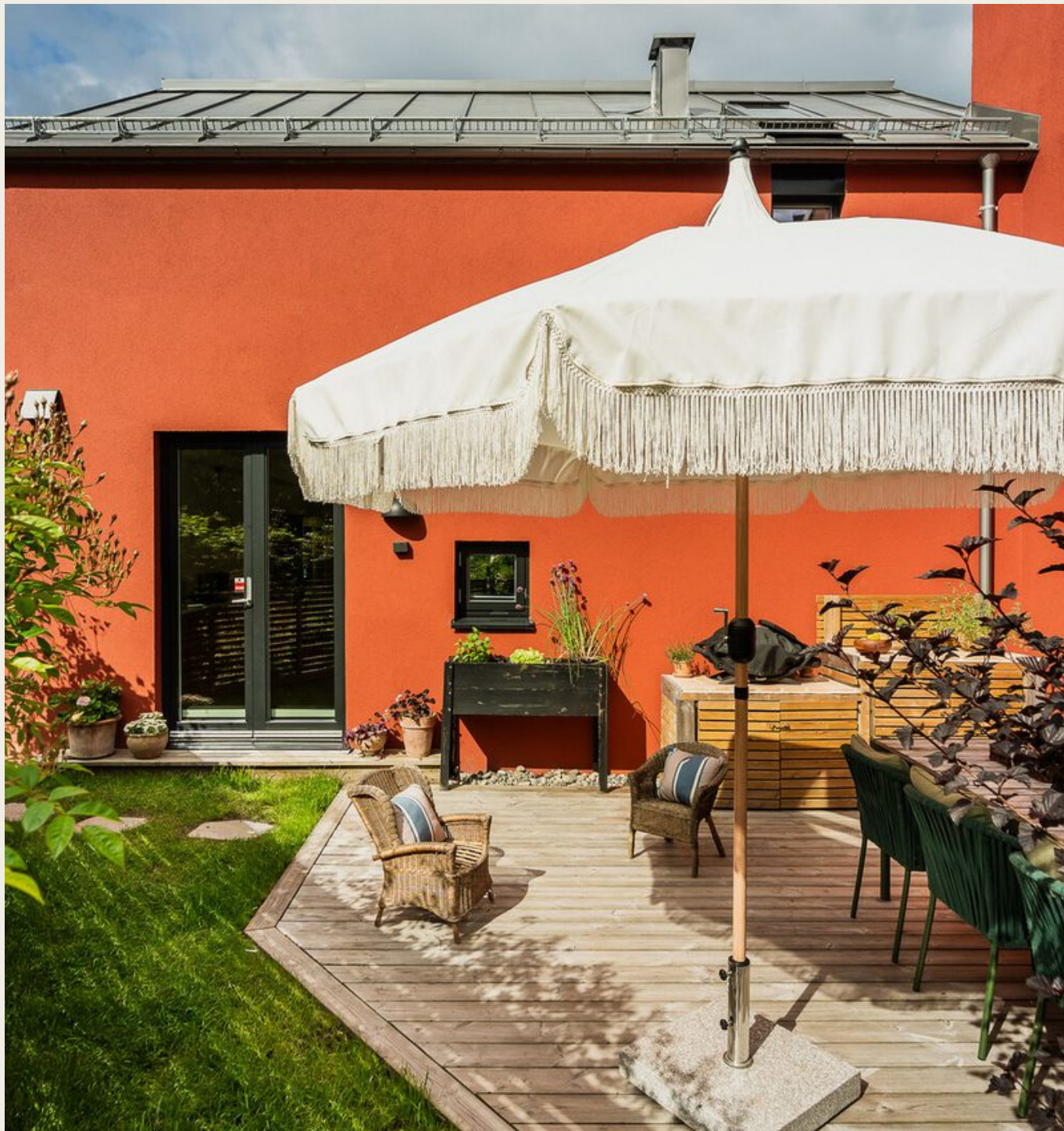


Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

KULPEVEIEN 5 A

PRISANTYDNING
7 600 000,-

Moderne og gjennomført enderekkehus over 3 plan fra 2022 |
Solrike uteplasser | Carport m/el-lader | Takterrasse

BRA-I
143 kvm

OM EIENDOMMEN

Kulpeveien 5A er et moderne enderekkehus fra 2022 med en gjennomført stil og god plass fordelt over tre etasjer. Boligen har en behagelig romfølelse med store vindusflater, fine materialvalg og plassbygde løsninger som gir et helhetlig uttrykk. Uteområdene er planlagt med flere soner, granitttrapp og skjermede sitteplasser, og takterrassen i 2. etasje gir et ekstra løft til boligen. Innvendig finner du to moderne bad, et svært praktisk vaskerom og et oppgradert Sigdal-kjøkken med kvalitetsutstyr. Carport med EL-lader følger med. Området er kjent for et sosialt og barnevennlig miljø, og hverdagen er enkel med korte avstander til alt man skulle trenge.

Høydepunkter:

- Enderekkehus fra 2022 med gjennomgående gode materialvalg
- God plass over tre etasjer
- Solrike uteplasser og takterrasse
- Oppgradert Sigdal-kjøkken med Miele/Samsung hvitevarer
- To moderne bad + praktisk vaskerom
- God takhøyde
- Carport med EL-lader
- Balansert ventilasjon og lave driftskostnader
- Meget barnevennlig
- Direkte-tog til Oslo på 32 minutter

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	143 m²
Bruksareal (BRA)	148 m²
BRA-I	143 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	7958 m²
Antall rom	6
Antall soverom	4
Byggeår	2022
Energimerking	B - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 7 600 000,-
Andel fellesformue	kr 32 686,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 096,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 297
Dokumentavgift	kr 190 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré U.etg (inngangsplan)

Boligen har inngang på dette planet, med en lys og ryddig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy, og rommet leder deg videre til soverom, bad og vaskerom på en oversiktlig måte.

Soverom U.etg

I inngangsplanet ligger to soverom med gode størrelser og fint lysinnslipp. Det ene passer godt som ungdomsrom eller gjesterom, mens det andre fungerer fint som kontor, hobbyrom eller et ekstra soverom. Begge rommene har garderobeskap og en praktisk utforming.

Bad U.etg

Badet her har et moderne uttrykk med doble servanter, god oppbevaring og et romslig badekar. Et rom som er lett å trives i, og som fungerer godt som familiens hovedbad.

Vaskerom U.etg

Vaskerommet er utstyrt med innredning som gjør det enkelt å holde orden. Plasseringen i samme etasje som soverommene gjør det lett å håndtere klesvasken.

Stue og kjøkken 1.etg

Hovedplanet har en luftig og behagelig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har god plass til både sofa og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør rommet sosialt og lett å innrede. Kjøkkenet fra Sigdal er oppgradert med eikefronter, japanske fliser og integrerte hvitevarer fra Miele og Samsung. Fra kjøkkenet går du rett ut til en solrik terrasse og en liten hageflekk som utvider bruksarealet på varme dager.

Takterrasse 2.etg

Fra trappegangen i toppetasjen kommer du ut på en romslig takterrasse med god kveldssol og et luftig utsyn. En skjermet plass som fungerer like godt til rolige stunder som til små sammenkomster.

Soverom 2.etg

I denne etasjen ligger to soverom med ulike kvaliteter.

Hovedsoverommet er romslig og gjennomført med plassbygde løsninger som gir et eksklusivt og ryddig uttrykk. Den tilpassede sengegavlen og skapinnredningen gir rommet en helhetlig og rolig atmosfære. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har garderobeskap og en størrelse som gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Bad 2.etg

Badet i denne etasjen har et moderne uttrykk med fliser og innredning valgt ved oppføringen av boligen. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og en pen servantløsning gir rommet et rent og tidløst preg.

Uteområder

Boligen har flere uteplasser som er bygget opp i soner, slik at du alltid finner et sted med sol eller skygge. Terrassen utenfor kjøkkenet er perfekt for måltider ute, mens den lille plattingen ved inngangsplanet gir en lun krok for rolige stunder. Granitttrappen binder nivåene sammen og gir uteområdet et gjennomført uttrykk.

Carport og lagring

Carporten ligger praktisk plassert rett ved inngangen og har EL-lader installert. I tillegg følger en utebod med god plass til sesongutstyr, sykler og hageutstyr.

Beliggenhet

Kulpeveien 5A ligger i et rolig og etablert boligområde på Kambo, helt nord i Moss. Her bor man i et nabolag som oppleves trygt og oversiktlig, med korte avstander til både sjøen, skogen og nærmeste handelspunkt. Sjøhagen ligger bare noen minutters gange unna, og mange bruker området til ettermiddagsturer langs vannet eller som et fast stoppested på vei hjem fra togstasjonen. Det er lite gjennomgangstrafikk i gatene rundt, og bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, noe som gir et rolig preg og en følelse av å bo i et lite lokalsamfunn samtidig som man har Moss sentrum innenfor en kort kjøretur.

Nærhet til skole og barnehage

For familier er nærheten til både skole og barnehage et stort pluss. Sjøhagen FUS barnehage ligger omtrent 3 minutter unna til fots, og brukes av mange i området. Nøkkeland skole, som dekker 1.-10. trinn, ligger rundt 19 minutters gange fra boligen. Det gjør hverdagslogistikken enkel, og barna kan gå eller sykle store deler av året. For videregående elever ligger både Kirkeparken og Malakoff innenfor 15-16 minutters kjøring, noe som gir gode valgmuligheter.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kambo stasjon ligger bare 5 minutter unna til fots, og er et av de største fortrinnene ved området. Her går både RE20 og R21 med hyppige avganger mot Oslo, Ski og Moss sentrum. Mange pendlere velger nettopp Kambo fordi toget gir en forutsigbar reisevei, og turen til Oslo S tar rundt 45-50 minutter. Bussforbindelsene i området er også gode, med nærmeste holdeplass kun 2 minutter unna. Skal man ut og fly, er Gardermoen tilgjengelig på litt over en time med tog.

Fasiliteter og shopping

Til daglige ærend bruker de fleste Kiwi Kambo, som ligger en gåtur på ca. 7 minutter unna. Her finner man også PostNord og apotek på Kambo Senter, som gjør at man sjelden trenger å dra langt for å få gjort det man skal. For et større utvalg ligger Moss sentrum 10-12 minutter unna med bil, med alt fra restauranter og kafeer til kjøpesentre og kulturtilbud. Rema 1000 i Son er også et alternativ for de som kjører i retning Vestby.

Aktiviteter og rekreasjon

Kambo er kjent for sine gode turmuligheter, og mange setter pris på nærheten til både skog og sjø. Stiene rundt Sjøhagen og videre mot Kamboåsen brukes flittig av både turgåere og joggere. For de som driver med idrett ligger Møllebakken grusbane og Kambo skole sine ballbaner innenfor 15-17 minutters gange. Treningssentre som Friskis & Svettis Vestby og Kondishuset ligger en kort kjøretur unna. Om sommeren er det kort vei til flere badeplasser, og mange tar turen til Son for strandliv, marina og serveringssteder.

Lokale steder og attraksjoner

Et av de mest populære områdene i nærheten er Sjøhagen, som ligger bare noen minutter unna og brukes av både barnefamilier og voksne som et naturlig samlingspunkt. Herfra kan man følge kystlinjen videre mot Son eller inn mot Moss. Kambo har også et aktivt nærmiljø med idrettslag, og mange opplever naboskapet som inkluderende og uformelt. For større opplevelser ligger både Moss sentrum, Alby på Jeløya og kyststien i Son innenfor kort rekkevidde, noe som gir gode muligheter for både kultur, natur og fritidsaktiviteter gjennom hele året.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

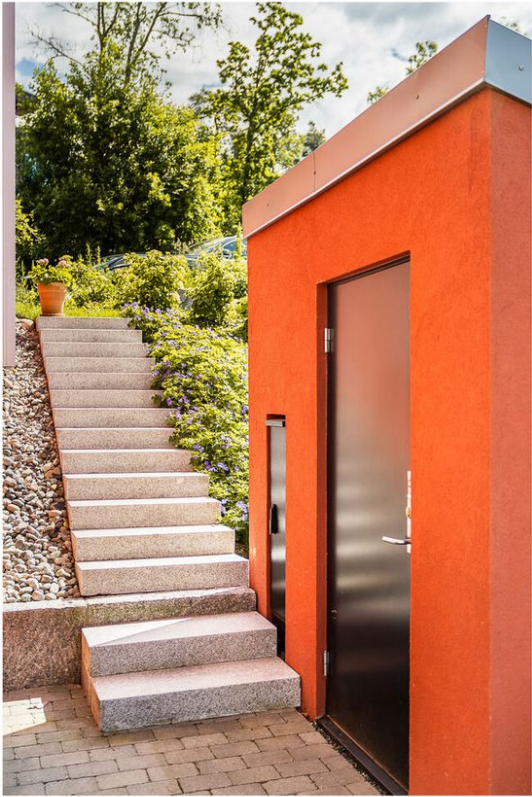
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.









