ 2.6 Parkering

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

§ 2.7 Uteoppholdsareal

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

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Felt B1:

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

§ 3.2 Felt B2:

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

§ 3.3 Felt B3:

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

§3.4 Felt T1:

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

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Felt F1, F2, F3:

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

§6 - HENSYNSSONE

§ 7.1 Fareområde høyspent.

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

Detaljregulering Verksåsen

REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR./ BNR.: 3/2584, 3/3124, 3/3125, 3/3126

MOSS KOMMUNE

Plan ID: 391

Dato for siste revisjon: 24.4.19, 10.3.2020

Bystyrets godkjenning: 25.5.2019 med nytt rekkefølgekrav vedtatt 18.6.2019

Forslag til mindre endring av reguleringsplan vedtatt 10.3.2020

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

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

1.2. Arealformål og hensynssoner

- | | |
|---|---------------------|
| I. Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5. Ledd nr. 1) | |
| Boligbebyggelse; rekkehus | B3.1A, B3.1B, B3.2A |
| Boligbebyggelse; leilighetsbygg | B3.1C, B3.1D |
| Lekeplasser | SL1, SL2, SL3 |
| Energianlegg | TRAFO |
| Renovasjon | f_RE1 |
| II. Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 2) | |
| Kjørevei | OV2 |
| Gatetun | OV4 |
| Gangfelt | o_Gv1 |
| Sykkelfelt | o_Sv1 |
| Gang- og sykkelsti | o_GS1 |
| Adkomstareal for punkthus/gangvei | f_Ga1 |
| Kjørbar gang- og sykkelvei | f_V1 |
| Innkjøringsareal P-kjeller | f_V2 |
| Sykkelparkering | f_Sp1-4 |
| Annen veggrunn, - grøntarealer | o_VG1-5 |
| III. Grønnstruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 3) | |
| Grønntraseer | o_G1-7 |
| IV. Hensynssoner (pbl 12-5. Ledd nr. 6) | |
| Hensynsone høyspent | H370 |
| Hensynsone frisikt | H140 |
| Hensynssone Infrastruktursone – planlagt dobbeltspor Sandbukta – Moss- Såstad | H190 |

§ 2. PLANENS HENSIKT

- a) Hensikt med planen er å legge til rette for utvikling av området til bolig og tilhørende anlegg.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Utbyggingsavtale

- a) Detaljreguleringsplanen følges av utbyggingsavtale.

3.2. Kulturminner

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

3.3. Rækkefølgekrav

- a) Før det gis brukstillatelse for boliger med adkomst fra OV2 og OV4 i områdeplan for Sponvika skal T-kryss i krysset OV2 /Osloveien og fortau langs Osloveien mellom OV1 og OV2 i områdeplan for Sponvika være ferdig opparbeidet iht. detaljert byggeplan godkjent av MK (Moss Kommune). Fortau skal ha minimumsbredde 2,5 meter.
- b) Før det gis brukstillatelse for boliger med adkomst fra OV2 og OV4 i områdeplan for Sponvika skal OV2 og OV4 inkl. fortau være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor planområdet (feltene B3.1 og B3.2 i områdeplan for Sponvika), skal kvartalslekeplass med balløkke innenfor felt F.2.2 i områdeplanen være ferdigstilt.
- d) Det gis ikke brukstillatelse for bygninger før tilhørende sandleplass er ferdigstilt og evt. tilliggende gangsti iht. plankartet er anlagt.
- e) Tilstrekkelig økt transportkapasitet på spillvannsledning langs Osloveien må være etablert før det gis brukstillatelser for boliger som avrennes til Osloveien oppstrøms kommunal kum 15342, plassert i veibane ved Verket 10.
- f) Det gis ikke igangsettingstillatelse for tiltak innenfor faresone for høyspenningsanlegg H370, før kabelstrekk er fjernet/lagt i kabel.
- g) Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet skal det dokumenteres at nivået for målt radon holder seg innenfor gjeldende grenseverdier.
- h) Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal støytiltak som er nødvendige for å oppnå de krav som settes i reguleringsplanen iht pkt 4.1.I) være iverksatt.
- i) Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal o_GS1 være opparbeidet.
- j) Det skal utarbeides reguleringsplan for ny kryssløsning på Tigerplassen. Før reguleringsplanen er vedtatt kan det gis brukstillatelse/ferdigattest til 60 boenheter innenfor planområdet. Når reguleringsplanen for Tigerplassen er vedtatt kan det gis brukstillatelse/ferdigattest til ytterligere 10 boenheter.

3.4. Dokumentasjonskrav

3.4.1 Generelt

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt 3D-modell,

fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

- b) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte selve tiltaket, tilliggende adkomstvei/felles avkjørsel, nærmeste sandlekeplass, og evt. gangsti som grenser til tiltaket. Utomhusplanen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, parkeringsareal for biler og sykler, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonssystem og annen disponering av ubebygde arealer. Utomhusplan skal vise hvordan adkomst for utrykningskjøretøy og evt. renovasjon er sikret innenfor området, samt areal for snøopplag.

3.4.2. Forurensing

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

3.4.3. Sikkerhet i byggeperioden

- a) Dersom veiene OV2, OV3 og OV4 i områdeplan for Sponvika er ferdigstilt og tatt i bruk før anleggsperioden er over skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende som berøres av anlegget.
- b) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor delfelt må grave- og fyllingsarbeider som medfører omfattende rasfare, omfattende inn – og uttransport av området og omfattende intern transport som krysser brukernes veinett være ferdigstilt.

3.5. Grad av utnytting

- a) T-BRA for hvert delfelt er angitt på plankart.
- b) Bruksareal under terreng beregnes slik: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 %. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
- c) Mindre, overbygget, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del av bruksarealet. Dette unntaket gjelder ikke for beregning av bruksarealet for parkeringsplasser. Felles parkeringsanlegg i underetasje skal ikke regnes som del av bruksarealet.

3.6. Miljøforhold, støy

- a) For større bygningsmessige arbeider skal det lages en plan/prognose i samarbeid med akustisk rådgiver for å forebygge støy knyttet til bygge- og anleggsfasen.
- b) Miljøverndepartementets retningslinjer for støy (T-1442/2016), kapittel 4 skal legges til grunn for støy fra bygg- og anleggsarbeider.
- c) Senest ved søknad om tiltak skal det vedlegges støyfaglig utredning for tiltaket. Utredningen skal også hensynta struktur- og vibrasjonslyd fra jernbanetunnel i Sandbukta – Moss.

3.7. Overvann (pbl §12-4)

- a) Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Dette sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse (jf. Pbl § 12-7 nr. 2). Fordrøyning av overvann skal primært skje lokalt innenfor planområdet, og skal primært håndteres som åpne løsninger.

3.8. Universell utforming

- a) Det skal tilrettelegges for universell utforming med god tilgjengelighet slik at bebyggelsen og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Byggteknisk forskrift TEK 17 (jf. Pbl § 12-7 nr 4.)

3.9. Parkering

- a) For boligbebyggelse skal det avsettes minimum:
 - 0,6 p-plasser pr boenhet under 50 kvm
 - 0,8 p-plasser pr boenhet mellom 50 og 100 kvm
 - 1,0 p-plasser pr boenhet over 100 kvm
 - 0,1 p –plass pr boenhet til gjesteparkering.
- b) Minimum 10% av p-plassene skal tilrettelegges for lading av EL-bil (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt).
- c) Det skal avsettes maksimum 2,0 p-plass per boenhet innenfor området.
- d) Det skal avsettes minimum 3 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller for mulighet for felles bil-pool. Disse biloppstillingsplassene kan inkluderes i minimumsantallet for p-plasser per enhet beskrevet i 3.7 a).

3.10. Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes areal for minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Plassene skal ha feste for lås, bør ha overdekning eller ligge innendørs. Plass for sykkelparkering avsettes i all hovedsak i p-kjeller med noe sykkelparkering plassert i tilknytning til felles inngangspartier for leilighetsbyggene. For utendørs sykkelparkering skal en sykkelparkeringsplass beregnes utfra målene 0,7 x 2,0 m.
- b) Det skal tilrettelegges for mulighet til å lade el-sykler i parkeringskjeller.

3.11. Uteoppholdsareal

- a) Ved boligbebyggelse avsettes minst 30 kvm tilfredsstillende uteareal for opphold og lek per boenhet, fortrinnsvis på bakken innbefattet arealer over parkeringskjeller. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal (herunder lekeplass): Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442/2016) og luftkvalitet (T-1520/2012)
- b) For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter anlegges nærlekeplass på minst 100 kvm per 25 boenheter i umiddelbar nærhet av boligene. Slike lekeplasser skal normalt omfatte sandkasse og huskestativ eller lignende samt sittebenk.
- c) Som kvartalslekeplass med ball-løkke opparbeides F2.2 i områdeplan for Sponvika. Allmennheten skal sikres tilgang.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

- a) Alle nye bygninger skal tilrettelegges for fjernvarme.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale kotehøyder for gesims/møne der det er angitt på plankartet. Bygg for tekniske anlegg nevnt i §4.1 samt private boder inntil 15 m² tillates plassert utenfor byggegrensen, bod med målbar høyde medregnes i T-BRA. Del av balkonger som krager utenfor understøttende bærekonstruksjon tillates 1 meter utenfor byggegrense.
- c) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
- d) Der hvor ikke annet er angitt, er byggegrense lik formålsgrense.
- e) Det tillates tekniske oppbygg, ventilasjonsanlegg, heis m.m. i maksimalt 1,5 meter over regulert maks kote og med maks omfang 10 % av takflatens areal (per bygg) på bygg B, C, D og E. Disse skal tilfredsstillende estetiske hensyn.

- f) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner, avfallstasjoner og energisentral innenfor byggeområdene. Tiltakene skal ikke medregnes i T-BRA.
- g) Minimum 30 % av boligene innenfor planen skal ha universell utforming ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Boenhetene skal ha trappefri atkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan.
- h) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand til bygningselement er 2 meter med fundamentering sikker for hovedledningstrase.
- i) Vibrasjon og strukturlyd i boligene skal ikke overstige de anbefalte grenseverdiene i vibrasjonsklasse C i NS 8176.
- j) Det tillates ikke energibrønner eller dyptgående forankringer av hensyn til jernbane- og tilhørende rømningstuneller.
- k) Bygning med angitt høyde $U = + C$ skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomte, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.
- l) Støynivå for leilighetene innenfor planområdet skal være i henhold til tabell 3 i T1442/2016 eller senere utgaver som erstatter denne. Der hvor kravene i tabell 3 i T1442/2016 ikke kan oppfylles skal tiltakene under følges:
 - Alle boenheter skal ha en stille side der støynivå $L_{den} < 55$ dB og $L_{5AF} < 70$ dB.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå $L_{den} < 55$ dB.
 - Stille del av uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} < 55$ dB.
 - Alle oppholdsrom og minst halvparten av alle soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} < 55$ dB og $L_{5AF} < 70$ dB.
 - Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomme bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon.
 - Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Ved behov for kjøling skal dette etableres.
 - Byggesak skal inneholde en støyfaglig vurdering som redegjør for de løsninger som er valgt iht. fritaket.