Første etasje





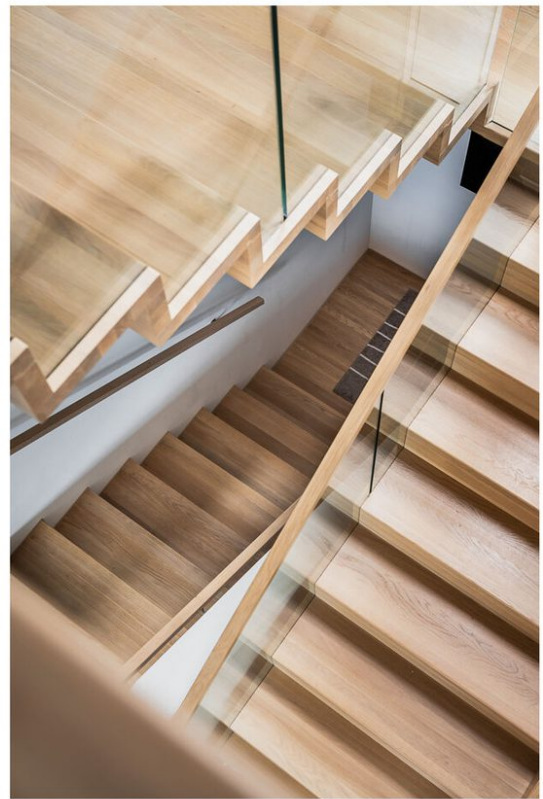










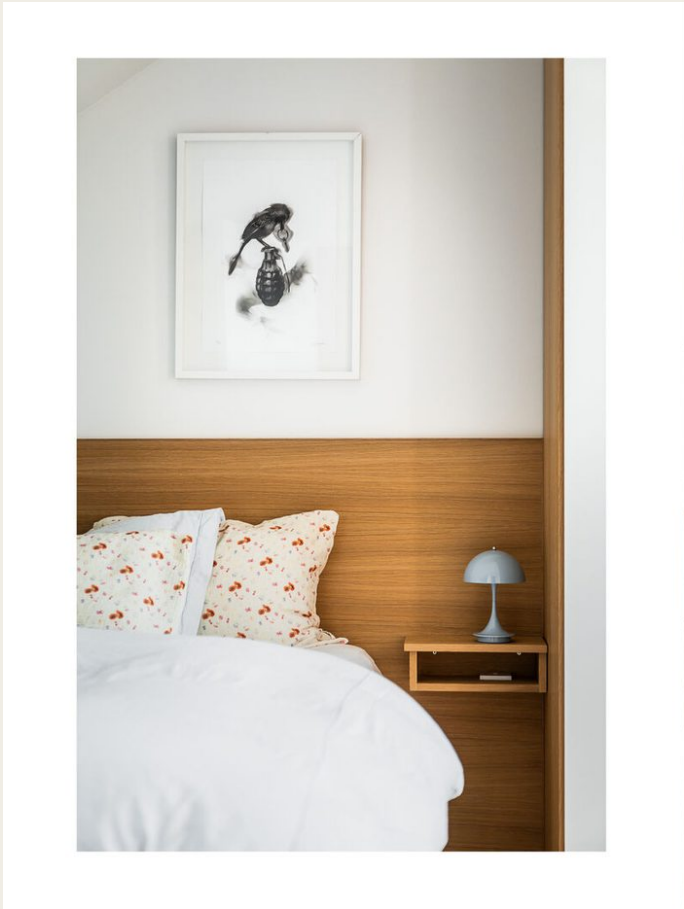




Andre etasje













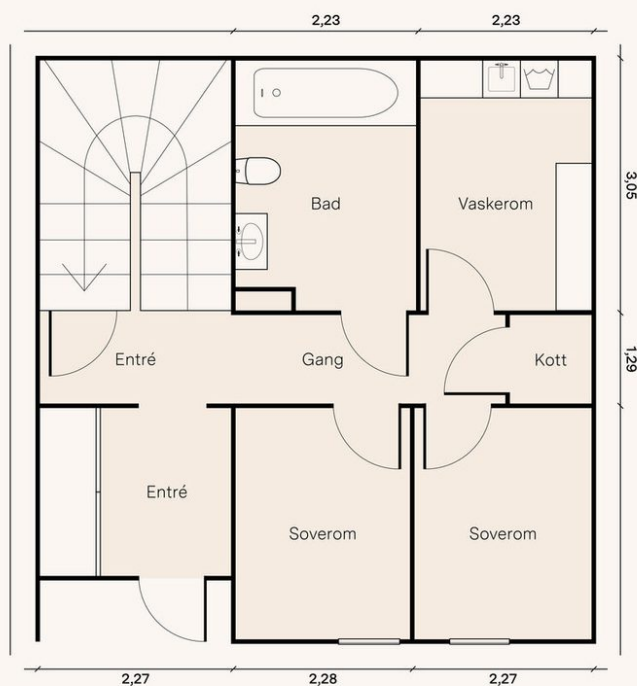
Underetasje







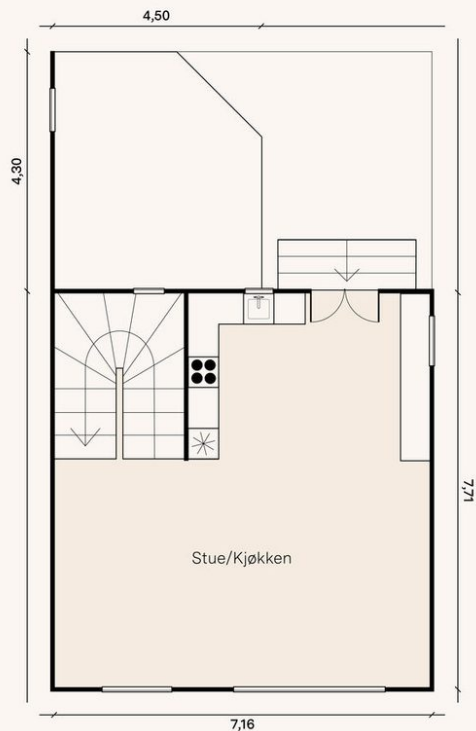




Kulpeveien 5A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

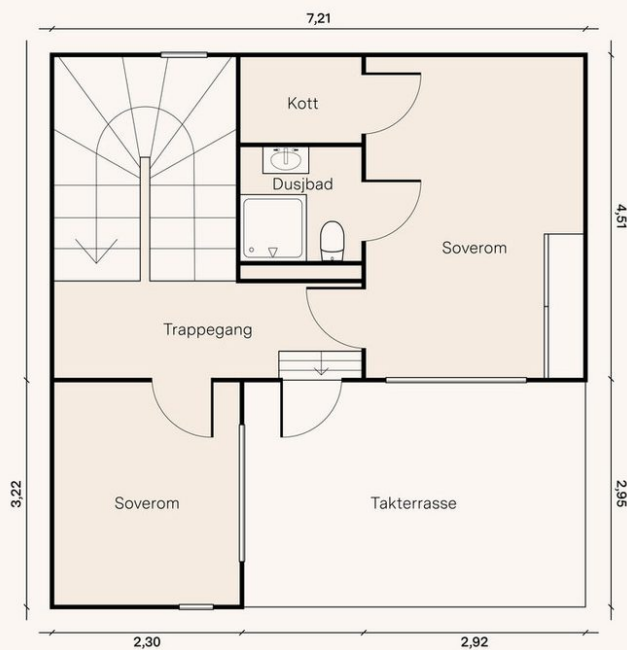
Boa



Kulpeveien 5A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Kulpeveien 5

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa













STANDARD

Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett, våtromsvinyl og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, skråflater i del av 2. etasje.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte eike-fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av kompositt. Fliser over benken. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap og venskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter

Våtrom:

- Dusjbad 2.etg: Bad med servantbolle, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Flislagt bad med varmekabler i gulv. Vannrør er lagt rør-i-rør, og med bruk av membran. Det er slukrenne i dusjhjørnet. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Bad u.etg: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Bad med 2 servantboller, servantskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og badekar. Vannrør er lagt rør-i-rør, og med bruk av membran. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Vaskerom u.etg: Vaskerom med varmekabler i gulv med våtromsvinyl. Vannrør er lagt rør-i-rør og med bruk av våtromsvinyl som membran. Skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Vaskerommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tekniske installasjoner:

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i kott i U. etasjen.

* 200 l varmtvannsbereder, som er montert i bod/teknisk rom.

* Varmekabler i bad- og vaskeromsgulv + i vindfang og flislagt del ved trappen samt varmefolie i stue/spisestue/kjøkken. Forøvrige panelovner.

* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bod/teknisk rom.

* Avløpsrør av plast.

* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje
- * Vegger i isolert bindingsverk, som utvendige er pusset og malt.
- * Vinduer, takvindu og terrassedører, som er ok.
- * flatt tak og saltak over 2. etasje, begge i trekonstruksjoner og som er tekket med papp/folie på flat del samt falset båndteking på skråtaket.
- * Fra trappegangen er det utgang til takterrasse på ca 13 m². Fra kjøkken er det utgang til terrasseplatting på ca 17 m² og liten plen.
- Terrasseplatting på ca 4 m² ved siden av uteboden.

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

Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Nåværende eiere overtok boligen som ny i 2022, og boligen ble ved kontraktsinngåelse bestilt oppgradert utover normal standard i sameiet ved at følgende skulle monteres/utføres:

- * Montering av annen type kjøkkeninnredningen samt oppgradering av integrerte hvitevarer + oppgradering av diverse belysning og ekstra gulvvarme.
- * Oppgradert flisvalg i badene og innredning i begge bad + sanitærutstyr i bad.
- * Montering spotter/downlights m/dimmere.
- * Montering av ladepunkt for el-bil.

Etter overtagelse har det blitt utført:

- * Det har blitt lagt varmemefolie i stuen i 1. etasje og ny 1- stavs parkett.
- * Det har blitt montert innredning i vaskerommet.
- * Det har blitt snekkerbygd/tilpasset skapinnredning og sengegavl m/nattbord i største soverommet i 2. etasje.
- * Utvendig har det blitt bygget to terrasseplattinger og granitttrapp samt levegg.

Boligen holder en god standard på flater og utstyr.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enderekkehus over i alt 3 plan.

INNHold

2. etasje: Trappegang, dusjbad, 2 soverom

Romhøyde 2,65 m i trappegangen og opptil 2,90 m i soverommene. Fra trappegangen er det utgang til takterrasse på ca 13 m².

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken m/trapp

Romhøyde på 2,53 m. Fra kjøkken er det utgang til terrasseplattning på ca 17 m² og liten plen.

Underetasje: Vindfang, trappegang, bod/teknisk rom

under trapp, gang, bad, vaskerom, kott, 2 soverom.

Romhøyde 2,30 m. Terrasseplattning på ca 4 m² ved siden av uteboden.

Det medfølger:

- Utebod på ca 4,6 m², som er medtatt i BRA-e for underetasje med 5 m².

- Carport over veien med ladepunkt

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Parkering over veien i carport nr 5 A, m/ladepunkt for el-bil.

Gjesteparkering på fellesområdet.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Ja

Beskrivelse:

Vært lekkasje fra takterasse, men sameiet har hatt ansvar for at utbygger har bygget en helt ny løsning.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av alt på takterasse, igjennom en reklamasjons sak i sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Sameiet sitter på alt av dokumentasjon.

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer? Ja

Beskrivelse:

Sameiet har hatt en reklamasjonssak der alle takterrasser ble utbedret av utbygger.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har hatt en reklamasjonssak der utbygger har utbedret feil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Sameiet sitter på alt av dokumentasjon.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Moss elektro har lagt gulvvarme i stue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger i boligmappen.no

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja

Av hvem?:

Sameiet ordnet felles rens av ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Nei

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige

vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja

Beskrivelse:

Det er flere store byggeprosjekter rundt i området Kambo togstasjon.

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Kan komme sort maur inn kjøkkeninngangen på våren, men de forsvinner alltid.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, og omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

I 2016 ble det vedtatt en områdeplan for Kambo. Her er det blant annet planlagt for knutepunktutbygging rundt Kambo stasjon.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

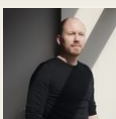
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Kulpeveien 5 A, 1538 MOSS

📖 MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 4068, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 20.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26129

Eiendomsverdi ref nr: NT1352

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrikt enderekkehus over i alt 3 plan.

Fra 2. etasje er det utgang til takterrasse på ca 13 m².

Fra stue/spisestue/kjøkken er det utgang til terrasseplattning på ca 17 m² og liten plen.

Nåværende eiere overtok boligen som ny i 2022, og boligen ble ved kontraktsinngåelse bestilt oppgradert utover normal standard i sameiet ved at følgende skulle monteres/utføres:

- * Montering av annen type kjøkkeninnredningen samt oppgradering av integrerte hvitevarer + oppgradering av diverse belysning og ekstra gulvvarme.
- * Oppgradert flisvalg i badene og innredning i begge bad + sanitærutstyr i bad.
- * Montering spotter/downlights m/dimmere.
- * Montering av ladepunkt for el-bil.

Etter overtagelse har det blitt utført:

- * Det har blitt lagt varmemefolie i stuen i 1. etasje og ny 1- stavs parkett.
- * Det har blitt montert innredning i vaskerommet.
- * Det har blitt snekkerbygd/tilpasset skapinnredning og sengegavl m/nattbord i største soverommet i 2. etasje.
- * Utvendig har det blitt bygget to terrasseplattninger og granitt-trapp samt levegg.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet familiebolig. Boligen har sine opprinnelige flater og utstyr, og holder en god standard på flater og utstyr.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra 2022.

Enderekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje
- * Vegger i isolert bindingsverk, som utvendige er pusset og malt.
- * Vinduer, takvindu og terrassedører, som er ok.
- * Flatt tak og saltak over 2. etasje, begge i trekonstruksjoner og som er tekket med papp/folie på flat del samt falset båndteking på skråtaket.
- * Fra trappegangen er det utgang til takterrasse på ca 13 m². Fra kjøkken er det utgang til terrasseplattning på ca 17 m² og liten plen. Terrasseplattning på ca 4 m² ved siden av uteboden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige flater er ok etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 2 flislagte og godt utstyrte bad + vaskerom, alle med varmekabel i gulvene.

Det ble ved kontraktsinngåelse gjort tilvalg ved badene.

Badene og vaskerommet ble bygget nye i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret/2022 med profilerte eike-fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue.

Det ble ved kontraktsinngåelse gjort tilvalg ved kjøkkeninnredning og hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i kott i U. etasjen.
- * 200 l varmtvannsbereder, som er montert i bod/teknisk rom.
- * Varmekabler i bad- og vaskeromsgulv + i vindfang og flislagt del ved trappen samt varmemefolie i stue/spisestue/kjøkken. Forøvrig panelovner.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bod/teknisk rom.
- * Avløpsrør av plast.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

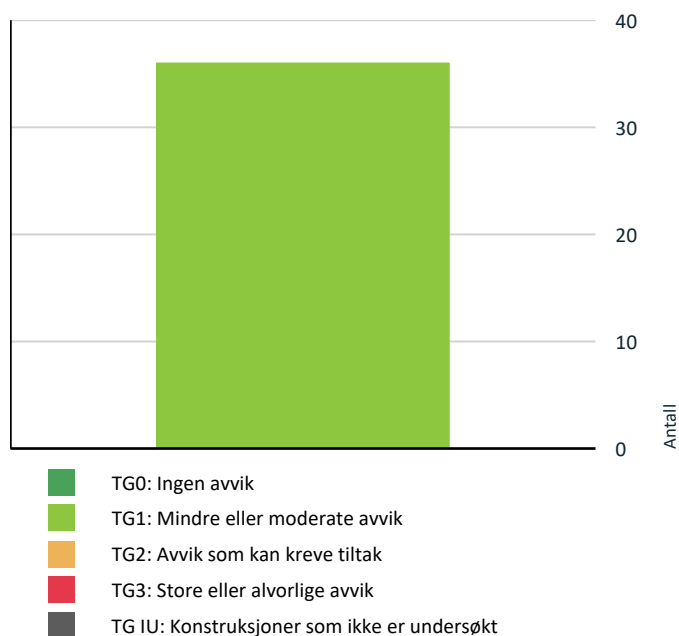
[Gå til side](#)

Enderekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Arealet under trappen i 1. etasje er omtalt som bod/teknisk rom. Arealet er målt med de begrensninger av romhøyden som trappen medfører. Hele arealet under trappen er målbart som etasjens BRA.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen holder en normalt god standard på flater og utstyr.

Vedlikehold

Nyere bolig hvor vedlikehold ikke har vært særlig aktuelt enda.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Flatt tak og saltak over 2. etasje, begge i trekonstruksjoner og som er tekket med papp/folie på flat del samt falset båndteking på skråtaket.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Flatt tak og saltak over 2. etasje, begge i trekonstruksjoner og som er tekket med papp/folie på flat del samt falset båndteking på skråtaket.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i isolert bindingsverk, som utvendige er pusset og malt.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og takvindu med isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Inngangsdør i U. etasje.

* Terrassedør i trappegang i 2. etasje og 2-fløyet terrassedør i kjøkken, begge med isolerglass fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

2. etasje:
Fra trappegangen er det utgang til takterrasse på ca 13 m², tremmegulv.

1. etasje:
Fra kjøkken er det utgang til terrasseplatting på ca 17 m².

U. etasje:
Terrasseplatting på ca 4 m² ved siden av uteboden.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Granitt-trapp ved utebod og opp til terrengnivå ved kjøkkensiden, trappen ligger på terreng.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utfellbar brannstige.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett, våtromsvinyl og fliser.

Vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger:
Himlinger med malte flater, skråflater i del av 2. etasje.

Alle gulv-, vegg og himlingsflater er ok.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte masser i U. etasje.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) 2 soverom.

1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.

U. etasje) Begge soverom.

2. etasje:

* I begge soverom ble det målt høydeavvik på 3 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 5 mm gjennom hele rommet.

U. etasje:

* I soverommene ble det målt høydeavvik på henholdsvis 4 og 5 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipen fra stuehimlingen og oppover.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av betong, fundamentert på komprimerte steinmasser. Grunnmuren er utvendig drenert og fuktsikret med grunnmursplast. Boligen er nyere enn 5 år, og det ble ikke observert tegn til problemer ved befaringen.

Det er ikke tilfarergulv i boligen.

Vegger mot terreng er innvendig påføret i U. etasjen. Det ble ikke foretatt hulltaking i påførede konstruksjoner ved befaringen. Årsaken er at de aktuelle veggene ligger i bad og vaskerom, samt i bod/teknisk rom med omfattende tekniske installasjoner, innredning og lagret løse som begrenset tilgjengeligheten for undersøkelser. Hulltaking ville i tillegg kunne medføre skade på eksisterende overflater og våtromskonstruksjoner.

Rom under terreng anses generelt som fuktutsatte konstruksjoner. Viktige forhold som drenering, utvendig fuktsikring, tilbakefylling og grunnforhold er i liten grad visuelt kontrollerbare i et ferdig oppført bygg. Påførede vegger begrenser også innsynet i de bakenforliggende konstruksjonene.

Det ble ikke observert symptomer som ga grunnlag for mistanke om fuktproblemer ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater, konstruksjonstype og byggets alder.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper med heltre eike-trinn i mellom etasjene samt glassrekkverk.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Tilstandsrapport

For gjeldene trapper:
Tette opptrinn og glassrekkverk.
Det er montert håndløpere på vegger ved trappene.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er 91 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektronisk dørlås på inngangsdør.

Garderobeskap i begge soverom i 2. etasje.
Snekkerbygd/tilpasset skapinnredning og sengegavl m/nattbord i største soverommet i 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv.
Vannrør er lagt rør-i-rør.

Dusjbadet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Forøvrig foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 36 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er bygget nytt i 2022 og med bruk av membran.
Det er slukrenne i dusjhjørnet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servantbolle, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjbadet er nyere enn 5 år samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv.
Vannrør er lagt rør-i-rør.

Badet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Forøvrig foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Tilstandsrapport

Det ble målt nivåforskjell på 35 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Det er montert badekar ved sluket, og av den grunn ikke mulig lokalt fall rundt sluket.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er bygget nytt i 2022 og med bruk av membran.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med 2 servantboller, servantskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og badekar.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger ved badekaret med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med varmekabler i gulv med våtromsvinyl.
Vannrør er lagt rør-i-rør.

Vaskerommet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Forøvrig foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er malte.
Himling er malt.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med våtromsvinyl og varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget nytt i 2022 og med bruk av våtromsvinyl som membran.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret/2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at vaskerommet er nyere enn 5 år samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger ved vaskemaskin med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte eike-fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av kompositt. Flise over benken. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret/2022 med profilerte eike-fronter og integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er avtrekk fra det balanserte anlegget i stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kobberrør i bod/teknisk rom samt forøvrig plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap. Fordelerskap har overløpsrør til rom med sluk.

Det er stoppekran og vannmåler i bod/teknisk rom samt at det er montert waterguard/aquastop.

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.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i kott i U. etasje.

Det er tilluft i oppholdsrom som soverom og stue samt avtrekk fra våtrom/toalett.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2022, som er montert i bod/teknisk rom med gulvsluk.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i dusjbad i 2. etasje + i alle rom i U. etasje, bortsett fra teknisk rom. Lamper fungerer.

* Varmekabler i bad- og vaskeromsgulv + i vindfang og flislagt del ved trappen samt varmefolie i stue/spisestue/kjøkken. Forøvrig panelovner.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med legging av varmemefolie i stue/spisestue/kjøkken, datert 21.10.2025

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 5.1.2022

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med legging av varmemefolie i stue/spisestue/kjøkken, datert 21.10.2025

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 5.1.2022

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er drenert og det er synlig grunnmursplast, dekket av elvestein.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte søler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

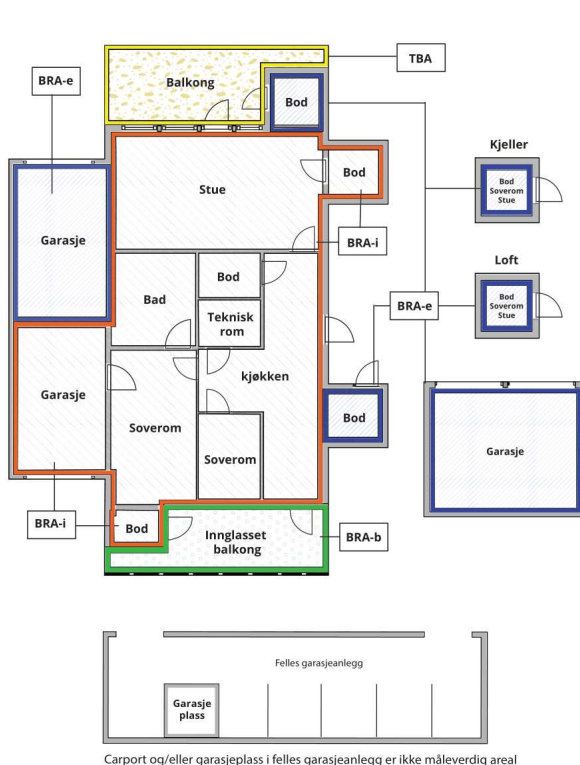
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	34			34	13	5	39
1. etasje	56			56	17		56
U. etasje	53	5		58	4		58
SUM	143	5			34	5	153
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trappegang, dusjbad, 2 soverom		
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken m/trapp		
U. etasje	Vindfang, trappegang, bod/teknisk rom under trapp, gang, bad, vaskerom, kott, 2 soverom		

Kommentar

Enderekkehus over i alt 3 plan.

Boligen har inngang i U. etasje og er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, 2 soverom og dusjbad.

Romhøyde 2,65 m i trappegangen og opptil 2,90 m i soverommene.

Fra trappegangen er det utgang til takterrasse på ca 13 m².

1. etasje:

Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.

Romhøyde på 2,53 m.

Fra kjøkken er det utgang til terrasseplattning på ca 17 m² og liten plen.

U. etasje:

Vindfang, trappegang, bod/teknisk rom under trapp, gang, bad, vaskerom, kott og 2 soverom.

Romhøyde 2,30 m.

Terrasseplattning på ca 4 m² ved siden av uteboden.

Det medfølger:

- Utebod på ca 4,6 m², som er medtatt i BRA-e for U. etasje med 5 m².

- Carport over veien m/ladepunkt for el-bil.

- Kott ved siden av badet i 2. etasje, som på grunn av skråtak har rombredde ved høyde 1,9 m - som er mindre enn 60 cm og kottet er ikke målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer overens med dagens innredning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen ble ferdigstillet i 2022.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eier, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4068		1	7958.6 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Kulpeveien 5 A

Hjemmelshaver

Mathilde Eggereide og Jesper Kolstad Rødseth

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap

Strandtunet Moss

Boligsameie

Felles formue

Kr. 32 686 31.12.2025

Eierandel

141 / 6050

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Organisasjonsnr

928143422

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i nyere bebyggelse med kort vei til barnehager, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder ved fjorden.

Parkering over veien i carport nr 5 A, m/ladepunkt for el-bil.

Gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet, asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Det betales månedlige felleskostnader med kr 3.096,-, som inkluderer vanlige poster for boligsameier.

Eiere betaler egne kommunale avgifter.

Bebyggelsen

Boligen ble ferdigstillet 2022 og er en del av S/E Strandtunet Moss Boligsameie, som består av i alt 46 boliger i rekkehus og er oppført på eiet tomt. Tomten er felles for sameiet og er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 928 143 422 og Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 15.7.2022

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

91100673

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som ble bestilt ved kontraktsinngåelse eller som er utført etter overtagelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 15.7.2022	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 5.1.2022	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med legging av varmemefolie i stue/spisestue/kjøkken, datert 21.10.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT1352>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0066
Adresse	Kulpeveien 5 A		
Postnr.	1538	Sted	MOSS
Selgers navn	Jesper Kolstad Rødseth		
Selgers navn	Mathilde Eggereide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Februar 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikring gjennom sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vært lekkasje fra takterasse, men sameiet har hatt ansvar for at utbygger har bygget en helt ny løsning.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av alt på takterasse, igjennom en reklamasjons sak i sameiet.

Initialer selger:

J K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet sitter på alt av dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har hatt en reklamasjonssak der alle takterrasser ble utbedret av utbygger.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har hatt en reklamasjonssak der utbygger har utbedret feil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet sitter på alt av dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

J K
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Moss elektro har lagt gulvvarme i stue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger i boligmappen.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Sameiet ordnet felles rens av ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Oljetank

Initialer selger:

J K
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:

J K
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er flere store byggeprosjekter rundt i området Kambo togstasjon.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggekke, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Kan komme sort maur inn kjøkkeninngangen på våren, men de forsvinner alltid.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J K
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

J K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

18.06.2026

Signert av

Jesper Kolstad Rødseth

Signert av

Mathilde Eggereide

Initialer selger:

J K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

Deres ref.: 2-26-0066

Vår ref.: 170/1

Moss 16/6-26

**VEDR.: KULPEVEIEN 5 A I STRANDTUNET MOSS BOLIGSAMEIE I MOSS
KOMMUNE**

ORG.NR. 928 143 422

SEKSJON NR. 1

HJEMMELSHAVERE: JESPER KOLSTAD RØDSETH OG MATHILDE EGGEREIDE

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 91100673 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 3.096,-.

Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.574,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 32.686,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 16/6 kr 0,-.

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

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Magnus Segtnan Thun

Epost styret: strandtunetmoss.bs@mittvbbl.no

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

ORDENSREGLER FOR STRANDTUNET MOSS BOLIGSAMEIE

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 for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Alle skal unngå adferd som vil være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helgen, klokken 1000-1800
- Støy på helligdager er regulert i norsk lov, og det skal være ro disse dagene

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 ventilasjonsanlegget i teknisk rom i boenheten alltid skal stå på minimum trinn 1 (feriemodus). Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må sørge for at det blir utført skadedyrkontroll.
- At balkong, markterasse og uteareal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- At barn har tilsyn ved opphold på felles takterasse.
- At gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg og carportanlegg

Beboerne skal søke om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne har et ansvar for å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at ferdsel og adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

5. Kjøring og parkering

- Parkering skal skje i carportanlegg og i parkeringskjeller. Kjøring i indre veier er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av og pålessing.
- Parkering på sameiets indre veier er forbudt
- Carportanlegg skal brukes kun til oppbevaring og parkering av kjøretøy. Carportanlegget står på utbygger sin tomt og utbygger har gitt tillatelse til oppheng av takboks i den enkelte sin carport. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for montering innenfor arealet tilknyttet boligens p-plass. Det tillates ikke oppheng av øvrig utstyr i konstruksjonen.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER
FOR
STRANDTUNET MOSS BOLIGSAMEIE

- Vedtatt ved etableringen

- Endret den 21.10.2021, 12.06.2023 (markterrasser 7-2), 13.23.23 (7-2 trapp enderekkehus)

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Strandtunet Moss Boligsameie.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 4068 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 4068 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 46 boligseksjoner, oppført som rekkehus. Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Ved seksjonering er utvendig boder gjort til tilleggsdel for hver bruksenhet.

(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 Rett til eksklusiv bruk av areal utenfor rekkehuset:

(1) Bruksenhetene har eksklusiv bruksrett til det umiddelbare utomhusarealet mellom internvei/lekeplass og inngangsparti, dog slik at bruksenheten K3 har adkomst til sin bod over arealet ved K4.