4.2. Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse B3.1A, B3.1B og B3.2A

- a) Innenfor området tillates konsentrert boligbebyggelse; townhouse i rekke.
- b) T-BRA er angitt i plankart.
- c) Bebyggelsen skal etableres med underetasje for å ta opp nivåforskjell i terreng. Nivå på underetasje tilpasses tilliggende veiers høyder for best tilpasning. Bebyggelsen kan oppføres med maksimalt 3 etasjer inkludert underetasje, og med maks gesimshøyde som angitt i plankart. Høyeste gesims- og mønehøyde er 10 meter beregnet fra OK U. etg.
- d) Toppetasjen (3. etasje) skal trekkes tilbake fra tilstøtende vei (OV2 /OV4).

4.3. Boligbebyggelse - leilighetsbebyggelse B3.1C og B3.1D

- a) Innenfor områdene tillates leilighetsbygg.
- b) T-BRA er angitt i plankart.
- c) Det tillates parkeringsanlegg i kjeller eller underetasje.
- d) Bygg A skal etableres med underetasje og med 1. etasje på kote +55. Bygg A skal ha tre hovedetasjer i tillegg til underetasjen, men det tillates trappe-/heishus med maks gesimshøyde på kote + 69,20.
- e) Bygg B, C, D og E skal ikke være høyere enn 4 etasjer over terreng med maks gesimshøyde på kote + 69,20.
- f) Bygg A tillates oppført med takterrasse. Takterrassen skal trekkes minst 1,5 meter tilbake fra gesimskant. Det tillates oppført pergola på maksimalt 40 % av takterrassens totale areal.

- g) Felles uteoppholdsarealer skal utformes med universell utforming. Det skal tilrettelegges for adkomst for utrykningskjøretøy (herunder oppstillingsplass for stige bil) slik at redningsarbeider kan skje på en trygg og effektiv måte.

4.4. Estetiske forhold (pbl §12-7)

- a) Bygningene skal ha flatt tak. For å motvirke monotoni og skape variasjon skal det være variasjon i fasadematerial. Materialbruken skal fremme god landskapstilpasning.

4.5. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

- a) Forstøtningsmurer mot vei (OV2 og OV4) skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Mur mellom o_G5 og innkjøringsareal til p-kjeller, samt mur mellom f_V1 og o_VG2 tillates å være høyere enn 1,5 meter for å best kunne løse overgangen mellom disse formålene.
- b) Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.
- c) Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Mur må ikke være til hinder for friskt.

4.6. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Avfallshåndtering skal løses iht. til enhver tids gjeldende avfallstekniske norm. f_BRE1-2 er felles for boliger innenfor planområdet. Areal avsatt i plankart forutsetter nedgravd avfallsløsning.

4.7. Bebyggelse og anlegg – høyspenningsanlegg-Trafo (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Innenfor arealet kan plasseres nettstasjon Trafo. Dersom arealet ikke benyttes til plassering av trafo, skal det inngå i grønnstrukturen.

4.8. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

- a) Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
- b) Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

4.9. Sandlekeplasser SL1, SL2 og SL3

- a) SL1, SL2 og SL3 skal opparbeides som nærlekeplasser i henhold til gjeldende bestemmelser for Moss Kommune. Lekeplassene skal være fellesareal for boenheter innenfor planområdet.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Offentlige trafikkområder må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstillende kommunens gjeldende krav, og godkjennes før igangsetting.
- b) OV2 skal opparbeides med eget felt for gående og syklende (ensidig).
- c) OV4 skal opparbeides som gatetun på myke trafikanter premisser, etter detaljplaner som viser høyder, bredder, beleg, beplantning, belysning, skilt og andre anlegg. Detaljplan skal oversendes Moss kommune for godkjenning.
- d) Ved overgang mellom OV2 og OV4 skal det etableres element/er som signaliserer overgangen mellom kjørevei og gatetun. Element/er må ikke være til hinder for avfall/renovasjon og driften av dette.
- e) Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.
- f) Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

5.1. Samferdsel og teknisk infrastruktur – parkering (pbl § 12-5, pbl §12-7)

- a) Parkeringskjeller innenfor felt B3.1C-D er felles for boliger innenfor planområdet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

- a) Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- b) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo og pumpestasjoner innenfor områdene.

6.3. Grøntområder o_G1-7

- a) Innenfor o_G1, o_G3, o_G6 og o_G7 skal det tilrettelegges for naturlige tråkk og stier som sikrer allmenheten tilgang til tilstøtende friområder, hhv. F2.3 og F2.4 i områdeplan for Sponvika.
- b) Innenfor o_G2 skal det etableres trapp.
- c) Innenfor o_G4 skal det etableres rampe som oppfyller kravene til universell utforming.
- d) Innenfor o_G5 skal det etableres trapp/gangvei med fast dekke.

§ 7. HENSYNSONER

7.1. Hensynssone H140– friskt

- a) Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

7.2. Hensynssone H190 – Infrastruktur, - restriksjoner rundt tunnel

- a) Innenfor sikringssone H190 under bakken, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av Bane NOR. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.

7.3. Hensynssone H370 – høyspenningsanlegg

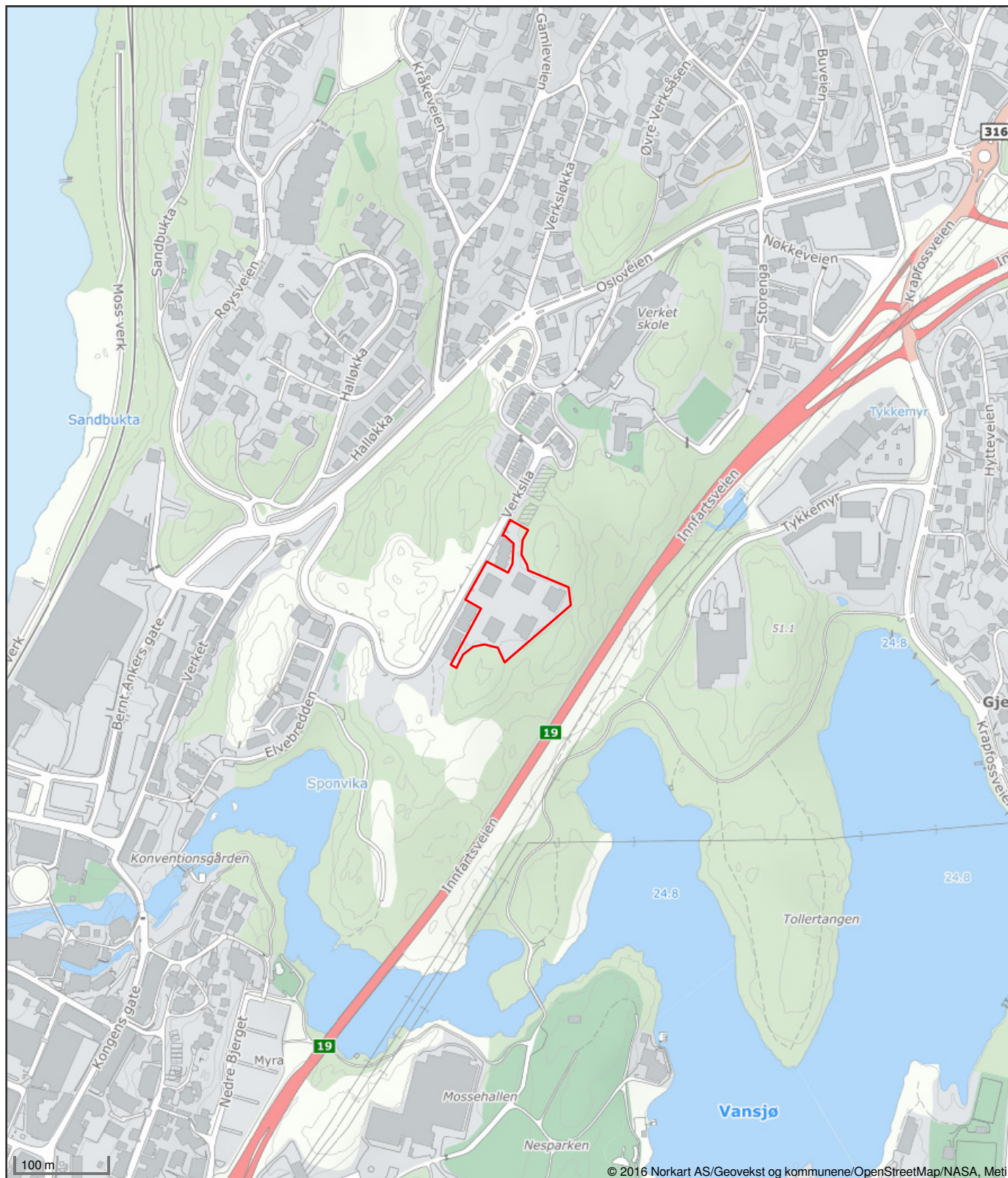
- a) Sone for høyspenningsanlegg (H370) kan ikke bebygges før høyspentledningen flyttes/legges i kabel.

§ 8. EIERFORHOLD

- a) Rekkehusene og leilighetene er oppdelt i egne selveierseksjoner, der hver seksjon vil få rettigheter til naturlig tilhørende fellesareal.
- b) OV2 og OV4 er offentlige veier.
- c) f_V1-2 er felles for boliger innenfor B3.1A, B3.1B, B3.1C, B3.1D og B3.2A og driftes privat av boligene innenfor disse delfeltene.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/3125//



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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	3125	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Batteriveien 59, 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
- ☒ Reguleringsplaner under bakken
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	84 m ²	
	Arealbruk	Frrområde,Nåværende	
	Områdenavn	F	
	Delareal	43 m ²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	

Delareal	8 413 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn	Bolig
Delareal	2 155 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	127 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	22 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	391
Navn	Verksåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6701/PLANID391_Sponvika%20Verks_sen_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 650 m ²
	Formål Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn f_Ga1
	Delareal 35 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_VG5
	Delareal 35 m ²
	Formål Parkeringsplasser
	Feltnavn P
	Delareal 66 m ²
	RPHensynsonenavn H140
	RPSikring Frisikt
	Delareal 14 m ²
	Formål Parkering
	Feltnavn f_sP4
	Delareal 24 m ²
	Formål Gatetun
	Feltnavn o_OV4
	Delareal 52 m ²
	Formål Renovasjonsanlegg
	Feltnavn f_RE1
	Delareal 132 m ²
	Formål Grønnstruktur (utgått)
	Feltnavn o_G5

Delareal	125 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn	o_G7
Delareal	42 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_VG4
Delareal	58 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn	o_G3
Delareal	963 m ²
RPHensynsonenavn	H370
Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	52 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn	o_G6
Delareal	21 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn	o_G1
Delareal	80 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	SL3
Delareal	36 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V2
Delareal	22 m ²
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_RE2
Delareal	80 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	SL2
Delareal	254 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_VG2
Delareal	7 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	B3.1B
Delareal	690 m ²
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B3.1C
Delareal	759 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V1
Delareal	36 m ²
RPHensynsonenavn	H190
RPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	18 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_sP2

	Delareal 60 m ² Formål Energianlegg Feltnavn TRAFO
	Delareal 149 m ² Formål Lekeplass Feltnavn SL1
	Delareal 13 m ² Formål Parkering Feltnavn f_sP1
	Delareal 121 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_VG1
	Delareal 320 m ² Formål Grønnstruktur (utgått) Feltnavn o_G4
	Delareal 129 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_VG3
	Delareal 13 m ² Formål Parkering Feltnavn f_sP3
	Delareal 4 494 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn B3.1D
	Delareal 2 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3.2A
Id	329
Navn	Sponvika
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/387/ID329%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3.1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