(2) Bruksenhetene har eksklusive bruksrett til det umiddelbare utomshusareal mellom internvei/lekeplass/turvei og baksiden av bruksenheten.

(3) Den eksklusive bruksretten gjelder for 30 år, og bruksenhetene skal vedlikeholde arealet. Øvrig utvendig fellesareal skal vedlikeholdes av sameie, se punkt 6.3.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

- (1) Sameiet har ikke parkering på egen grunn.
- (2) Seksjonene har ervervet bruksrett til midlertidig parkeringsplasser i carportanlegg på område tilvist av utbygger. I fremtiden vil seksjonene bli tildelt permanente parkeringsplasser i parkeringsanlegg i henhold til avtale med utbygger.

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 parkeringsplassene:

- (1) Det følger av punktene ovenfor at seksjonseierne ikke har bruksrett til parkering på sameiets eiendom, men i parkeringsanlegg utenfor sameiets eiendom.
- (2) De tildelte bruksrettene til parkering kan ikke omsettes særskilt. De følger seksjonen ved salg.
- (3) Eventuelle gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til gjesteparkering.

5-4 Kostnader og vedlikehold:

- (1) I den utstrekning det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget, eller sameiet blir tilordnet andel av utgifter der seksjonseierne har bruksrett til parkering i anlegg på tredjemanns eiendom, er kostnadene en felleskostnad.
- (2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsplass. Seksjonseiere med parkeringsplass betaler kr. 200,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

- (1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass i den utstrekning seksjonseiere i sameiet disponerer parkeringsplasser spesielt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne i de anlegg hvor seksjonseierne har bruksrett til parkering.
- (2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan ikke kreve å bytte plass med spesielt tilrettelagte parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere i andre eierseksjonssameier.
- (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 vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

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

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

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

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke 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) Sameiet skal vedlikehold bruksenhetens utvendige boder selv om disse er bruksenhetens tilleggsdel. Kostnadene fordeles mellom bruksenheten etter sameiebrøken. Innvendig vedlikehold påligger den enkelte bruksenhet.

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

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

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måter.

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 (takterrasser, uteareal, parkeringsplasser mv):

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

(2) Sameiere kan søke styret om å anlegge markterrasse. Styret vurderer søknadene opp mot sameiets retningslinjer for felles utforming av markterrasser. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(3) Sameiere med enderekkehus som har åpenbar nytte av å knytte sammen områder med eksklusiv bruksrett bak og foran egen enhet, kan søke styret om tillatelse til å bygge trapp. Trappene skal utformes enten i samme stil som eksisterende trapper (stein) eller i impregnert trevirke, i en stil som passer stilen på plattingene i impregnert trevirke som er anlagt foran husene. Søknad skal sendes til styret, og tiltak må ikke igangsettes før denne er godkjent. Tiltaket følger de vilkår som angitt nedenfor, og i punkt. 8-2.

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

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

(5) 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, parabol/antenn, varmpumper, sol/vindavskjerming, 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 samme produkter, installasjoner og løsninger. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

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

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

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

8-2 Vilkår:

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

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

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, eller enhver annen, i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

(viii) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet. Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt. Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

8–5 Ladepunkt for el-bil:

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

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
- Brebånd, 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
- Vann- og kloakkavgift

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.

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

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

(2) Seksjonseierne 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 opptre 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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strandtunet Moss Boligsameie mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 19

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 21

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Tone Nøtvik Jakobsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 150 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Varmepumper i sameiet - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Ved tidligere årsmøte har varmepumpe vært oppe, men behandlingen har blitt utsatt på grunn av lekkasje-saken. Nå går saken om lekkasjene mot slutten og dermed kan det behandles om vedtektene skal endres slik at varmepumpe kan installeres på gitte vilkår

Vedtak:

Forslaget ble votert over og oppnådde ikke 2/3 flertall.

Det ble også votert over samme vilkår med tilleggspunkt om plassering. Dette oppnådde ikke 2/3 flertall.

5.2 Utvendig screens - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Ved tidligere årsmøte har utvendig screens vært oppe, men behandlingen har blitt utsatt på grunn av lekkasje-saken. Nå går saken om lekkasjene mot slutten og dermed kan det behandles om vedtektene skal endres slik at utvendig screens kan installeres på gitte vilkår.

For utvendig screens er styret av den klare oppfatning at det må være samme patent, modell og farge, for å sikre et godt helhetsinntrykk.

Styret har derfor landet på solcelledrevet ZIP-screen levert av ABC markiser. ved at de er solcelledrevet blir det et mindre inngrep på bygningskroppen.

Tilbud til Strandtunet Boligsameie

ABC Markiser er stolte av å kunne tilby moderne, energieffektiv og vedlikeholdsfri solskjerming til deres boliger. Vi har over 30 års erfaring i bransjen, og har allerede levert solskjerming til deres naboer i Sjøhagen Brygge – et prosjekt med svært gode tilbakemeldinger.

Vårt produkt: Solcelledrevet ZIP-screen

- Integrert solcellepanel
- ingen kabler og minimal installasjon
- APP-styring tilgjengelig
- Leveres med Somfy IO-motor og fjernkontroll
- Stilrent, støysvakt og vindstabil ZIP-system
- Alle RAL-farger tilgjengelig
- Stort utvalg av dukfarger
- Perfekt for alle vinduer og fasader

Fordeler for sameiet:

- Økt bokomfort og temperaturkontroll
- Redusert energiforbruk og mindre varmeinnslipp
- Lang levetid og svært lite vedlikehold
- Helhetlig og moderne fasadeuttrykk

Prismodell og rabatter:

Vi tilbyr gunstige sameie- og prosjektpriser.

Ved bestilling av 15 enheter eller flere: 3% ekstra rabatt

Ved bestilling av 50 enheter eller flere: 5% ekstra rabatt

Vi i Abc Markiser kan tilby:

- Fagkunnskap du kan stole på
- Lokalt, trygt og profesjonelt
- Beviste resultater
- Trygge garantier og god oppfølging i etterkant

Vedtak:

Søknad om installasjon/montering av utvendig screens er søknadspliktig til styret.

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av utvendig screens på følgende vilkår:

- Montering og bruk av utvendig screens til seksjonen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger plassering.
- Screens og montering leveres av Abc Markiser
- Screens leveres av Abc Markiser eller tilsvarende leverandør i en fast farge på ramme og screens som passer mot vinduene og sørger for en lik profil på hele sameiet. Det skal brukes RAL 7016 på rammen og Chacoal 010010 på duk.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for oppfølging av motering
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av screens.
- Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av screens.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne alle utvendige screens dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering. Dersom utvendig screens fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Utvendig screens eies av seksjonseier.

Bestemmelsene tas inn som en del av vedtektene til sameiet.

5.3 Inngjerding/skjerming - vedtektsendring 2/3 flertall

Dagens vedtekter åpner ikke for inngjerding eller levegg for skjerming av seksjonseiers område med eksklusiv bruksrett.

Styret ser at flere ønsker mulighet for dette og fremmer dermed sak om vedtektsendring

Vedtak:

Søknad om oppføring av inngjerding, levegg el. er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne oppføring av inngjerding, levegg el. på området der seksjonseier har eksklusiv bruksrett på følgende vilkår:

- Oppføring av inngjerding, levegg el. på seksjonseiers område med eksklusiv bruksrett kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger plassering, høyde, materialvalg, utforming og nabovarsel.
- Utformingen skal være spiler liggende vannrett.
- Materialet skal være vanlig trykkimpregnert.
- Tilstøtende naboer skal informeres i forkant av søknaden.
- Høyden skal ikke være ruvende eller til sjenanse for naboer eller omgivelsene. Høyder vil derfor kunne variere fra områder og størrelsen på den totale konstruksjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne alt av utvendig inngjerding skjerming dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene.
- Alt av oppført inngjerding eller skjerming eies av seksjonseier.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Etablering av sykkelparkering - Krever 2/3 flertall

Vi har inntrykk av at den lille lekeplassen på fremsiden av hus 13A er lite brukt. Lekestativet har begynt å forfalle, og sandkassen benyttes sannsynligvis mest av katter. Slik boenhetene i sameiet er utformet er det krevende med parkering av sykler, og vi foreslår derfor at det etableres en felles sykkelparkering på det nevnte området.

Saken er fremmet av Saken er fremmet av Fredrik Winther Dahl

Vedtak:

Forslaget falt, og oppnådde ikke 2/3 flertall.

6.2 Oppgradering av lekeplassområde

Lekeplassen foran enhet 19A har blitt et naturlig samlingspunkt for småbarnsforeldre i sameiet, og er svært mye brukt. Grusplassen tilknyttet denne lekeplassen (der det står to piknikbenker) har begynt å gro igjen, og det dras mye grus utover gummidekket på lekeplassen. Vi tror det hadde gitt området et stort løft å legge belegningsstein på denne grusplassen.

Saken er fremmet av Saken er fremmet av Fredrik Winther Dahl

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud for legging av belegningsstein på grusplassen tilknyttet lekeplassen foran enhet 19A, samt for å gjennomføre selve oppgraderingen.

6.3 Fast vindusvask to ganger i året - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Det foreslås et det to ganger i året gjennomføres en kollektiv vindusvask i regi av sameiet ved styret.

Saken er fremmet av Adam MacDonald

Vedtak:

Saken falt mot 9 stemmer.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Segtnan Thun ble valgt for 1 år

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

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Jeanett Bodding Krook

7.3 Suppleringsvalg for 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ble valgt.

7.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Christoffer Jan Krook



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Tone Nøtvik Jakobsen
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strandtunet Moss Boligsameie mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 20

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 20

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kjærnes

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 100 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Parkering på stikkveiene

Det er ønskelig med en strengere håndheving av parkering på stikkveiene, samt bedre og tydeligere skilting. Det er mange, både beboere og gjester, som står mye lenger parkert enn for bare av- og pålessing. Dette er verken bra for andre beboere, varetransport og eventuelle utrykninger. Spesielt viktig er det at snuplassen innerst mot Kulpeveien ikke brukes til parkering, da større biler får snudd og dermed må rygge ut når det står biler på snuplassen.

Det er ønskelig med tydeligere skilting på separate stolper. Dagens skilt er for «snille», og er plassert lite synlige.

Vedtak:

Forslaget falt mot 7 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Smith og Jesper Kolstad Rødseth

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Sivert Bocianowski



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Morten Kjærnes
Protokollvitne



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Strandtunet Moss Boligsameie**

Mandag 07.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Strandtunet Moss Boligsameie

Dato: Mandag 07.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

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 Innkomne saker fra sameiere

- 5.1 Parkering på stikkveiene

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 2 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

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Parkering på stikkveiene

Det er ønskelig med en strengere håndheving av parkering på stikkveiene, samt bedre og tydeligere skilting. Det er mange, både beboere og gjester, som står mye lenger parkert enn for bare av- og pålessing. Dette er verken bra for andre beboere, varetransport og eventuelle utrykninger. Spesielt viktig er det at snuplassen innerst mot Kulpeveien ikke brukes til parkering, da større biler får snudd og dermed må rygge ut når det står biler på snuplassen.

Det er ønskelig med tydeligere skilting på separate stolper. Dagens skilt er for «snille», og er plassert lite synlige.

Forslag til vedtak: Det er forbudt å kjøre på de interne stikkveiene for annet enn kortest mulig opphold for av- og pålessing. Styret bes om å vurdere sanksjoner dersom beboere gjentatte ganger bryter disse reglene. Styret bes også bestille nye og «strengere» skilt, som plasseres på separate stolper godt synlig for folk i bil.

Styrets innstilling: Kjøring på internveiene er i dag regulert i sameiets ordensregler i punkt 5:

5. Kjøring og parkering

- Parkering skal skje i carportanlegg. Kjøring i indre veier er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av og pålessing.
- Parkering på sameiets indre veier er forbudt

Forslag til vedtak fanges opp i dagens ordensregler og styret vil håndheve disse reglene, men styret er avhengig av å være kjent med eventuelle brudd.

Dagens skilting inn til internveiene er flyttet på egne stopper for at budskapet skal bli enda mer synlig. Hvis dagens skilting ikke

har ønsket effekt vil styret vurdere tiltak som bom inn til internveiene.

Det er i dag ikke noe skilt ved snuplassen, og styret har foreløpig begrenset skiltingen til inngangen av internveiene.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 25.03.2025

Strandtunet Moss Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Strandtunet Moss Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Magnus Segtnan Thun, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kristoffer Smith, Valgt fra 12.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Jesper Kolstad Rødseth, Valgt fra 12.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Jeanett Bodding Krook, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Alf Petter Årdal, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Sivert Bocianowski, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Kristoffer Smith

Styremedlem, Jesper Kolstad Rødseth

Varamedlem, Alf Petter Årdal

Varamedlem, Sivert Bocianowski

Andre komiteer:

Styret er opptatt av å ta inn engasjerte beboere til ulike oppgaver, og der man brenner for et mer avgrenset område oppfordres det til å ta kontakt.

Eksempler på dette er sosialkomite, administrasjon av kajakkene med de to andre sameiene og dugnadsarbeid.

Styremøter

Det har vært avholdt styremøter etter behov, og den ukentlige dialogen mellom styret går i en felles chat og på epost.

Andre møter som er avholdt

Det er avholdt en rekke møter og befaringer med utbygger, entreprenør og andre tekniske ressurser i forbindelse med lekkasjesaken.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 46 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 928143422, og ligger i Moss kommune.

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

Strandtunet Moss Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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.

Strandtunet Moss Boligsameie forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Strandtunet Moss Boligsameie i 2024: 0

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

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:

Styret sitt hovedfokus har vært å sørge for fremdrift i lekkasjesaken.

Det er en stor og alvorlig sak, som har krevd mye tid og ressurser. Fokuset i saken har gjennom 2024 dreid seg om å bidra til at det kom på plass en ny prosjektert løsning for gjenoppbygning. Her har det vært tett dialog med utbygger og entreprenør, og utbedring med ny løsning er som kjent i gang for fullt.

Selv om det tidvis har vært krevende og ting har tatt lengre tid enn styret skulle ønske, oppleves samarbeidet mellom styret, utbygger og entreprenør som godt på nåværende tidspunkt og alle jobber dedikert for å få løst saken.