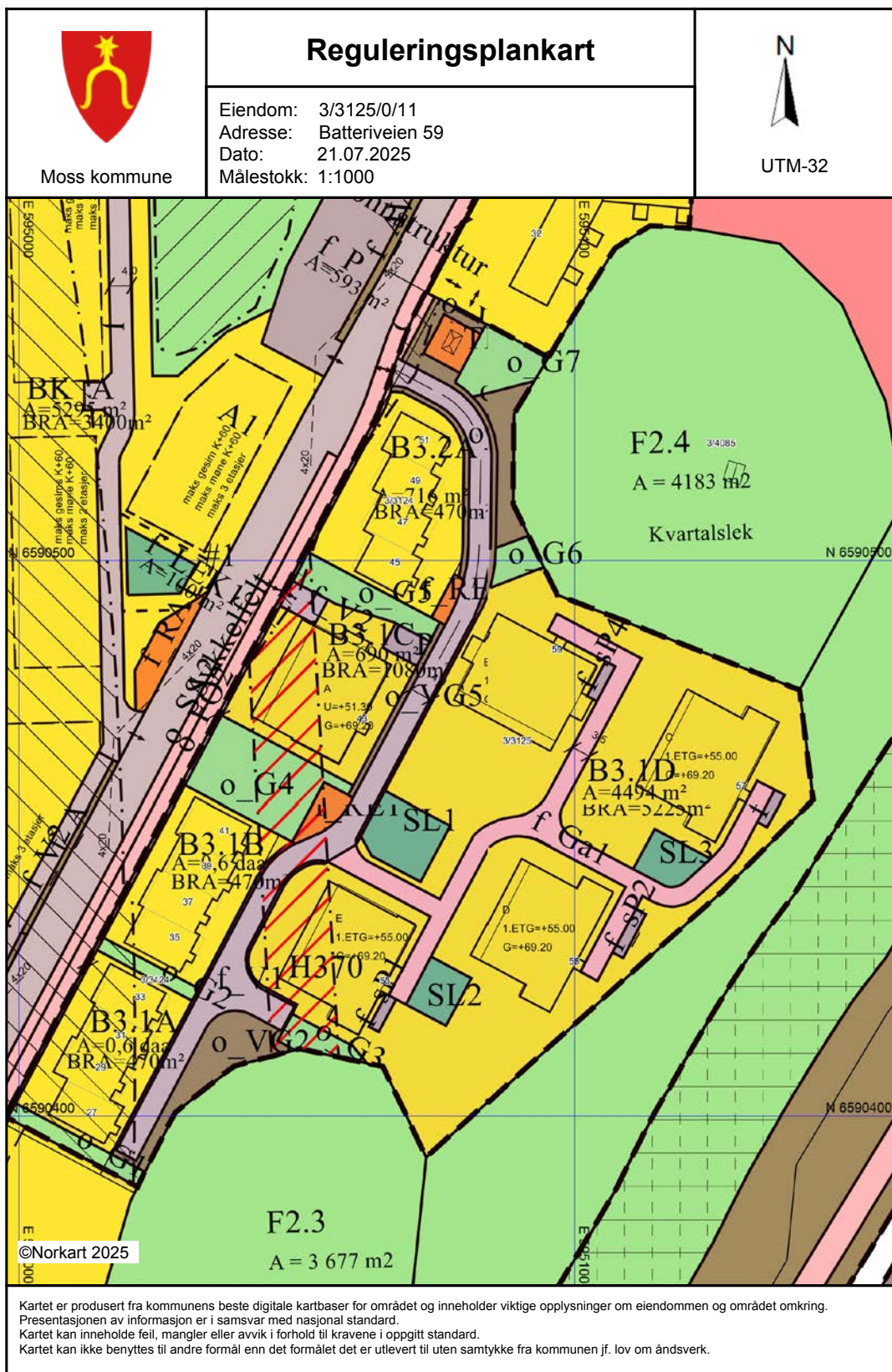
Id	369
Navn	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2016

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/774/SMS-00-A-20081_05B.pdf

Delarealer

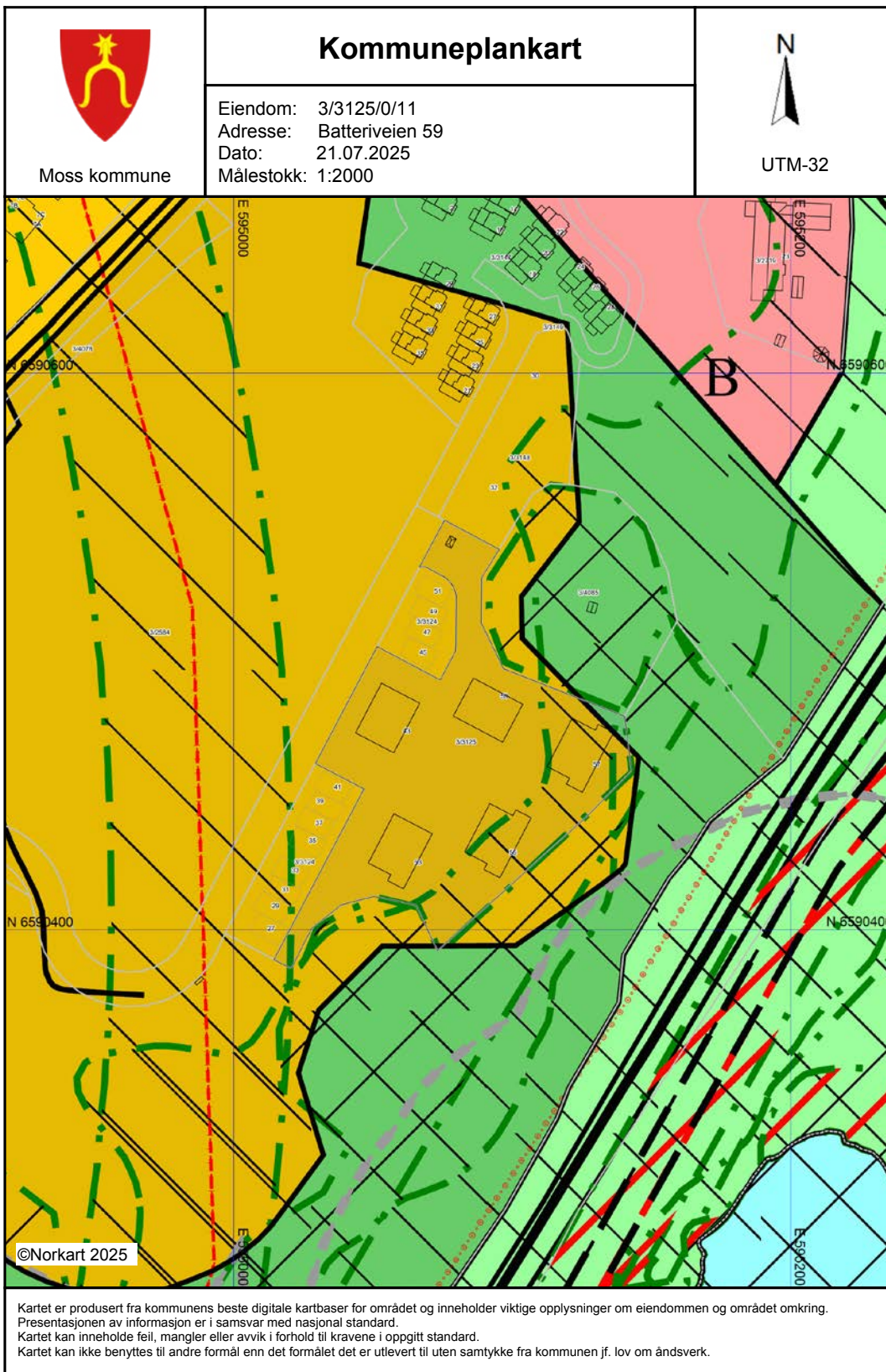
Delareal	32 m ²
Formål	Trasé for jernbane
Feltnavn	o_STJ1

Delareal	32 m ²
RPHensynsonenavn	H190_13
RPSikring	Andre sikringssoner



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL 1985 § 2)</i>		Målelinje/Avstandslinje
Kjøreveg		Avkjørsel
Annen veggrunn	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL 1985 § 2)</i>	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transo)	Abc	Påskrift areal
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL 1985 § 2)</i>	Abc	Påskrift utnytting
Friluftsområde (på land)	Abc	Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 2)</i>	Abc	Påskrift kotehøyde
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
Barnehage		
Energianlegg		
Renovasjonsanlegg		
Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Gatetun		
Gang/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelveg/-felt		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Trase for jernbane		
Parkering		
Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL 2008 § 1)</i>		
Grønnstruktur		
Friområde		
Park		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL 2008 § 12)</i>		
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)		
Sikringsone - Frisikt		
Sikringsone - Andre sikringssoner		
Sikringsone - Andre sikringssoner		
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur		
Videreføring av reguleringsplan		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 § 2)</i>		
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
Sikringsonegrense		
Sikringsonegrense		
Infrastrukturgrense		
Angitthensynsgrense		
Detaljeringgrense		
Bestemmelsegrense		
Regulerthøyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
Planens begrensning		
Planens begrensning		
Faresonegrense		
Formålsgrense		
Formålsgrense		
Byggegrense		
Planlagt bebyggelse		
Regulert senterlinje		
Frisiktslinje		



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane tunnel - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	3125	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Batteriveien 59, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	5 844,00 kr
Sum	5 844,00 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%	2319100 prom	2.38	1/1	0 %	5 519,00 kr
					Sum	5 519,00 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 UTEVERING 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.

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	21.07.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

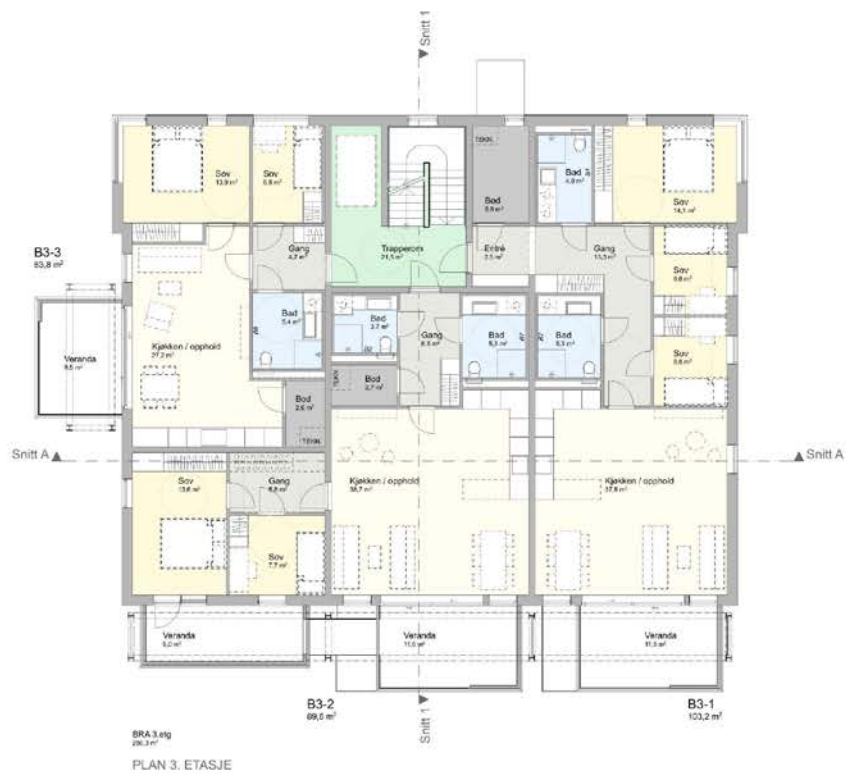
Gnr.:	3	Bnr.:	3125	Fnr.:		Snr.:	11
Adresse: Batteriveien 59							

2000	Legalpant
-------------	------------------

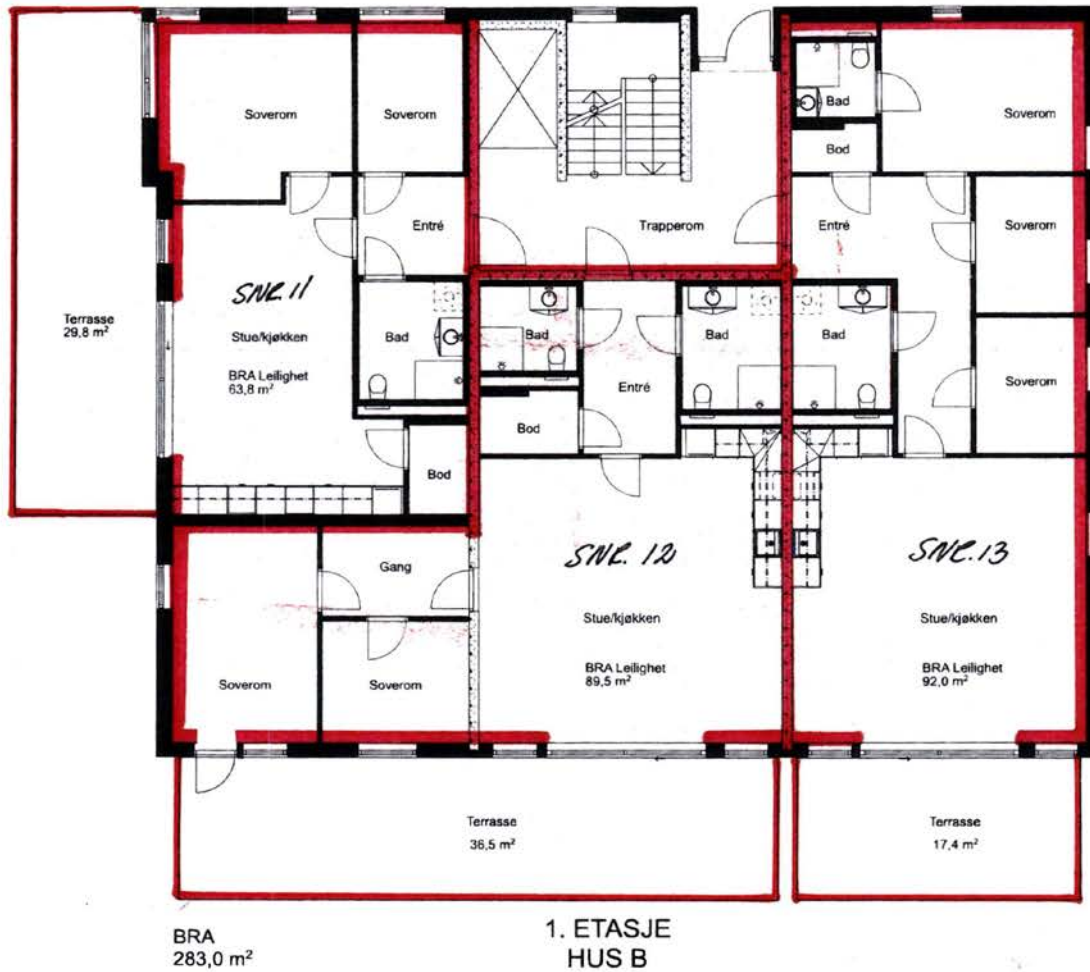
Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
 Beregner 8,75 % rente fra forfall
 Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader : Termin 6 forfaller 25.7



Verkstoppen, Seksjoneringstegninger Hus B



**Arkitektur
verket**

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss
+47 40 09 66 30
post@averket.no

Signatur: LE
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3125

Dato: 01.03.22
Revisjon:

Tegningsnr.: 18022-A20-01
Tegning: Plan 1. Etasje

Målestokk: / A4

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19
1534 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 20/81-21- MAMØ

Dato: 08.09.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	856/22

Batteriveien 59 - 3/3124 - Ferdigattest - bygg B

Tiltak: bygg B
Byggested: Gbnr: 3/3124 Batteriveien 59
Tiltakshaver: Nipas AS
Postboks 32
1662 ROLVSØY
Ansvarlig søker: Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19
1534 MOSS

Vedtak:

Det gis ferdigattest for bygg B, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bygg B	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittfl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	300807215
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	421/20	14.05.2020
Igangsettingstillatelse	607/21	24.06.2021
Endringsvedtak	1294/21	14.12.2021

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 07.09.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet

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

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen: justeringer av vinduer i fasade vest og øst, samt justering av mørke felt rundt vinduer.

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

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

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
2_TEGN_TegningNyFasade_A40-B-102 Fasade
Vest.pdf
3_TEGN_TegningNyFasade_A40-B-104 Fasade
Øst.pdf
4_TEGN_TegningNyFasade_A40-B-103 Fasade
Syd.pdf
5_TEGN_TegningNyFasade_A40-B-101 Fasade
Nord.pdf
6_TEGN_TegningNyPlan_A23-B-202
Møbleringsplan 2 Etasje.pdf
7_TEGN_TegningNyPlan_A23-B-201
Møbleringsplan 1 Etasje.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_A23-B-203
Møbleringsplan 3 Etasje.pdf

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
9_TEGN_TegningNyPlan_A23-B-204
Møbleringsplan 4 Etasje.pdf

Mottakere:

Arkitekturverket AS	Bernt Ankers gate 19	1534	MOSS
---------------------	----------------------	------	------

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Nipas AS	Postboks 32	1662	ROLVSØY

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?

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

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til:

Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist

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

Hva skal klagen inneholde?

Dere må presisere:

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

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se sakens dokumenter

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

Kostnader ved omgjøring av klage

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

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

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

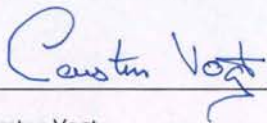
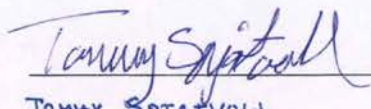
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:886700962
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 386772 Tinglyst: 17.04.2023
STATENS KARTVERKERKLÆRING OM BRUKSRETT

Eier av Gnr. 3, Bnr. 3124 i Moss kommune har tidsavgrenset bruksrett til 17 parkeringsplasser og 12 boder i fellesareal på Gnr. 3, Bnr. 3125 i Moss kommune som vist på vedlegg 1.

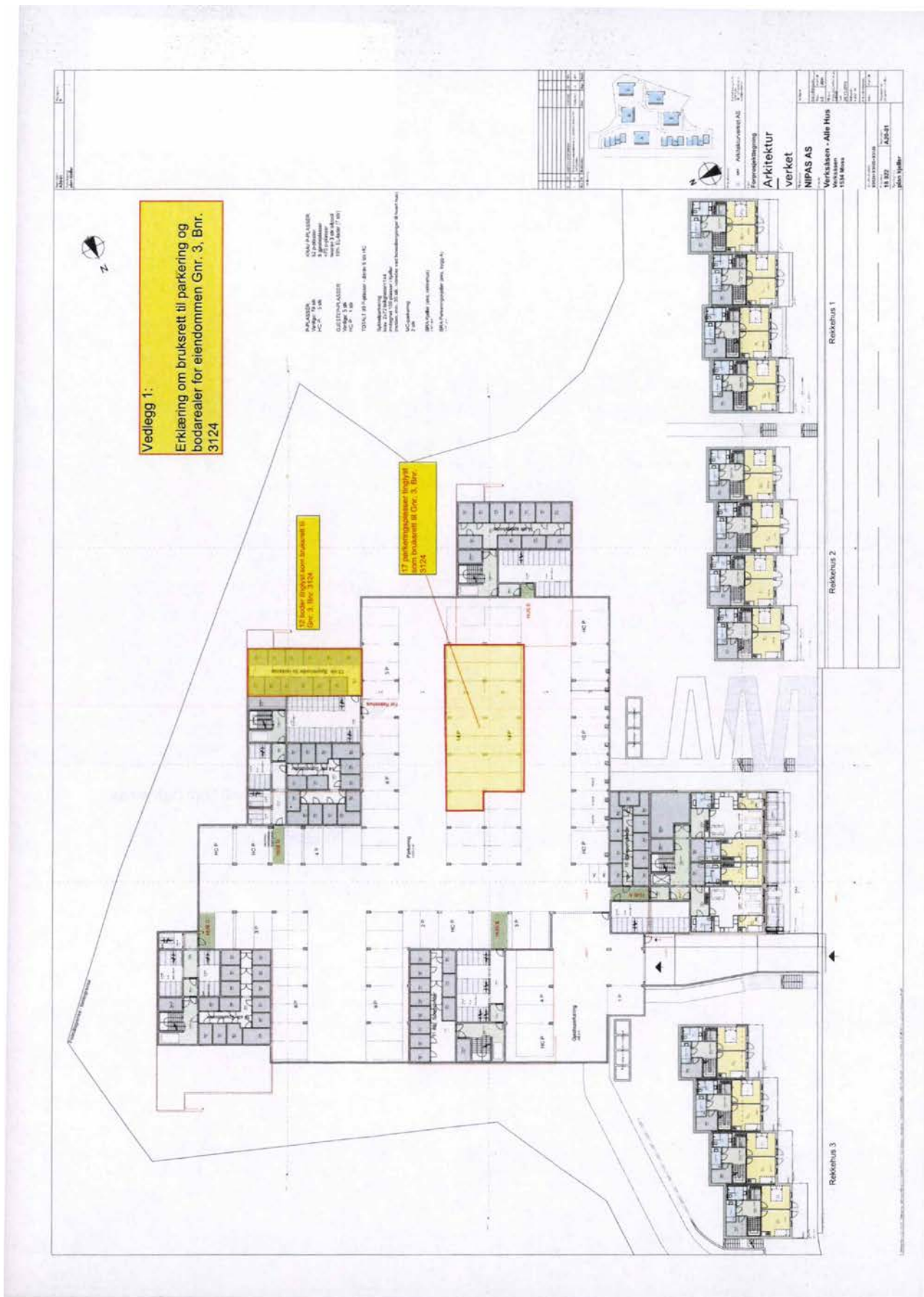
Moss, 22. mars 2023

For Verkstoppen 1 Boligsameie, Moss

Org.nr: 929 315 413, for gnr3, bnr. 3125

Carsten Vogt
StyrelederTommy Spjøtvoll
Styremedlem

Rett kopi bekreftes



INNSENDER:

NIPAS INVEST AS
PB 32
1665 ROLVSØY
ORG.NR: 985632162

RETTIGHETSHAVER:

BANE NOR SF, ORGN: 917082308

BANE NOR

ERKLÆRING:

Grunneier/tiltakshavers navn:	Eiendommens Gnr/bnr/fnr/snr:	Eiendommens adresse og navn på kommune:
NIPAS INVEST AS ORG.NR. 985632162	3/3124 3/3125	BATTERIVEIEN 1 MOSS KOMMUNE (Knr. 3002)
Heretter benevnt som «Tiltakshaver»	Heretter benevnt som «Eiendommen»	

Erklæring i forbindelse med min søknad om tillatelse til å få gjennomført byggeprosjekt på min eiendom. Jeg erklærer med dette at jeg er kjent med områdereguleringsplan for Østfoldbanen, med tilhørende reguleringsbestemmelser, herunder trasé for jernbanetunnel.