Styret har også hatt jevnlig dialog med ettermarked om fremdrift på øvrige reklamasjoner.

Videre har styret jobbet med løpende drift som eksempelvis:

- Filterbytte
- Kontroll av varmtvannsberedere og sprinkelanlegg
- Oppfølging av utomhus tjenester
- Behandling av ulike søknader fra eiere
- Behandling av fakturaer

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Strandtunet Moss Boligsameie i 2025:

- Hovedmålet for 2025 er at utbedringen etter lekkasjesaken skal ferdigstilles for samtlige hus.
- Fortsette dialogen med ettermarked om ferdigstillelse av samtlige reklamasjonssaker.
- Rens av ventilasjonsanlegg i samtlige hus.

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Strandtunet Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Strandtunet Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		1 046 436	1 081 068	1 046 355	1 046 300
Andre driftsinntekter	1	580 418	613 070	457 608	580 608
SUM INNEKTER		1 626 854	1 694 138	1 503 963	1 626 908
KOSTNADER					
Styrehonorar		100 000	60 000	60 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	8 460	8 460	14 100
Strøm		150 685	154 603	30 000	153 000
Renhold		18 975	0	0	0
Vedlikehold bygg		94 170	34 980	75 000	75 000
Vedlikehold VVS		0	0	25 000	25 000
Vedlikehold elektro		20 707	0	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg		256 700	195 862	175 000	175 000
Vedlikehold garasje		0	0	110 400	110 400
Revisjonshonorar	0	11 000	15 000	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		102 636	97 752	102 640	106 743
Andre konsulenttenester		141 469	76 313	75 000	75 000
Årsavgift TV/Internett		341 688	330 648	347 208	347 208
Forsikringer		210 945	185 853	223 000	262 000
Kommunale avgifter		167 900	139 725	168 000	202 000
Andre driftskostnader		30 228	30 457	63 000	63 000
SUM KOSTNADER		1 661 202	1 329 653	1 503 708	1 749 451
DRIFTSRESULTAT		-34 348	364 485	255	-122 543
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		44 758	35 452	30 000	30 000
Utbytte Gjensidige		20 050	15 963	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		64 808	51 415	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		30 459	415 900	30 255	-92 543
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	415 900	0	0
SUM OVERFØRINGER		30 459	415 900	30 255	-92 543

BALANSE 2024 Strandtunet Moss Boligsameie

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	19 044	50 484
Andre restanser	140	455
Andre fordringer	261 346	221 552
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 534 648	1 409 889
SUM OMLØPSMIDLER	1 815 177	1 682 379
SUM EIENDELER	1 815 177	1 682 379

BALANSE 2024 Strandtunet Moss Boligsameie

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 456 821	1 456 821
Årets resultat	30 459	0
SUM EGENKAPITAL	1 487 280	1 456 821
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	140	-35
Forskuddsbetalte felleskostnader	11 832	5 536
Leverandørgjeld	315 925	220 058
SUM KORTSIKTIG GJELD	327 897	225 559
SUM GJELD	327 897	225 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 815 177	1 682 379

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Magnus Segtnan Thun
Styreleder

Kristoffer Smith
Styremedlem

Jesper Kolstad Rødseth
Styremedlem

Jeanett Bodding Krook
Styremedlem

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	1 456 821	1 040 921
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	30 459	415 900
B. Årets endring disponible midler	30 459	415 900
C. Disponible midler UB	1 487 280	1 456 821

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	122 810	172 022
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	110 400	110 400
3623 INNTEKTER KABEL-TV	347 208	330 648
Sum	-580 418	-613 070

Resultat og balanse med noter for Strandtunet Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandtunet Moss Boligsameie

Styreleder	Magnus Segtnan Thun (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Smith (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jeanett Bodding Krook (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jesper Kolstad Rødseth (sign.)	20.03.2025

Til årsmøtet i Strandtunet Moss Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandtunet Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-21 11:34



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.



Parkering forbudt



Innkjøring forbudt

**Gjelder ikke
varelevering**



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Strandtunet Moss Boligsameie,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 07.04.2025.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Strandtunet Moss Boligsameie**

Mandag 13.04.2026

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Strandtunet Moss Boligsameie

Dato: Mandag 13.04.2026

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

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 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Varmepumper i sameiet - Krever 2/3 flertall
- 5.2 Utvendig screens - Krever 2/3 flertall
- 5.3 Inngjerding/skjerming - vedtektsendring 2/3 flertall

6 Innkomne saker fra sameiere

- 6.1 Etablering av sykkelparkering - Krever 2/3 flertall
- 6.2 Oppgradering av lekeplassområde
- 6.3 Fast vindusvask to ganger i året

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.3 Suppleringsvalg for 1 styremedlem for 1 år
- 7.4 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 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Varmepumper i sameiet - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Ved tidligere årsmøte har varmepumpe vært oppe, men behandlingen har blitt utsatt på grunn av lekkasje-saken. Nå går saken om lekkasjene mot slutten og dermed kan det behandles om vedtektene skal endres slik at varmepumpe kan installeres på gitte vilkår

Forslag til vedtak: Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende vilkår:

- Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av seksjonen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
- Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
- Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen er fastsatt.
- Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.
- Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige

- seksjonseiere og/eller skjemmende for bygningen.
- Varmepumpen skal bygges inn i et "varmepumpehus», og dette skal males i bygningens farge. Seksjonseier skal selv besørge dette.
 - Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra seksjonen og naboseksjoner.
 - Seksjonseier er erstatningspliktig v/frostspreng / ødeleggelse på bygg.
 - Ved behov må det monteres varmekabel fra utedel til enden av eventuelle avløp/ nedløp
 - Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
 - Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.
 - Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
 - Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering. Dersom varmepumpen fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
 - Varmepumpen eies av seksjonseier.'

Bestemmelsene tas inn som en del av vedtektene til sameiet.

5.2 Utvendig screens - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Ved tidligere årsmøte har utvendig screens vært oppe, men behandlingen har blitt utsatt på grunn av lekkasje-saken. Nå går saken om lekkasjene mot slutten og dermed kan det behandles om vedtektene skal endres slik at utvendig screens kan installeres på gitte vilkår.

For utvendig screens er styret av den klare oppfatning at det må være samme patent, modell og farge, for å sikre et godt helhetsinntrykk.

Styret har derfor landet på solcelledrevet ZIP-screen levert av ABC markiser. ved at de er solcelledrevet blir det et mindre inngrep på bygningskroppen.

Tilbud til Strandtunet Boligsameie

ABC Markiser er stolte av å kunne tilby moderne, energieffektiv og vedlikeholdsfri solskjerming til deres boliger. Vi har over 30 års erfaring i bransjen, og har allerede levert solskjerming til deres naboer i Sjøhagen Brygge – et prosjekt med svært gode tilbakemeldinger.

Vårt produkt: Solcelledrevet ZIP-screen

- Integrert solcellepanel
- ingen kabler og minimal installasjon
- APP-styring tilgjengelig

- Leveres med Somfy IO-motor og fjernkontroll
- Stilrent, støysvakt og vindstabil ZIP-system
- Alle RAL-farger tilgjengelig
- Stort utvalg av dukfarger
- Perfekt for alle vinduer og fasader

Fordeler for sameiet:

- Økt bokomfort og temperaturkontroll
- Redusert energiforbruk og mindre varmeinnslipp
- Lang levetid og svært lite vedlikehold
- Helhetlig og moderne fasadeuttrykk

Prismodell og rabatter:

Vi tilbyr gunstige sameie- og prosjektpriiser.

Ved bestilling av 15 enheter eller flere: 3% ekstra rabatt

Ved bestilling av 50 enheter eller flere: 5% ekstra rabatt

Vi i Abc Markiser kan tilby:

- Fagkunnskap du kan stole på
- Lokalt, trygt og profesjonelt
- Beviste resultater
- Trygge garantier og god oppfølging i etterkant

Forslag til vedtak: Søknad om installasjon/montering av utvendig screens er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av utvendig screens på følgende vilkår:

- Montering og bruk av utvendig screens til seksjonen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger plassering.
- Screens og montering leveres av Abc Markiser
- Abc Markiser leverer en fast farge på ramme og screens som passer mot vinduene og sørger for en lik profil på hele sameiet. Det skal brukes RAL 7016 på rammen og Chacoal 010010 på duk.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for oppfølging av motering
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av screens.
- Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av screens.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne alle utvendige screens dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering. Dersom utvendig screens fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Utvendig screens eies av seksjonseier.

Bestemmelsene tas inn som en del av vedtektene til sameiet.

5.3 Inngjerding/skjerming - vedtektsendring 2/3 flertall

Dagens vedtekter åpner ikke for inngjerding eller levegg for skjerming av

seksjonseiers område med eksklusiv bruksrett.

Styret ser at flere ønsker mulighet for dette og fremmer dermed sak om vedtektsendring

Forslag til vedtak: Søknad om oppføring av inngjerding, levegg el. er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne oppføring av inngjerding, levegg el. på området der seksjonseier har eksklusiv bruksrett på følgende vilkår:

- Oppføring av inngjerding, levegg el. på seksjonseiers område med eksklusiv bruksrett kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger plassering, høyde, materialvalg, utforming og nabovarsel.
- Utformingen skal være spiler liggende vannrett.
- Materialet skal være vanlig trykkimpregnert.
- Tilstøtende naboer skal informeres i forkant av søknaden.
- Høyden skal ikke være ruvende eller til sjenanse for naboer eller omgivelsene. Høyder vil derfor kunne variere fra områder og størrelsen på den totale konstruksjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne alt av utvendig inngjerding skjerming dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene.
- Alt av oppført inngjerding eller skjerming eies av seksjonseier.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Etablering av sykkelparkering - Krever 2/3 flertall

Vi har inntrykk av at den lille lekeplassen på fremsiden av hus 13A er lite brukt. Lekestativet har begynt å forfalle, og sandkassen benyttes sannsynligvis mest av katter. Slik boenhetene i sameiet er utformet er det krevende med parkering av sykler, og vi foreslår derfor at det etableres en felles sykkelparkering på det nevnte området.

Saken er fremmet av Saken er fremmet av Fredrik Winther Dahl

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utrede muligheter for etablering av sykkelparkering på fellesområdet foran enhet 13A, samt til å anskaffe en slik løsning.

Styrets innstilling: Det er gjort kontroll av nevnte lekeplass og det vil bli gjort utbedring. Hvis det er utfordringer med katter og sandkassen, så kan det enkelt løses med å innkjøp av et lokk. Styret er skeptiske til å avvikle etablerte lekeområder, som i tillegg var pålagt etablert fra kommunen som en del av reguleringen.

Styret er imidlertid positive til felles sykkelparkering, men ledig areal er naturligvis et problem. Spesielt hvis det skal gi kapasitet til alle i sameiet.

6.2 Oppgradering av lekeplassområde

Lekeplassen foran enhet 19A har blitt et naturlig samlingspunkt for småbarnsforeldre i sameiet, og er svært mye brukt. Grusplassen tilknyttet denne lekeplassen (der det står to piknikbenker) har begynt å gro igjen, og det dras mye grus utover gummidekket på lekeplassen. Vi tror det hadde gitt området et stort løft å legge belegningsstein på denne grusplassen.

Saken er fremmet av Saken er fremmet av Fredrik Winther Dahl

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud for legging av belegningsstein på grusplassen tilknyttet lekeplassen foran enhet 19A, samt for å gjennomføre selve oppgraderingen.

Styrets innstilling: Styret er positive til å se på et alternativ til grus.

6.3 Fast vindusvask to ganger i året - Krever 2/3 flertall med vedtektsendring

Det foreslås et det to ganger i året gjennomføres en kollektiv vindusvask i regi av sameiet ved styret.

Saken er fremmet av Adam MacDonald

Forslag til vedtak: Styret henter inn tilbud for gjennomføring av vindusvask to ganger i året.

Styrets innstilling: Styret har tidligere år hentet inn tilbud og gjennomført felles vindusvask. Styret er imidlertid negativ til at dette skal være en fast forpliktelse for all fremtid. Styret opplever at flere ønsker å ivareta dette selv, og i utgangspunktet er vask av vinduer noe som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Suppleringsvalg for 1 styremedlem for 1 år

7.4 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, 01.04.2026

Strandtunet Moss Boligsameie

Årsmelding Strandtunet Moss Boligsameie for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Magnus Segtnan Thun, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Jeanett Bodding Krook, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Kristoffer Smith, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Jesper Kolstad Rødseth, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Sivert Poulsson Beer, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 07.04.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, Magnus Segtnan Thun
- Styremedlem, Jeanett Bodding Krook
- Varamedlem, Sivert Poulsson Beer

Andre komiteer:

Styremøter

Det har blitt avholdt styremøter ved behov og er løpende dialog mellom styret utenom møtene.

Andre møter som er avholdt

Det er avholdt en rekke møter i forbindelse med lekkasjesaken med de ulike aktørene som er involvert.

Det er gjennomført samarbeidsmøte med de to andre sameiene som er etablert på området.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 46 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 928143422, og ligger i Moss kommune.

Strandtunet Moss Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen

eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Strandtunet Moss Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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.

Strandtunet Moss Boligsameie forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Strandtunet Moss Boligsameie i 2025:0

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

Antall andre personer i Strandtunet Moss Boligsameie som har mottatt lønn i 2025:0

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet mandag 07.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Hovedfokuset gjennom året har vært oppfølging av lekkasjesaken, som har krevd mye arbeid. Det er fremdeles oppfølging før vi kan avslutte saken.
- Videre er det oppfølging av en rekke andre forhold mot utbygger.
- Utover dette har det vært normalt arbeid med ulike styresaker og oppfølging av leverandører.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Strandtunet Moss Boligsameie i 2026:

- Det er ikke planlagt større vedlikehold

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Strandtunet Moss Boligsameie i 2026:

- Det er dialog med utbygger om etablering av bod på et egnet område som sameiet kan disponere for lagring av ulikt felles utstyr.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

- Sameiet har god likviditet og er rustet for fremtidig vedlikehold

Styret i Strandtunet Moss Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Strandtunet Moss Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 049 250	1 046 436	1 046 300	1 145 099
Andre driftsinntekter	1	637 022	580 418	580 608	634 168
SUM INNETEKTER		1 686 272	1 626 854	1 626 908	1 779 267
KOSTNADER					
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	14 100	14 100	14 100
Strøm		196 080	150 685	153 000	196 000
Renhold		0	18 975	0	0
Vedlikehold bygg		104 338	94 170	75 000	80 000
Vedlikehold VVS		201 631	0	25 000	25 000
Vedlikehold elektro		11 183	20 707	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg		266 212	256 700	175 000	260 000
Vedlikehold garasje		0	0	110 400	10 000
Revisjonshonorar	0	11 500	11 000	16 000	11 500
Forretningsførerhonorar		106 746	102 636	106 743	108 611
Andre konsulenttenester		3 500	141 469	75 000	10 000
Årsavgift TV/Internett		358 248	341 688	347 208	363 768
Forsikringer		254 739	210 945	262 000	270 000
Kommunale avgifter		214 820	167 900	202 000	236 000
Andre driftskostnader		10 288	30 228	63 000	10 000
SUM KOSTNADER		1 853 385	1 661 203	1 749 451	1 719 979
DRIFTSRESULTAT		-167 113	-34 349	-122 543	59 288
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		44 504	44 758	30 000	30 000
Utbytte Gjensidige		23 436	20 050	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		67 940	64 808	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-99 173	30 459	-92 543	89 288
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	30 459	0	0
SUM OVERFØRINGER		-99 173	30 459	-92 543	89 288

BALANSE 2025 Strandtunet Moss Boligsameie

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	62	19 044
Andre restanser	0	140
Andre fordringer	269 557	275 783
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 436 584	1 534 648
SUM OMLØPSMIDLER	1 706 203	1 829 614
SUM EIENDELER	1 706 203	1 829 614

BALANSE 2025 Strandtunet Moss Boligsameie

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 487 280	1 487 280
Årets resultat	-99 173	0
SUM EGENKAPITAL	1 388 107	1 487 280
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	0	140
Forskuddsbetalte felleskostnader	3 096	11 832
Leverandørgjeld	315 000	330 362
SUM KORTSIKTIG GJELD	318 096	342 334
SUM GJELD	318 096	342 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 706 203	1 829 614

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Magnus Segtnan Thun
Styreleder

Kristoffer Smith
Styremedlem

Jesper Kolstad Rødseth
Styremedlem

Jeanett Bodding Krook
Styremedlem

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	1 487 280	1 456 821
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-99 173	30 459
B. Årets endring disponible midler	-99 173	30 459
C. Disponible midler UB	1 388 107	1 487 280

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	169 414	122 810
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 000	0
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	110 400	110 400
3623 INNTEKTER KABEL-TV	347 208	347 208
Sum	-637 022	-580 418

Resultat og balanse med noter for Strandtunet Moss Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandtunet Moss Boligsameie

Styreleder	Magnus Segtnan Thun (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jeanett Bodding Krook (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jesper Kolstad Rødseth (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Smith (sign.)	26.03.2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandtunet Moss Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 30. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-30 13:24:41 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 2ab47349-c298-4bf8-a444-437d04a2b2a4



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.











Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Strandtunet Moss Boligsameie,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 13.04.2026.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

(VENNLIGST OPPGI ALL FORESPURT INFORMASJON)

EIERSEKSJONER

MELDING OM EIERSKIFTE TIL VANSJØ BBL

Adresse:

SEKSJONSNR.

I

SAMEIE

Selger navn:

Har den _____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____ Fnr/pnr: _____

Gateadresse: _____ Postnr/-sted: _____

Telefon: _____ Epost: _____

Medeiers navn: _____ Fnr/pnr: _____

Telefon: _____ Epost: _____

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen

Meglarselskap/meglernavn/meglernavn, telefon/referanse

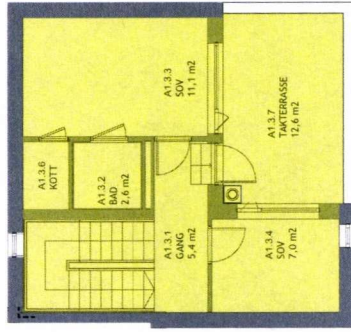
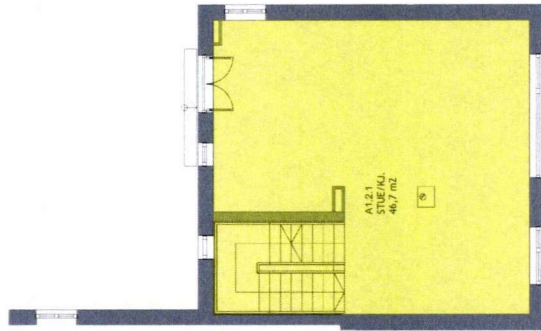
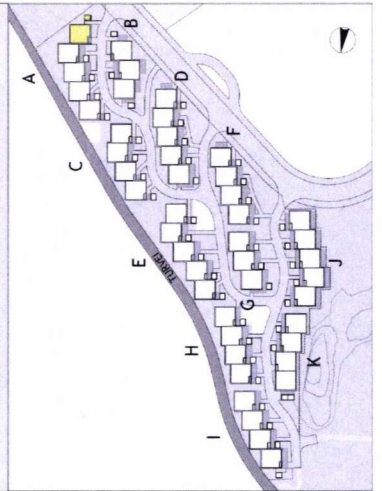
REKKEHUS A.1 Snr. 1

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN.NR. A22-1.A1



PLAN 1

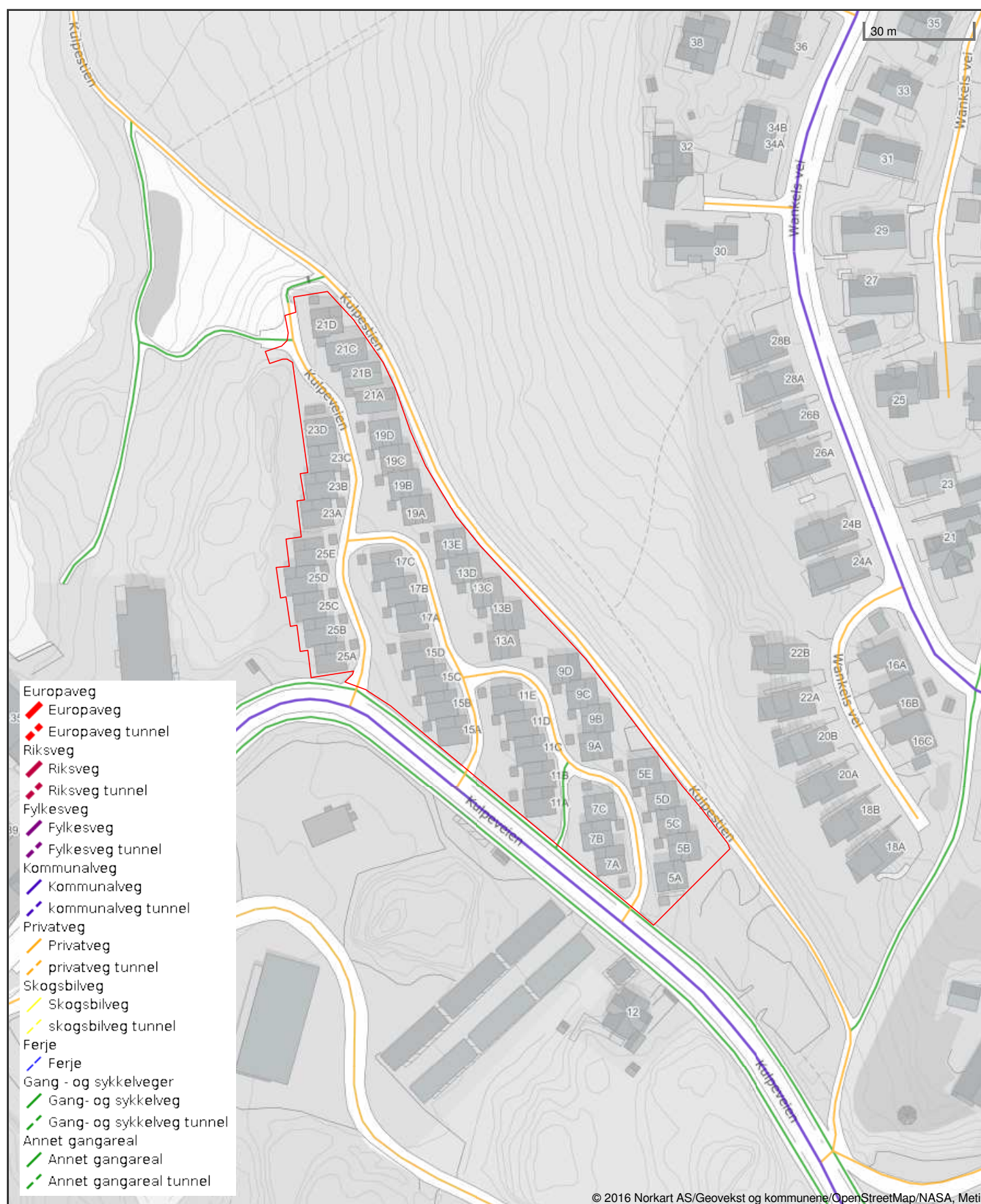
PLAN 2

PLAN 3

V2



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/4068//



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: 15.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4068	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kulpeveien 5A, 1538 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121482058	787	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	211

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



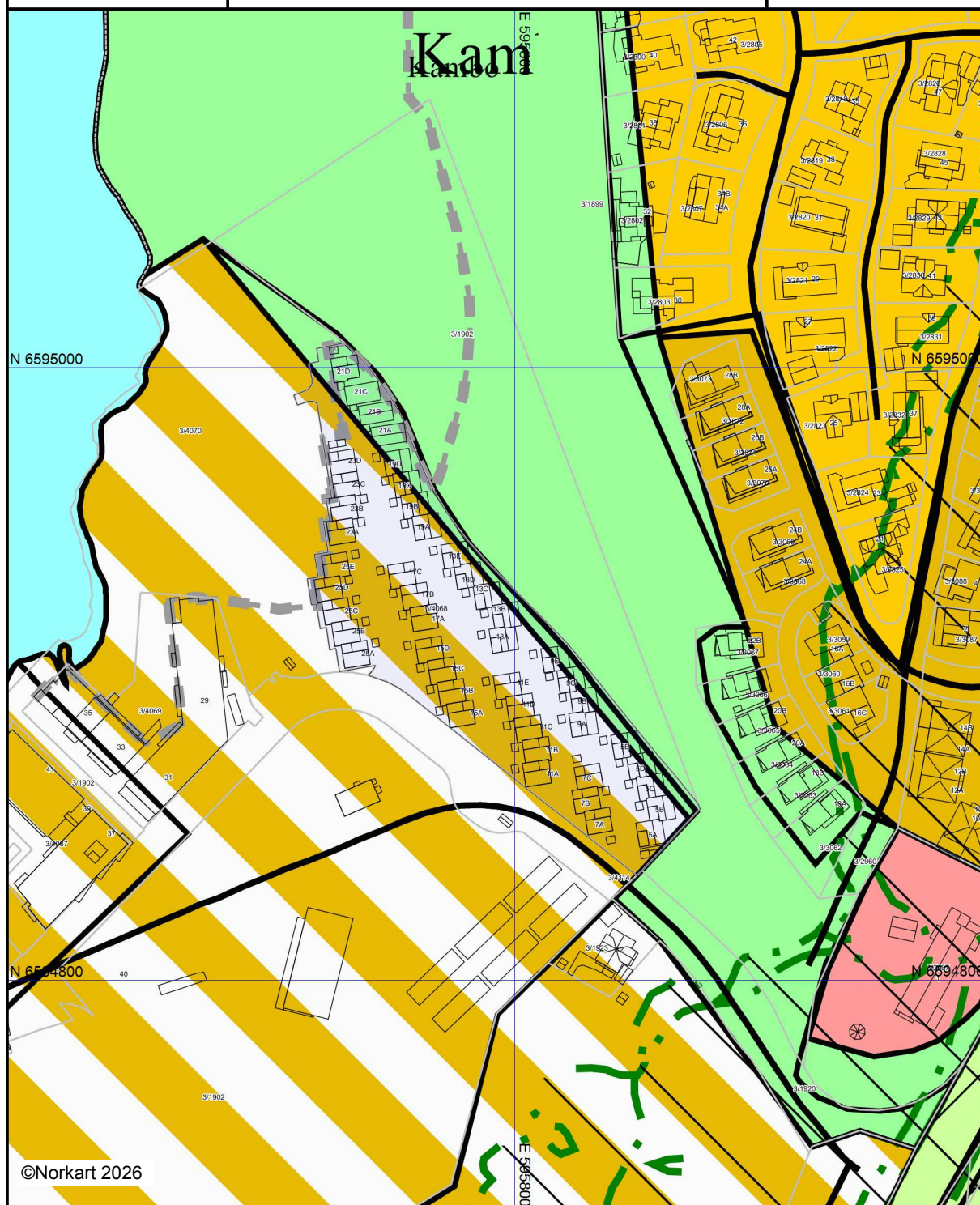
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4068/0/1
Adresse: Kulpeveien 5A
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfriformål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Ferdsel - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4068	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kulpeveien 5A, 1538 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

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	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	7 801 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	Bolig	
	Delareal	157 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	F	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	402
Navn	Sjøhagen Brygge
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1059/Plan402_Sj%c3%b8hagen%20Brygge_delfelt%20BKS%201%20og%20B1b%20m.fl%20-%20REGULERINGSBESTEMMELSER(524818).pdf
Delarealer	Delareal 196 m ²
	Formål Lekeplass
	Delareal 6 645 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 48 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Delareal 1 069 m ²
	Formål Gatetun