Det omsøkte tiltaket bli liggende innenfor sikringssonen for regulert jernbanetunnel for jernbaneanlegget. Sikringssonen er 30 meter fra planlagt jernbaneanlegg både i vertikal- og horisontalplanet. I denne sikringssonen er det som utgangspunkt forbudt å etablere annet enn jernbanerelaterte anlegg (anlegg nødvendige for jernbanedriften). For andre anlegg må det dokumenteres at anlegget ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen, og arbeidet skal godkjennes av Bane NOR SF. Det vises til planens punkt 10.1 under overskrift «Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190 13 – 15», hvor det heter: *Innenfor sikringssone H190 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av Jernbaneverket. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.*

Tiltakshaver plikter å tinglyse denne signerte erklæringen på Eiendommen. Tiltakshaver bærer kostnadene ved dette. Bane NORs tillatelse er ikke gyldig før denne signerte erklæringen er tinglyst.

Erklæring

Tiltakshaver er ansvarlig for all skade og ulempe som måtte påføres Bane NOR anlegg, infrastruktur og drift som følge av det omsøkte tiltaket. Dette gjelder uavhengig av om tiltaket gjennomføres før Bane NOR har etablert tunnelanlegget, eller om tiltaket gjennomføres etter at Bane NOR har etablert anlegget. Tiltakshavers ansvar gjelder uavhengig av skyld og uten beløpsbegrensning. Erstatningsansvaret gjelder alt Bane NORs tap, herunder regress for rettmessige krav fra togselskap, passasjerer eller andre tredjepersoner. Dersom tiltaket gjennomføres før Bane NOR har etablert tunnelanlegget, omfatter ansvaret også enhver merkostnad Bane NOR måtte bli påført for å tilpasse/hensynta tiltakshavers anlegg i anleggsfasen for eget anlegg.

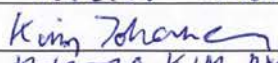
Bane NOR er uten ansvar for tap eller skader på:

- den del av eiendommen
- bygningsmasse eller teknisk utstyr på den del av eiendommen

som er etablert etter dato for når reguleringsplanen for jernbaneanlegget ble godkjent. Dette gjelder tap eller skader som måtte oppstå i forbindelse med utbygging, drift og/eller vedlikehold av jernbanetunnelen.

Tiltakshaver kan, for denne del av eiendommen som er utbygd etter at reguleringsplanen ble godkjent, heller ikke kreve erstatning fra togoperatør, Bane NOR eller andre aktører, for skade eller ulemper fra f.eks. rystelser, støy, snøbrøyting med mer, som skyldes nærhet til jernbanesporet og driften av jernbanen.

Signering

Signatur – Grunneier/tiltakshaver 1:	
Navn med blokkbokstaver	ANDREAS M. THØGENSEN
Sted og dato	12.2.20 FREDRIKSTAD
Signatur – Grunneier/tiltakshaver 2:	
Navn med blokkbokstaver	KIM ANDRÉ JOHANSEN
Sted og dato	Fredrikstad, 12/2-20

lett kopi/beretnes
Hans-Magnus Rønnes
Eiendomsmedler ANEF



Doknr.: 2123415 Tinglyst: 18.02.2020
STATENS KARTVERK

**konsejen forevist.*Doknr: 163402 Tinglyst: 22.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM*Gjengenpart*

ERKLÆRING OM UTBYGGINGSAVTALE

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

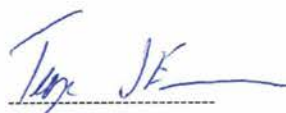
Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Moss kommune.

Moss, den 30. september 2016

For Sponvika Eiendom AS
Org nr. 889 714 042



Eirik Thrygg
Styreleder



Terje Ermesjø
Styremedlem

**Moss kommune**Statens kartverk Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 16/19776-27- SS

Dato: 21.02.2017

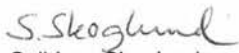
Sponvika 3/2584 - Tinglyse erklæring om utbyggingsavtale

Vedlagt oversendes for tinglysing utbyggingsavtale over eiendommen Sponvika 3/2584. Påpekte mangel angående konsesjon er nå ordnet.

Utbyggingsavtalen gjelder også for parseller som måtte bli fradelt eiendommen. Det er allerede blitt fradelt 4 parseller, 3/3124,3125,3126,3127, som også utbyggingsavtalen skal hefte for.

Det skal ha blitt sendt inn skjøte på en av parsellene, 3/3124. Hvis den allerede er blitt overdratt til ny eier, får vi vente med denne til vi kan innhente samtykke fra den nye eieren.

Med hilsen

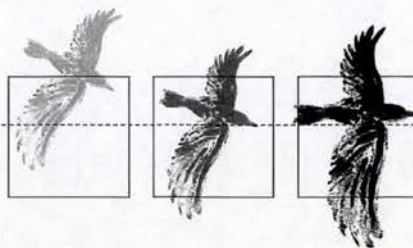

Solbjørg Skoglund
saksbehandler tlf

Dokumenter vedlagt saken

Tittel	Dok.nummer	Dato
Sponvika 3/2584 - dokumentene har mangler og kan ikke tinglyses	111377	20.02.2017
Erklæring om utbyggingsavtale	111380	20.02.2017
Forslag til utbyggingsavtale	111382	20.02.2017
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser- Sponvika	111383	20.02.2017
Sponvika - områdereguleringsplan	111385	20.02.2017
Etiske krav - kontraktsvilkår for leverandører til Moss kommune	111386	20.02.2017
Høegh eiendom: Avtale mellom Sponvika Eiendom AS og Moss kommune ved Verket skole	111395	20.02.2017
Sponvika 12584 - Konsesjon for utbyggingsavtale mellom Sponvika eiendom AS og Moss kommune	119797	20.02.2017

Kommunalavdeling plan miljø og teknisk

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600



Forslag til

UTBYGGINGSAVTALE

AVtale arkivert 1876

MOSS KOMMUNE HOVEDARKIVET			
Mottatt:	06 OKT 2011	Saksbeh.:	JT
Saksnr.:	08/3573	Dok.nr.:	Kopi: IDE
Arkivkode:			
Emnekode:			
Offisiell kopi:			

**i forbindelse med utbyggingen knyttet til reguleringsplanen
for Sponvika****1. Avtalens parter**

Avtalen er inngått mellom Sponvika Eiendom AS, org. Nr. 889 714 042, i det følgende kalt **Utbygger**, og Moss kommune, i det følgende kalt **MK**.

2. Avtalens bakgrunn og formål

Stortinget vedtok i april 2005 lov om regulering av utbyggingsavtaler, som er tatt inn som nytt kap XI i plan- og bygningsloven. Loven trådte i kraft 01.07.06. På bakgrunn av de nye lovbestemmelsene vedtok bystyret i Moss i møte den 26. juni 2007 en forskrift om når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. Det følger av denne at det skal inngås utbyggingsavtale for planer og prosjekter som gir en utbygging på mer enn 20 boliger /boenheter eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA).

Avtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og ivaretagelse av teknisk infrastruktur, friluftsområder, fellesområde for lek og tomt til barnehageformål i forbindelse med utbyggingen etter reguleringsplanen for Sponvika og dennes bestemmelser.

3. Forutsetninger for avtalen

MKs myndighet, ansvar og oppgaver som plan- og bygningsmyndighet etter plan- og bygningslovens bestemmelser er uberørt av Utbyggingsavtalen. **Utbygger** skal forut for gjennomføringen av de enkelte utbyggingstiltak søke de nødvendige tillatelser fra kommunen på vanlig måte.

4. Atkomst til reguleringsplanområdet

Kjøreatkomster til reguleringsplanområdet er vist med en ny vei **OV2** fra ny rundkjøring i krysset Osloveien/Gamleveien samt med en utbedring av en eksisterende veiarm **OV1** i krysset Osloveien/Verksløkka. Begge veikryssene må dimensjoneres for den største tillatte kjøretøygruppe.

Utbygger skal ruste opp adkomsten til Verket skole via OV1, med langsgående parkering (hente-/bringe plasser for skole/barnehage) etter utomhusplan godkjent av MK. Dette omfatter arealer langs adkomsten både innenfor og utenfor planområdet. **Utbygger** skal også utvide de ansattes parkeringsplass ved Storenga, fra ca 20 til ca 40 plasser med dagens standard, etter utomhusplan godkjent av MK.

Krysset Osloveien/Gamleveien reguleres arealmessig som rundkjøring, men tillates midlertidig bygget og benyttet som et firearmet kryss inntil trafikkmengden i krysset blir av en slik størrelse at den regulerte rundkjøring må gjennomføres for **utbyggers** kostnad. Ved en firearmet kryssløsning må nedre del av Gamleveien omlegges noe slik at denne møter Osloveien vinkelrett. Omleggingen skal vises i reguleringsplanen.

Gang/sykkelatkomst er i tillegg vist ved **OGSV 1** inn i området fra nord og ved **OGSV2** fra Myra via ny bru over Mosseelva.

5. Prosjektering og opparbeiding av veianlegg

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle veianlegg inkludert offentlige gang- og sykkelveier, som er lagt inn i reguleringsplanen. De tekniske planene skal utarbeides etter den normen som **MK** benytter og skal godkjennes av **MK** før arbeidene kan igangsettes. Planene skal inneholde alle detaljer om veienes konstruksjon, tverrsnitt og lengdeprofil, skiltplan, belysningsanlegg og overvannsavrenning. **Utbygger** er ansvarlig for prosjektering og opparbeidelse av veianleggene i tråd med godkjent reguleringsplan.

Veier, fortau og grøntanlegg skal ha høy kvalitet på materialvalg. Dette innebærer bl.a. 2 lag slitesterk asfalt på alle kjøreveier og asfalterte fortau med kantstein av granitt. Alle veianlegg skal utformes i henhold til krav om universell utforming. Det må også etableres snuplass ved enden av alle veier og gangveier. Kjøreveier dimensjoneres for 10 tonns akseltrykk. Gang/sykkelveier inklusiv bru over Mosseelva dimensjoneres i utgangspunktet for 6 tonns akseltrykk og en fri bredde mellom rekkverk på brua på 3,50 m. Lempinger på disse kravene kan diskuteres med **MK** dersom kommunen har tilgang til lettere kjøretøyer for brøyting, osv.

Utbygger skal bidra med et tilskudd til miljøgate gjennom Verket på kr. 10 000,- pr boenhet. Innbetaling til **MK** skjer for hver 50. bolig som gis brukstillatelse, samt sluttavregning når endelig antall boliger er kjent. Tilskuddsbeløpet indeksreguleres iht. konsumprisindeksen med 1.1.2012 som basisdato.

Moss kommune forplikter seg til å benytte disse tilskuddene fra utbygging av boligene i Sponvikaplanen til å dekke sin avtalte andel av kostnadene til gjennomføring av miljøgaten gjennom Verket. (Jfr. Utbyggingsavtalen for reg.plan Verket)

Utbygger skal bidra økonomisk til evt. utvidelse av krysset på Tigerplassen. Beløpet skal stå i forhold til den trafikkbelastning utbyggingen i Sponvika bidrar med i krysset.

6. Prosjektering og opparbeidelse av offentlige vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle VA-anlegg som er nødvendige for utvikling av reguleringsområdet slik kommunens Hovedplan VA forutsetter.

Kommunalt hovedledningsnett for VA skal plasseres i kommunalt veiareale. Veiarealet må disponeres slik at VA-nett, kabelanlegg og nett for fjernvarme legges adskilt og med innbyrdes avstand mellom grøftene i samsvar med standard krav.

Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig VA-nett. Minste avstand til bygningsselement/støttemur/fylling er 2 meter, da med fundamentering som sikrer tilgjengelighet til VA-nettet uten at privat eiendom påføres skader.

I begrenset omfang kan det imidlertid avtales løsninger med utskiftbart ledningsnett i borhull i fjell eller i støpt kulvert.

Anleggene skal prosjekteres og bygges i samsvar med kommunens vedtatte normer. Den tekniske prosjektering av anlegget skal godkjennes av **MK** v/fagseksjon VA, før arbeidene

byggemeldes og igangsettes. Eventuelle nødvendige endringer/tilpasninger av anlegget kan pålegges av MK helt fram til kommunal overtakelse av anleggene.

Vannforsyning:

Det må etableres ringledning for vannforsyning fra eksisterende kommunalt ledningsnett i Verket ved Konvensjonsgården, gjennom feltet og fram til eksisterende kommunalt nett i Osloveien ved feltets nordre begrensning. Ringledningen for vannforsyning må være etablert før det gis brukstillatelser innenfor B1 og B2.1. Se også vedlagte prinsippsskisse kart nr. 4---

Avløpsanlegg:

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

7. Overtakelse av offentlige vei, vann- og avløpsanlegg

Alle offentlige veier innenfor reguleringsplanområdet overtas av MK vederlagsfritt etter at anleggene er ferdigstilt og Utbygger kan legge fram dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene.

Hovedledningsanlegg VA overdras vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold i det omfang som senere vil framgå av det prosjekteringsmateriale som utbygger skal legge fram for MK til godkjenning.

I rimelig tid før befaring før overtakelse ønskes gjennomført, skal den nødvendig FDV-dokumentasjon for anleggene legges fram for godkjenning.

Det kan avtales at avgrensede deler av VVA-anleggene overtas av MK til eie, drift og vedlikehold. Krav til dokumentasjon og ferdigstilling for delanlegg gjelder som for hele anlegget.

Overtakelse av anleggene finner først sted etter at feil, mangler og gjenstående arbeid som framkommer ved befaring før overtakelse er utbedret, og utbedringene er godkjent av MK. Overtakelse bekreftes ved et eget overtakelsesdokument signert av MK, og kan gjelde for hele eller deler av anleggene.

Etter overtakelse løper det en garantitid på 3 år i samsvar med det regelverk som går fram av NS 8405, punkt 9.2.

Drift og vedlikehold av de framtidige kommunale anleggene må besørges av **Utbygger** inntil bekreftelse på kommunal overtakelse foreligger.

8. Fjernvarmetilknytning

Reguleringsplanen omfattes av området som inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme. Alle nye bygninger skal derfor tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

Utbygger forplikter seg til å samordne utbygging av fjernvarme, VA-anlegg og kabelanlegg.

9. Avståelse av grunn til vei, vann- og avløpsanlegg

Arealer til offentlige veianlegg samt vann- og avløpsanlegg overdras vederlagsfritt til MK.

10. I samsvar med Hovedplan VA må **utbygger** etablere trykkforsterkningsanlegg for private/felles private ledningsnett med tappesteder over kote +57 m, (gulv over cote +55m).

11. Barnehagetomt - makeskifte

Det er avsatt et areal til offentlig byggeområde barnehage/skole innenfor reguleringsplanområdet. Dette området overdras vederlagsfritt til MK før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeider for de første boligene. Samtidig overdras den del av MKs eiendom som ligger innenfor reguleringsplanens byggeområde B2.3 og B3.3 til **utbygger**.

12. Grønnstruktur og etablering av turstier

Utbygger er ansvarlig for at det opparbeides turstier som vist på plankartet. Turstier skal være grusbelagt og ha 2 meters bredde. **Utbygger** må fremlegge detaljert plan for opparbeidelsen. Planen må være godkjent av MK før arbeidene kan igangsettes. Alle regulerte grønnstrukturområder untatt F2.5, F3, F4.1 og F4.2 overdras vederlagsfritt til MK.

Innenfor området F2.1 skal **utbygger** anlegge kvartalslekeplass/balløkke. **Utbygger** er ansvarlig for at arealet gis terrengmessig opparbeiding og ferdigstilles med balløkke og lekeapparater (f.eks husker, sklier, sandkasse, gressløkke, benker og bord). For ferdigstillelse vises det til rekkefølgebestemmelsene for reguleringsplanen. **Utbygger** skal påse at beboerne ved kjøp av bolig blir kjent med ansvar og vedlikehold av arealet og lekeapparatene slik at disse er i henhold til gjeldende forskrifter. **Utbygger** skal videre påse at det etableres en velforening blant innflytterne med plikt til drift og vedlikehold av lekeplassen.

Skolens balløkke er kvartalslekeplass for områdene B2.3, B3.2 og B3.3. **Utbygger** overfører kr. 350 000,- til MK for opprusting av denne når det gis igangsettingstillatelse for første delfelt i planen. MK forplikter seg til å starte planlegging av opprustingen snarest mulig etter at beløpet er innbetalt, og gjennomføre denne innen ett år etter innbetalingsdato. Tilskuddsbeløpet indeksreguleres iht. konsumprisindeksen med 1.1.2012 som basisdato.

13. Tinglysning

Denne avtale skal tinglyses som en heftelse på de eiendommer som omfattes av denne avtale dersom MK krever dette. Kostnader til dette skal dekkes av **Utbygger**. **Utbygger** er videre ansvarlig for kostnader knyttet til oppmålingsarbeider som fradelinger, grensejusteringer og arealoverføringer. Det samme gjelder gebyrer knyttet til delegasjonsvedtak, samt tinglysningskostnader for målebrev og nødvendige erklæringer.

14. Overdragelse av rettigheter

Ved evt. helt eller delvis salg av eiendommer eller utbyggingsrettigheter plikter **Utbygger** å sikre overført alle plikter i hht. denne avtale, herunder sikre rettsetterfølgers plikt til det samme ved evt. videresalg.

15. Tvistebestemmelser

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved vanlig domstolsbehandling. Partene vedtar Moss Tingrett som rett verneting.

16. Manifest seriøst arbeidsliv

Moss kommune har vedtatt "Manifest seriøst arbeidsliv". Utbygger forplikter seg til å følge prinsippene i dette manifestet når de inngår kontrakter med entreprenører og andre for arbeider som omfattes av denne utbyggingsavtalen.

17. Etisk handel

Moss kommune og utbygger legger til grunn at alle aktører som engasjeres forholder seg til kontraktsvilkårene i "Ethiske krav i offentlige anskaffelser" (Veileder fra BFD).

18. Garanti i anleggsperioden.

Som sikkerhet for ferdigstilling av anlegg i/ved allerede etablert kommunal infrastruktur, samt for endelig ferdigstilling av overordnet nett for VVA, stiller **Utbygger** en garanti stor kr. 3.000.000,- som frigis ved kommunal overtakelse av anleggene for eie, drift og vedlikehold.

Garantibeløpet kan reforhandles dersom utbyggingen trekker vesentlig ut i tid, eller at vesentlige deler av VVA-anleggene ferdigstilles og overtas til **MK** eie, drift og vedlikehold.

Garantien skal foreligge hos **MK** før tilknytning til eks. infrastruktur VVA gjennomføres.

Sikkerheten skal være av type påkravsgaranti hvoretter garantisten ved skriftlig påkrav fra **MK** med **MK's** henvisning til **Utbyggers** mislighold av avtalen, straks skal utbetale til **MK** inntil hele det garanterte beløp, uten å kunne gjøre innsigelser mot slikt påkrav. **MK** skal ha rett til å gjøre krav gjeldende én eller flere ganger inntil hele det maksimale garantibeløpet er trukket.

Garantiansvar kan likevel ikke gjøres gjeldende av **MK** uten at **Utbygger** har fått rimelig frist til å rette de påklagede forhold. Slik frist på fjorten (14) dager skal uansett anses rimelig i denne sammenheng.

Sikkerheten skal stilles fra bank eller finansinstitusjon godkjent av **MK**. Garantien skal være underlagt norsk rett, den skal inneholde bestemmelser som sikrer at den kan tvangsfullbyrdes i Norge, og den skal ha **MKs** lokale tingrett som vedtatt verneting.

Garantistens erklæring skal være ugjenkallelig og rettes direkte til **MK**. Garantien skal ikke være begrenset på annen måte enn det som følger av bestemmelsene her.

Garantistens ansvar skal ikke være begrenset ved forbehold om eventuelt manglende premiebetaling eller annet mislighold fra den som stiller sikkerheten.

19. Garanti etter overtakelse av VVA-anlegg.

Som sikkerhet garanti-tid etter ferdigstilling, stiller utbygger en bankgaranti stor kr. 1.000.000 i samsvar med regelverket i NS 8405, pkt. 9.2, som trappes ned med 1/3 hvert år.

20. Undertegning av avtalen

Denne avtalen utferdiges i to eksemplarer som partene undertegner og får hvert sitt eksemplar av. Avtalen trer i kraft ved undertegnelsen.