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	01.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	141/6050	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	3/4068, 3/4068/0/1, 3/4068/0/2, 3/4068/0/3, 3/4068/0/4, 3/4068/0/5, 3/4068/0/6, 3/4068/0/7, 3/4068/0/8, 3/4068/0/9, 3/4068/0/10, 3/4068/0/11, 3/4068/0/12, 3/4068/0/13, 3/4068/0/14, 3/4068/0/15, 3/4068/0/16, 3/4068/0/17, 3/4068/0/18, 3/4068/0/19, 3/4068/0/20, 3/4068/0/21, 3/4068/0/22, 3/4068/0/23, 3/4068/0/24, 3/4068/0/25, 3/4068/0/26, 3/4068/0/27, 3/4068/0/28, 3/4068/0/29, 3/4068/0/30, 3/4068/0/31, 3/4068/0/32, 3/4068/0/33, 3/4068/0/34, 3/4068/0/35, 3/4068/0/36, 3/4068/0/37, 3/4068/0/38, 3/4068/0/39, 3/4068/0/40, 3/4068/0/41, 3/4068/0/42, 3/4068/0/43, 3/4068/0/44, 3/4068/0/45, 3/4068/0/46
Seksjonering Seksjonering	27.09.2021 27.09.2021	21/6995	Tinglyst 05.10.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EGGEREIDE MATHILDE F030190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeveien 5A 1538 MOSS	Bosatt (B)
RØDSETH JESPER KOLSTAD F100486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeveien 5A 1538 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulpeveien 5A	H0101	3/4068/0/1	141,8	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kulpeveien 5 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1538 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	701 Kambo 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300757073		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	15.07.2022

1: Bygning 300757073: Rekkehus (131), Ferdigattest 15.07.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.01.2019	07.08.2019	
Igangsettingstillatelse	10.02.2020	13.02.2020	
Midlertidig brukstillatelse	18.01.2022	24.01.2022	20/2477-66
Ferdigattest	15.07.2022	01.09.2022	20/2477-70

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulpeveien 5A	H0101	3/4068/0/1	141,8	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	26,6	0	26,6	0	0	0
H02	0	47,1	0	47,1	0	0	0
H01	1	44,5	0	44,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/4068

Bruksnavn		Beregnet areal	7958.6
Etablert dato	13.09.2019	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.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6594943.81	595758.26		Ja	7958.6	

 Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613312094
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920817521 Navn MOSS KOMMUNE

Adresse
Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 998729009 Navn NSO EIENDOM AS

Bruksenhe Adresse
Postboks 92, Vinderen, 0319 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3002 Gnr 3 Bnr 4068

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4068	0	1	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	2	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	3	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	4	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	5	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	6	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	7	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	8	128 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	9	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	10	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	11	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	12	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	13	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	14	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	15	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	16	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	17	128 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	18	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	19	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1218760 Tinglyst: 01.10.2021
STATENS KARTVERK

27.09.2021 15:42

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4068	0	20	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	21	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	22	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	23	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	24	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	25	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	26	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	27	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	28	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	29	128 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	30	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	31	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	32	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	33	141 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	34	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	35	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	36	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	37	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	38	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	39	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	40	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	41	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	42	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	43	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	44	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	45	125 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4068	0	46	128 / 6050	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	4068	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998729009	NSO Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	141	B	13	B	125	B	25	B	125	B	37	B	125	B	49			
2	B	141	B	14	B	125	B	26	B	125	B	38	B	125	B	50			
3	B	141	B	15	B	125	B	27	B	125	B	39	B	125	B	51			
4	B	141	B	16	B	125	B	28	B	125	B	40	B	125	B	52			
5	B	141	B	17	B	128	B	29	B	128	B	41	B	125	B	53			
6	B	125	B	18	B	141	B	30	B	141	B	42	B	125	B	54			
7	B	125	B	19	B	141	B	31	B	141	B	43	B	125	B	55			
8	B	128	B	20	B	141	B	32	B	141	B	44	B	125	B	56			
9	B	141	B	21	B	141	B	33	B	141	B	45	B	125	B	57			
10	B	141	B	22	B	141	B	34	B	125	B	46	B	128	B	58			
11	B	141	B	23	B	125	B	35	B	125	B	47				59			
12	B	141	B	24	B	125	B	36	B	125	B	48				60			
Sum tellere: 6050				Nevner = 6050															

Dato

15.04.2021

Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

15.08.2021

Innsenderens underskrift

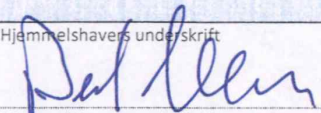
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato 15.07.2021	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Bent Fredrik Langballe
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

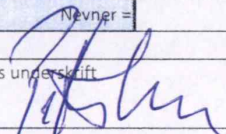
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 3002	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 4068	Festenr.
Dato 28/9-21	Underskrift Helene Meum Johansen	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 15.08.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
15.08.2021	

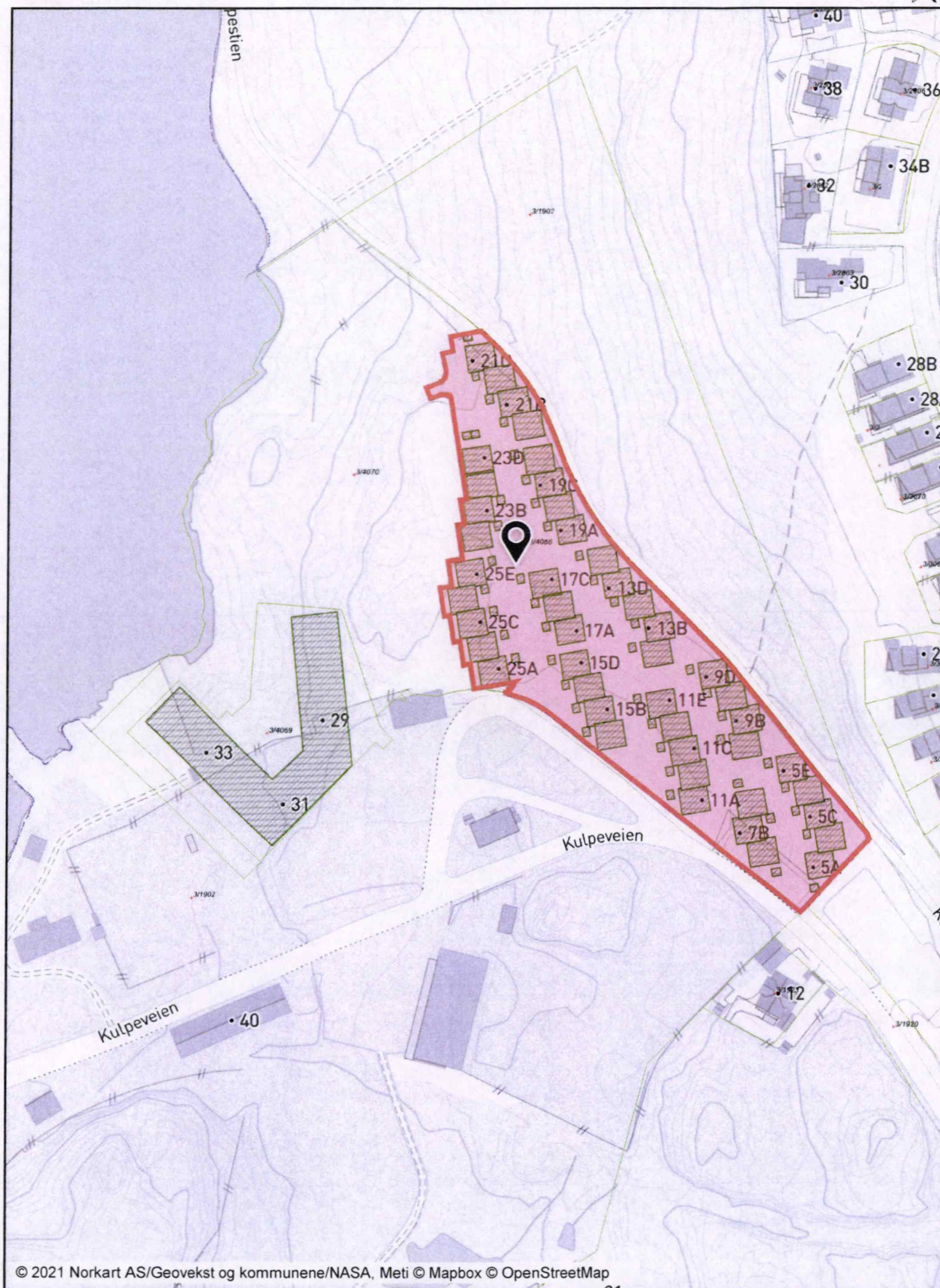


3/4068

Dato: 05.07.2021

Målestokk: 1:1500

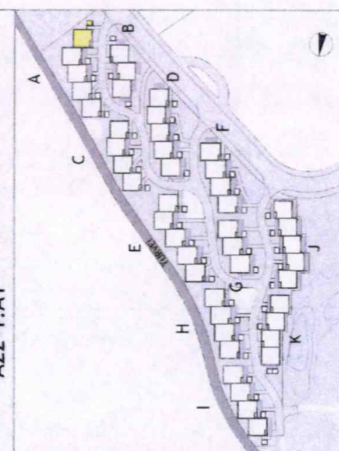
Koordinatsystem: UTM 32N



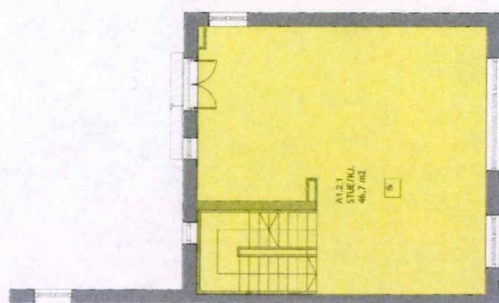
REKKEHUS A.1 Snr. 1

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

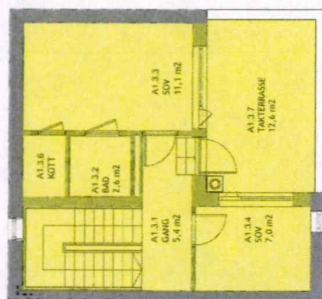
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR.: A22-1.A1



PLAN 1



PLAN 2



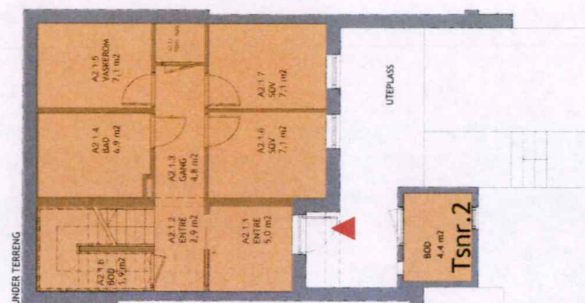
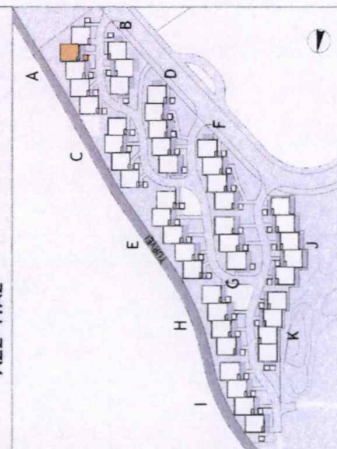
PLAN 3

V2

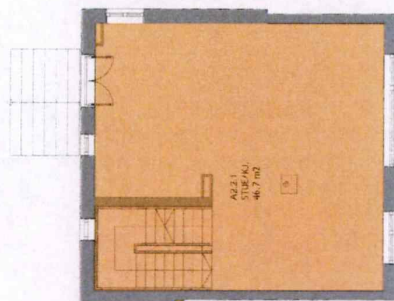
REKKEHUS A.2 Snr. 2

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

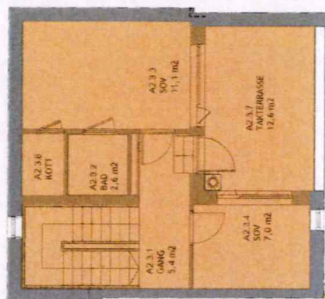
PROSJEKT: Sjøhagen BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.A2



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

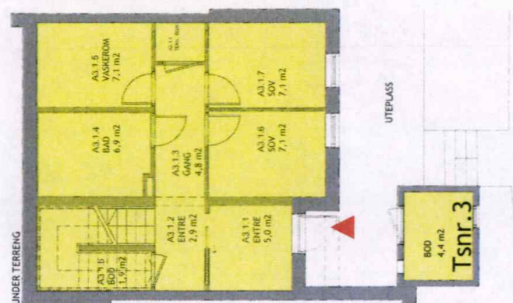
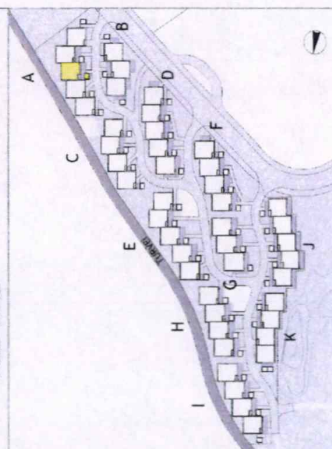
REKKEHUS A.3 Snr. 3

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

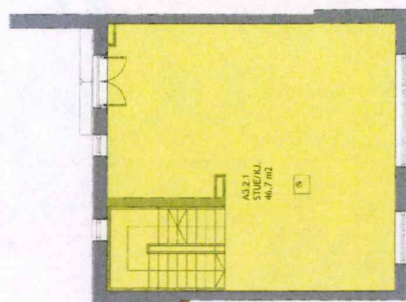
PROSJEKT: Sjøhagen Brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

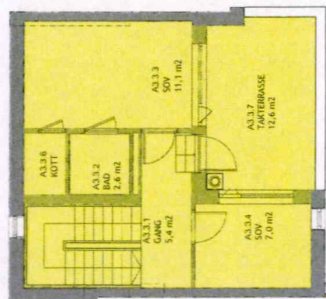
TEGN.NR. A22-1.A3



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

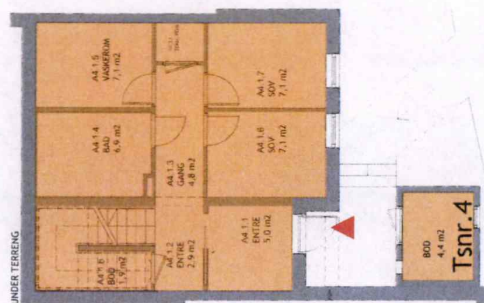
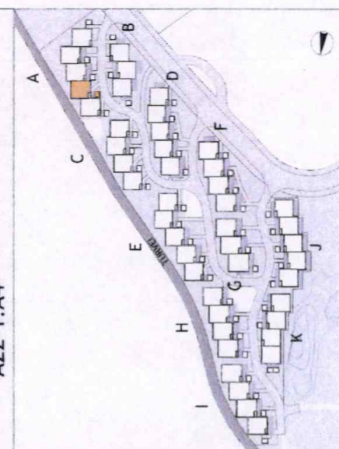
REKKEHUS A.4 Snr. 4

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

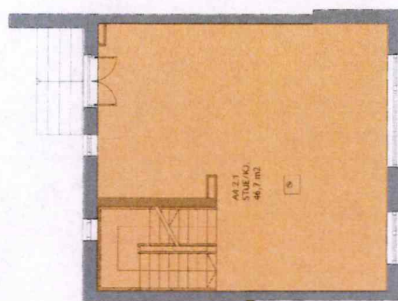
PROSJEKT: Sjøhagen Brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

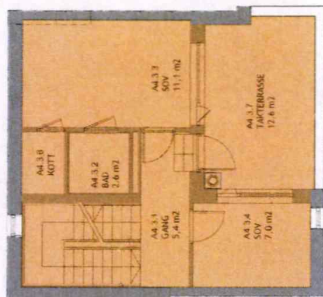
TEGN NR. A22-1.A4



PLAN 1



PLAN 2

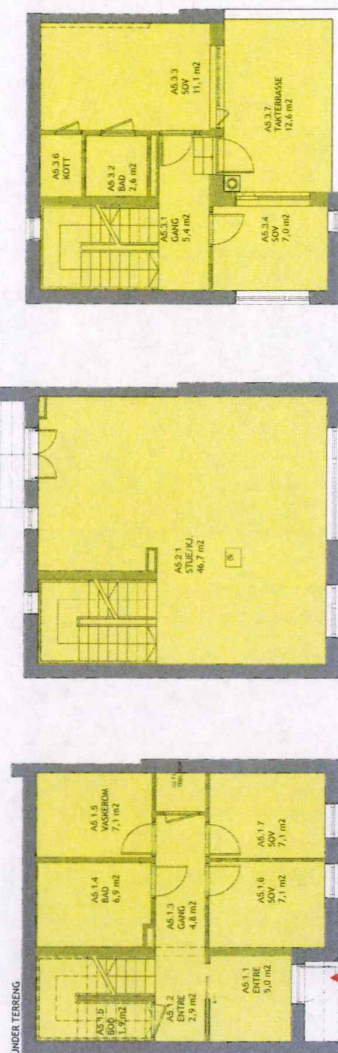
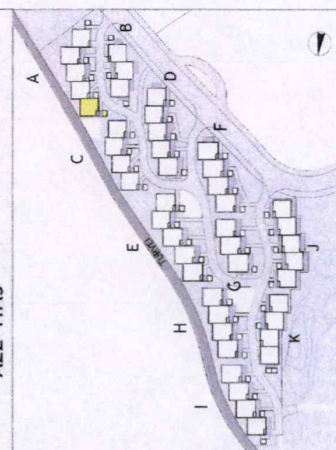


PLAN 3

REKKEHUS A.5 Snr. 5

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN. NR. A22-1.A5



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

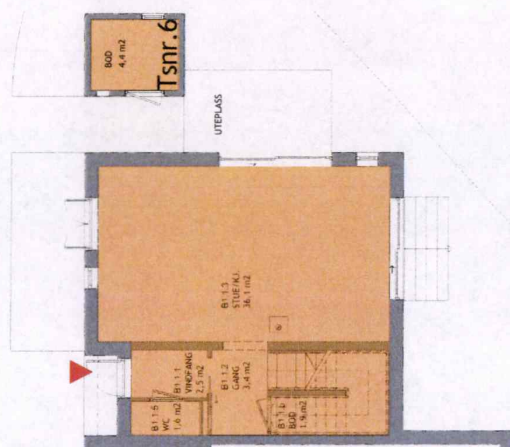
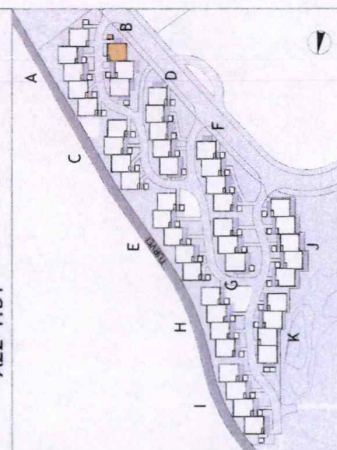
REKKEHUS B.1 Snr. 6

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

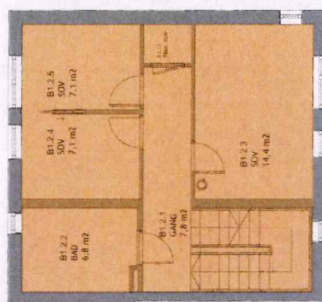
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

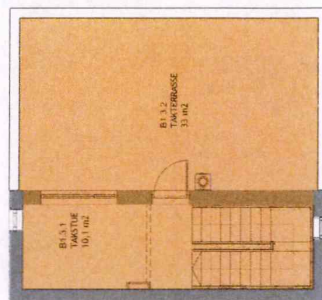
TEGN NR. A22-1.B1



PLAN 1



PLAN 2

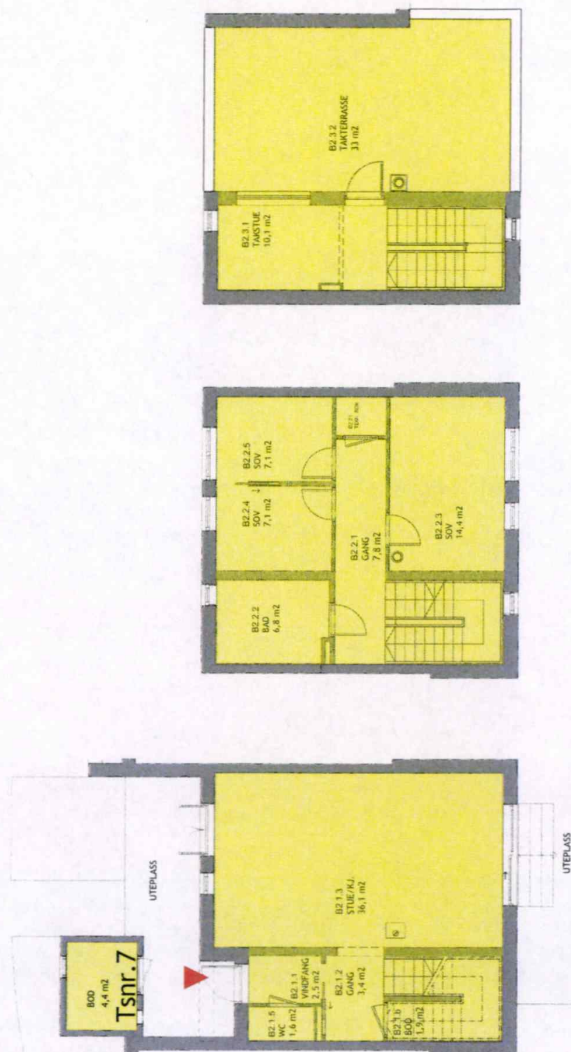
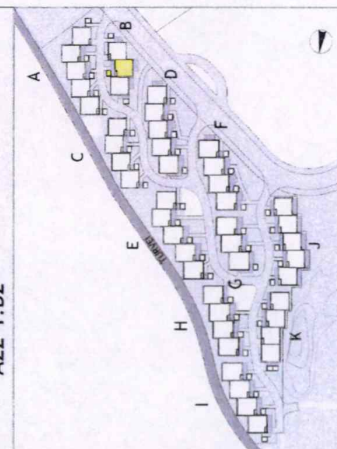


PLAN 3

REKKEHUS B.2 Snr. 7

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BK1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.B2



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

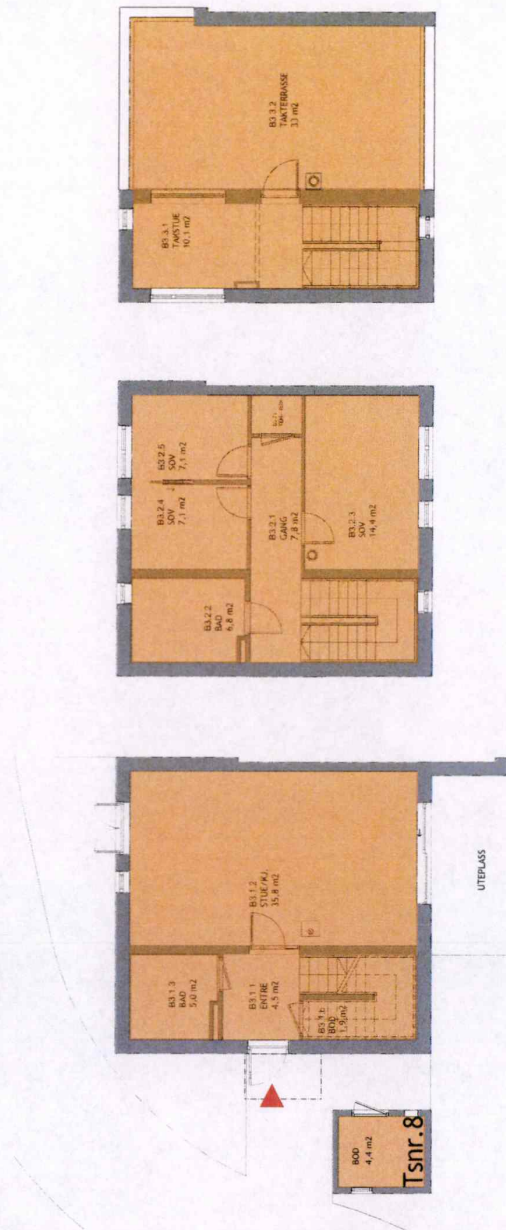
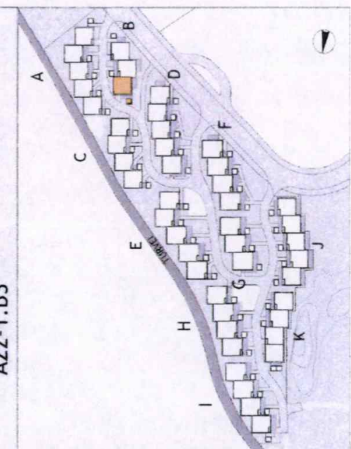
REKKEHUS B.3 Snr. 8

BRA PLAN 1: 55,1 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 127,5 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR. A22-1.B3



PLAN 3

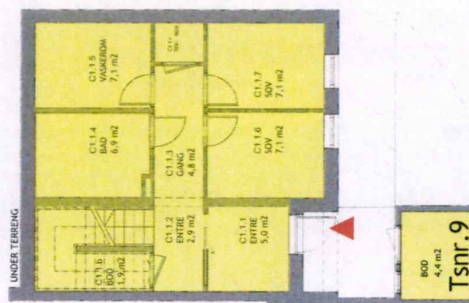
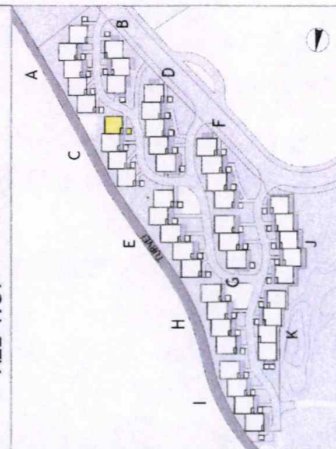
PLAN 2

PLAN 1

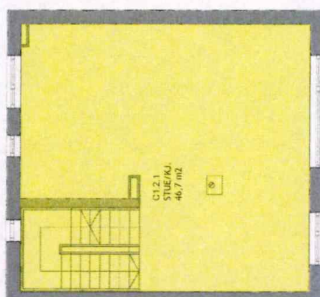
REKKEHUS C.1 Snr. 9

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

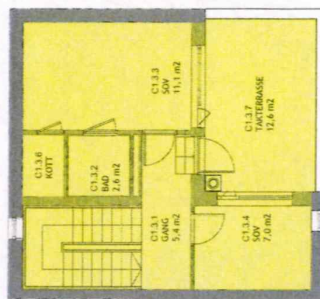
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR. A22-1.C1



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

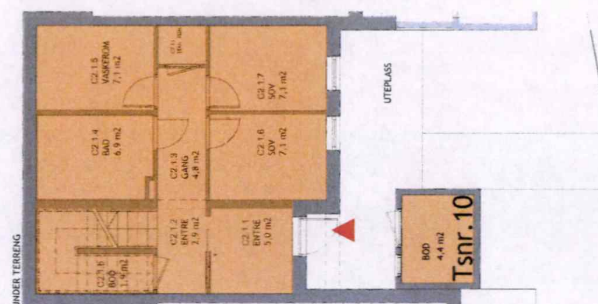
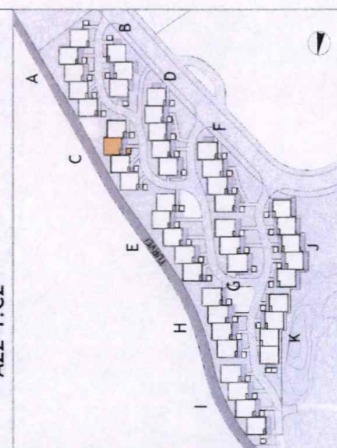
REKKEHUS C.2 Snr. 10

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

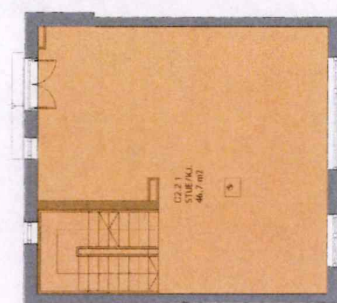
PROSJEKT: Sjøhagen Brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

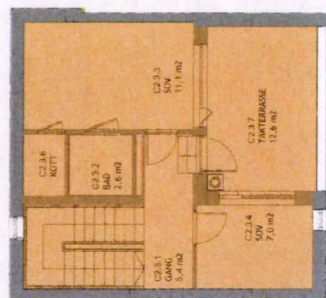
TEGN. NR. A22-1.C2



PLAN 1



PLAN 2