6

Moss den 9/8 2011

Jens Torkelsen
For Moss kommune

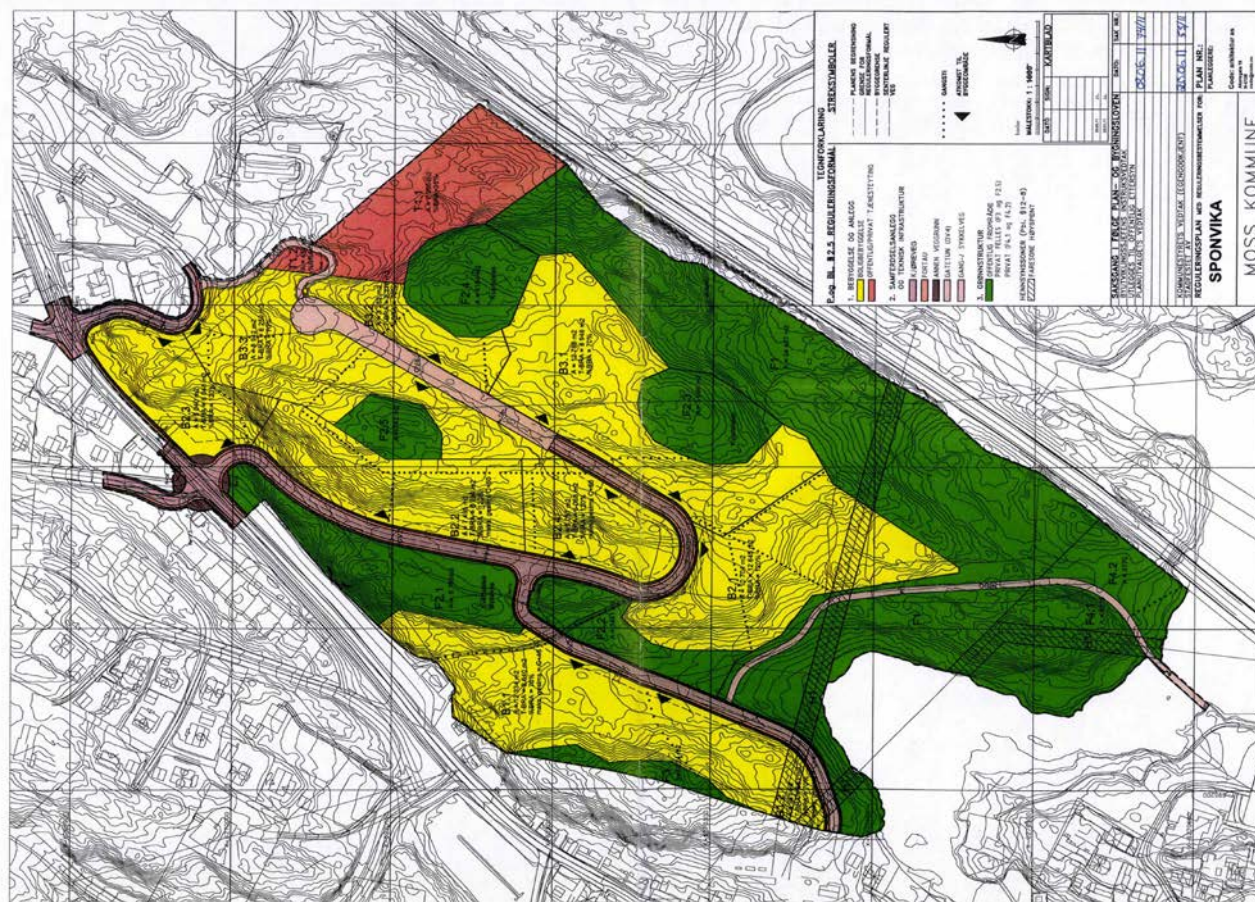
MOSS KOMMUNE
Kommunalsjef
plan, miljø og teknisk

27/8/2011
[Signature]
For Sponvika Eiendom AS

Karl-Erik Navestil

Vedlegg:

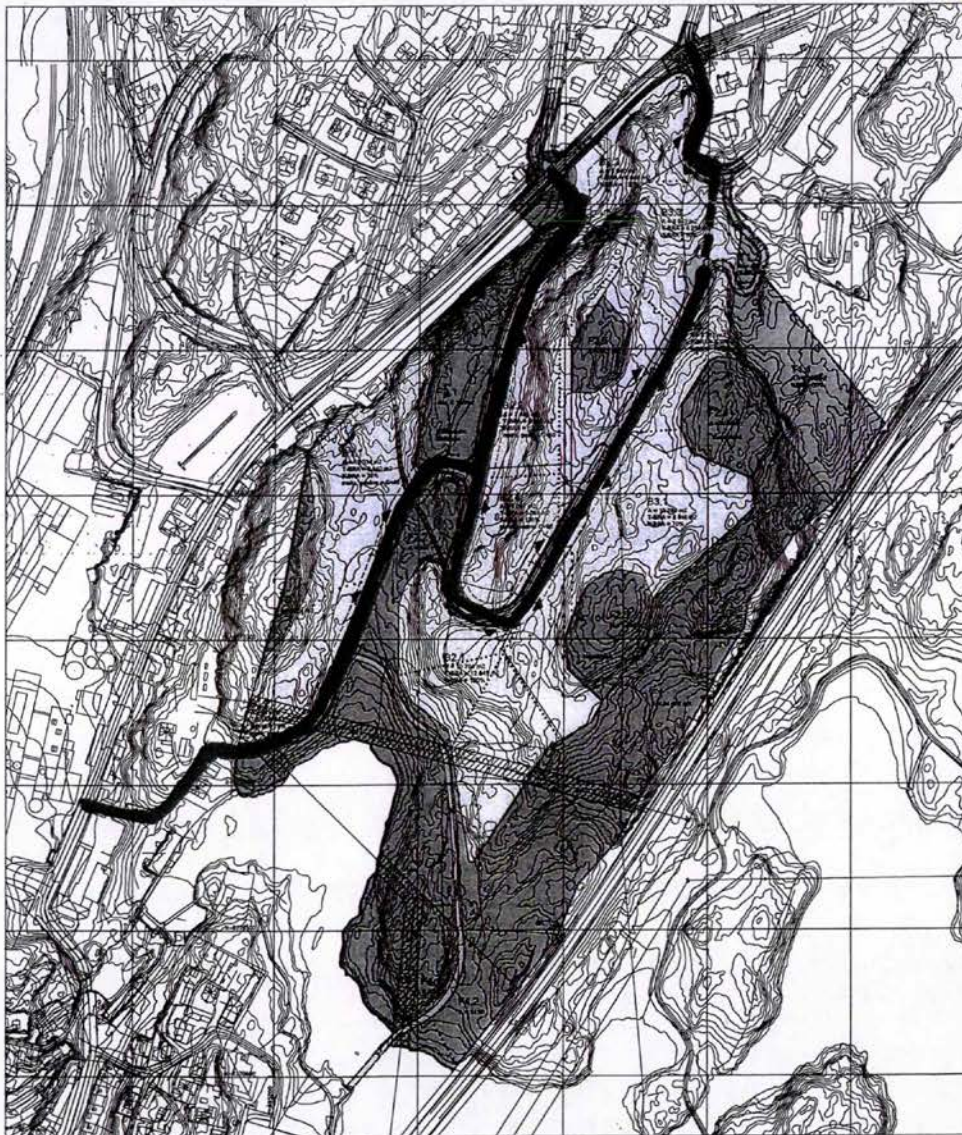
- Reguleringskart vedtatt 20.06.2011
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 20.06.2011
- Bilag til pkt. 6, kart nr 1.
- Etiske krav - Moss Kommune
- Manifest "senest arbeidsliv" i Moss Kommune
- Avtale med Verket Skole om endr. vedt.



Arkivsak 2017/3367.3

Saksutredning, utbygg. avl. dok 11/3367.

Bilene til utb. anledens pld. 6, samt nr. 1.



Områderegulering Sponvika

Vedlegg til utbygningssavtale 26.01.2011

— Ringledning vannforsyning.

- - - Mulig ledningsstrøpe i borkull.

KEN

[Signature]

SPONVIKA - OMRÅDEREGULERINGSPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR. 3, BNR. 2584 OG 2680

Dato for siste revisjon: 20.05.2011

Kommunestyrets godkjenning: 20.06.2011

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

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| a) | Boligområder | B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4, B2.3, B3.1, B3.2 og B3.3 |
| b) | Offentlig- og privat tjenesteyting | T1.1 og T1.2 |

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | | |
|----|----------------------|---------------|
| a) | Kjøreveg | OV1, OV2, OV3 |
| b) | Fortau | |
| c) | Annen veggrunn | |
| d) | Gatetun | OV4 |
| e) | Gang- og sykkelveger | OGS1, OGS2 |

III GRØNNSTRUKTUR

- | | | |
|----|----------------|--|
| a) | Frrområder | F1, F2.1, F2.2, F2.3, F2.4, F4.1 og F4.2 |
| b) | Privat, felles | F2.5 og F3 |

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav og utbyggingsavtale

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

Kulturminner

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

§ 2.2 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis brukstillatelser for boliger med adkomst fra OV2, OV3 eller OV4, skal x-kryss, evt. rundkjøring, i krysset Gamleveien/Osloveien være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK. X-kryss kan fungere som adkomstløsning inntil dokumentert trafikkmengde i krysset blir så stor at MK anser det som nødvendig å etablere rundkjøring ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal det være sikret trygg gangadkomst til skole og barnehage. Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV1 skal OV1 inkl. fortau være opparbeidet. Det samme gjelder for adkomstområdet innenfor skolens område og utvidelsen av parkeringsplassen ved Storenga, som skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- c) OGS1 og OV2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1, B2.4 eller B3.1.
- d) OGS2 med tilhørende bru over Vansjø skal ferdigstilles før det gis brukstillatelser innenfor felt B2.1.
- e) Skolens balløkke skal fungere som kvartalslekeplass for områdene B2.3, B3.2 og B3.3. Denne skal rustes opp i hht tidspunkt angitt i utbyggingsavtale.
- f) Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50, innenfor feltene B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.4 og B3.1, skal kvartalslekeplass, med balløkke, innenfor F2.1 være ferdigstilt.
- g) Det gis ikke ferdigattest for bygninger innenfor et delfelt før tilhørende gangsti som vist i reguleringsplanen er anlagt, jfr. §2.4.i) og tilhørende sandlekeplass er ferdigstilt, jfr. §2.7b)
- h) Tilstrekkelig økt transportkapasitet på spillvannsledning langs Osloveien må være etablert før det gis brukstillatelser for boliger som avrennes til Osloveien oppstrøms kommunal kum 15342, plassert i veibane ved Verket 10.
- i) Ringleiding for vannforsyning må være etablert før det gis brukstillatelser innenfor B1 og B2.1.
- j) Før det gis brukstillatelse til boliger med adkomst fra OV2 skal det være anlagt fortau langs Osloveien mellom OV1 og OV2.
- k) Før det kan bygges mer enn 300 boliger innenfor planområdet må det foretas ny vurdering og drøfting av trafikkkapasiteten i krysset på Tigerplassen, og det må gjøres tiltak for å forbedre kapasiteten dersom Statens vegvesen finner behov for det.
- l) Før det gis brukstillatelse for bygninger skal det dokumenteres at nivået for målt radon holder seg innenfor gjeldende grenseverdier.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Generelt

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal også omfatte sandlekeplass, og evt. gangsti og kvartalslekeplass som hører til feltet.

2.3.4 Forurensning

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

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

2.3.5 Sikkerhet i byggeperioden

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

§ 2.4 Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

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

§ 2.5 Miljøforhold

Støy

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

§ 2.6 Parkering

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

§ 2.7 Uteoppholdsareal

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

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Felt B1:

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

§ 3.2 Felt B2:

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

§ 3.3 Felt B3:

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

§ 3.4 Felt T1:

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

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR**§ 5.1 Felt F1, F2, F3:**

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

§6 - HENSYNSSONE**§ 7.1 Fareområde høyspent.**

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

 KEDV



Moss kommune

ETISKE KRAV - KONTRAKTSVILKÅR FOR LEVERANDØRER TIL MOSS KOMMUNE

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

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

1. KRAV

Menneskerettigheter

Leverandøren skal respektere FNs verdenserklæring om menneskerettigheter.

Nasjonal lovgivning

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

Forbud mot barnearbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjon nr 138 og 182)

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

Tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjon nr 29 og 105)

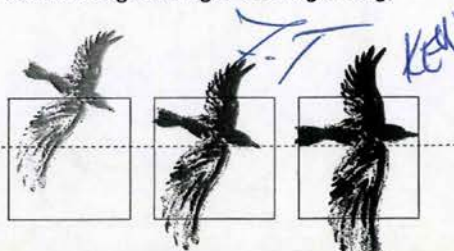
- Det skal ikke foregå noen form for tvangsarbeid, slavearbeid eller ufrivillig arbeid.
- Arbeiderne må ikke levere depositum eller identitetspapirer til arbeidsgiver, og skal være fri til og avslutte arbeidsforholdet med rimelig oppsigelsestid.

Diskriminering (ILO-konvensjoner nr 100 og 111)

- Det skal ikke foregå noen diskriminering i arbeidslivet basert på etnisk tilhørighet, religion, alder, uførhet, kjønn, ekteskapsstatus, seksuell orientering, fagforeningsmedlemskap eller politisk tilhørighet.

Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjon nr 87 og 98)

- Arbeiderne skal uten unntak ha rett til å slutte seg til eller etablere fagforeninger etter eget valg,



og å forhandle kollektivt.

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

2. OPPFØLGING

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

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

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

3. BRUDD

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

KEN



Moss kommune

MANIFEST "SERIØST ARBEIDSLIV" I MOSS KOMMUNE

Vedtatt i Moss bystyre 21.06.2005 - Sak 039/05

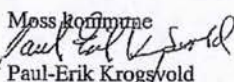
Manifestet er første skritt på vegen mot et bysamfunn som er fritt for virksomheter som benytter seg av ulovlig arbeidskraft, undergraver fellesskapet gjennom skatte- og avgiftsunndragelser eller utsetter sine ansatte for brudd på tariffavtalens bestemmelser om lønns- og arbeidsvilkår.

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

Moss bystyre forutsetter at:

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

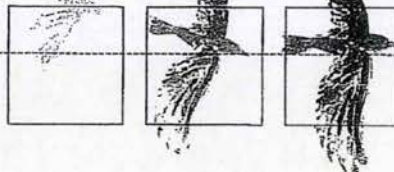
Moss bystyre ønsker med dette Manifestet å proklamere Moss som "en hvit by" i forhold til useriøse aktører i byggenæringen.

Moss kommune

Paul-Erik Krogs vold

ordfører

Ordføreren

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



HÖEGH EIENDOM**2014**
MOSS**AVTALE****Mellom Sponvika Eiendom AS, org. nr. 889 714 042 (heretter kalt "SPE")**

og

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

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

1. Bakgrunn

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

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

2. Grensejustering/Makeskifte

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

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

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

3. Avtaler som forutsetning for makeskifte

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

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

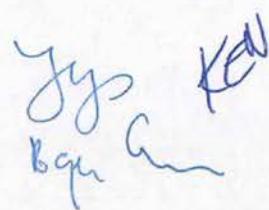
VE forplikter seg til å besørge avsatt område merket rødt med bokstaven B på kartskisse vedlagt som vedlegg 1, til fremtidig utvidelse av barnehagen. Området skal være tilstrekkelig stort til å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav fra Moss kommune knyttet til barnehagedekning for eiendommen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

4. Andre ytelser

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

Høegh Eiendom Øst AS

Verket 22, 1534 MOSS, Norge. Tlf: 69 25 76 00 – 91 81 44 82, yns@hoegh.com



HÖEGH EIENDOM

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

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

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

5. Diverse

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

6. Forbehold

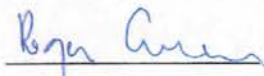
VS tar forbehold om godkjenning i nødvendige organer i Moss kommune. SPE tar forbehold om styrets godkjenning. Likeledes er det et forbehold for gjennomføringen av nærværende avtale at den fremlagte arealdisponeringen gjennom områderegulering og detaljregulering som omtalt i punkt 1 blir godkjent. (Området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

7. Tinglysning

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

Moss, ^{30/9}.....2010

For Moss kommune/Verket Skole

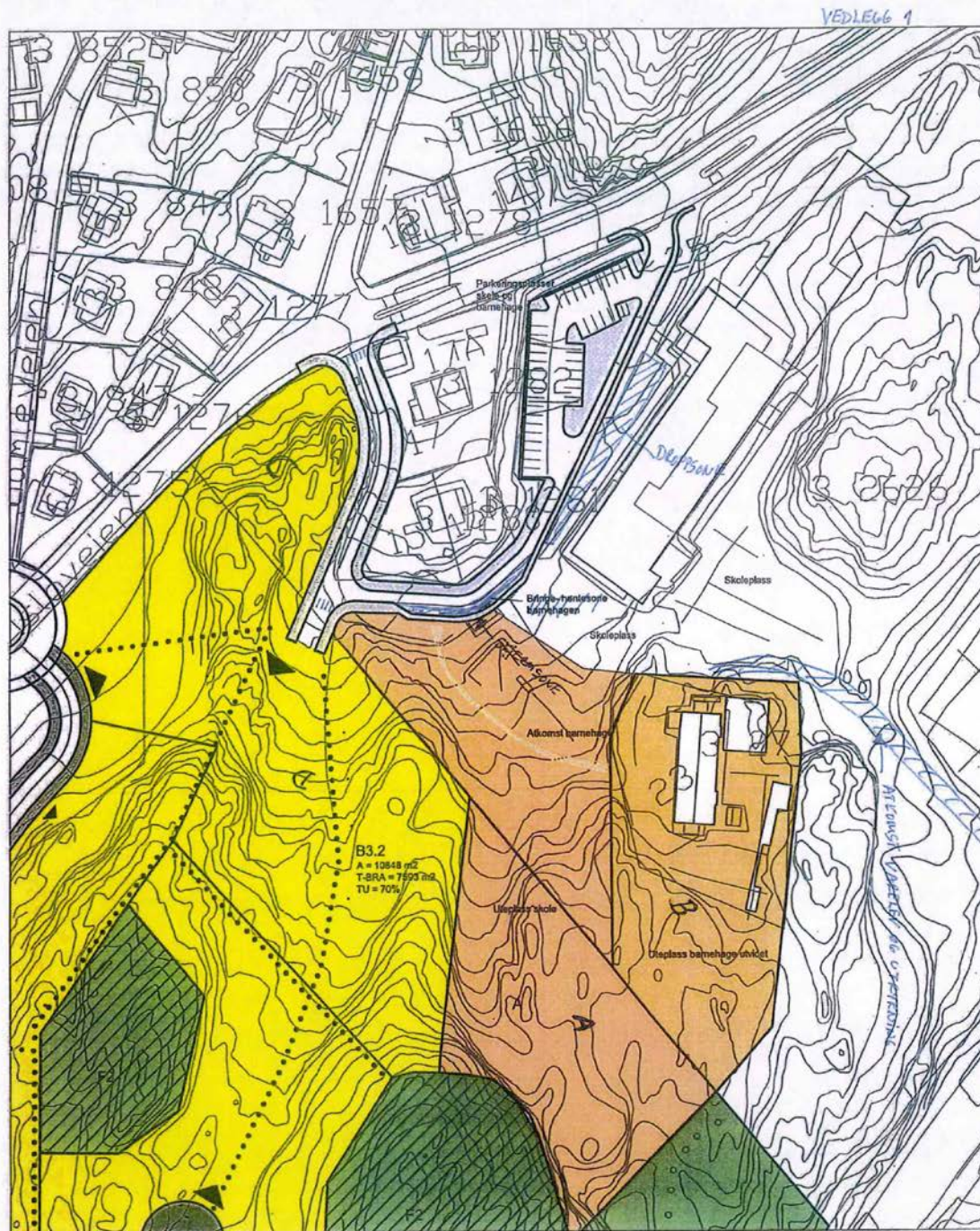


Roger Andresen

For Sponvika Eiendom AS



Yngvar Sommerstad



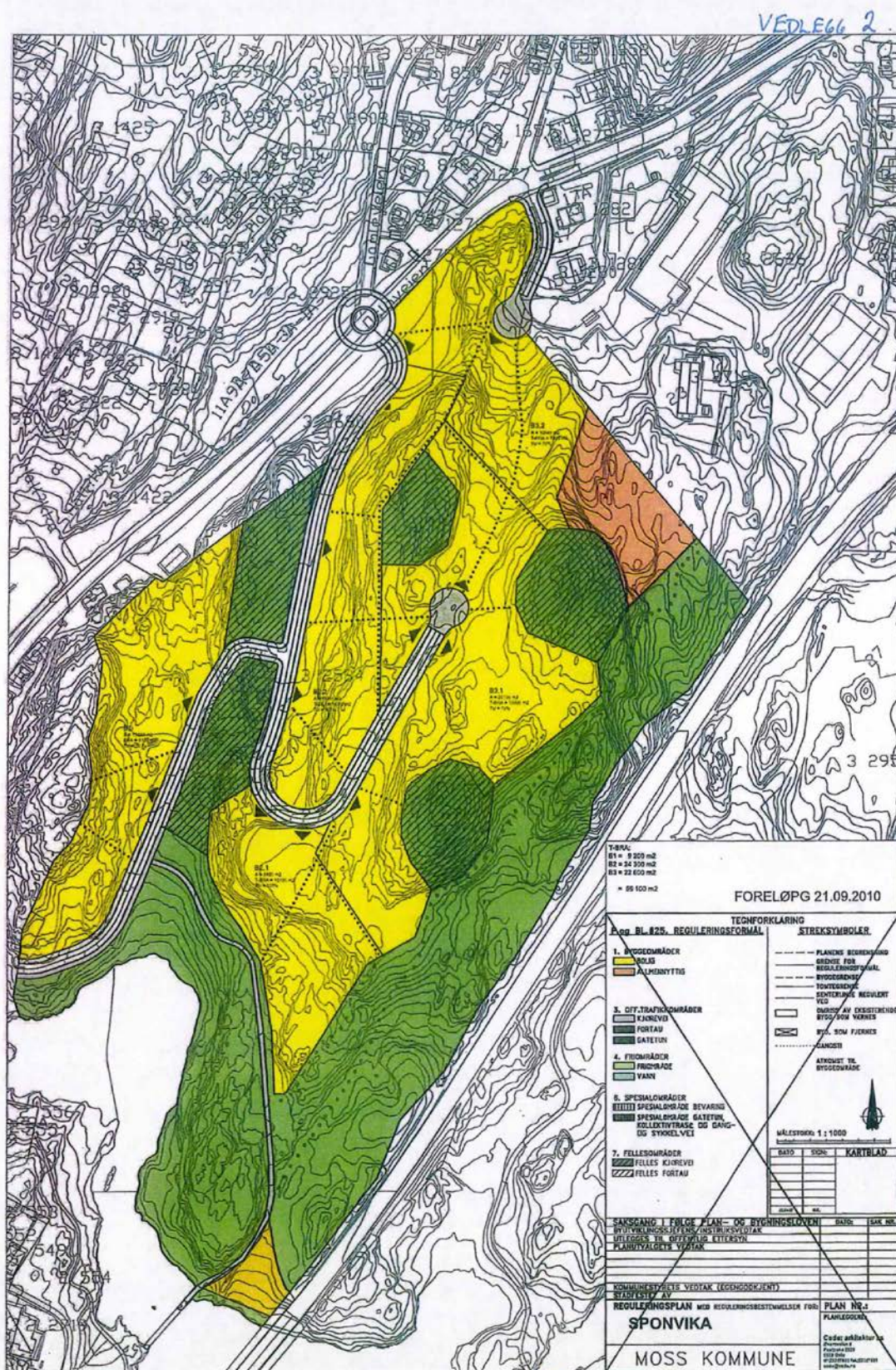
Løsningen med ei løkke over skolens elendom løser bringe-hentesonen for barnehagen på en måte som skaper minst inngrep i terrenget.

Løsningen forutsetter at all atkomst til barnehagen løses over skolens elendom.

Skolen bruker egne ider på å løse egen og barnehagens parkeringsbehov på en måte som frigjør dagens parkeringsplass i øst til balløkke eller tlevarunde.

Handwritten signature: Jørge Amundsen

Atkomst og parkering barnehage. Løkke på skolen
dato 27.09.2010





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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Batteriveien 59
1534 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre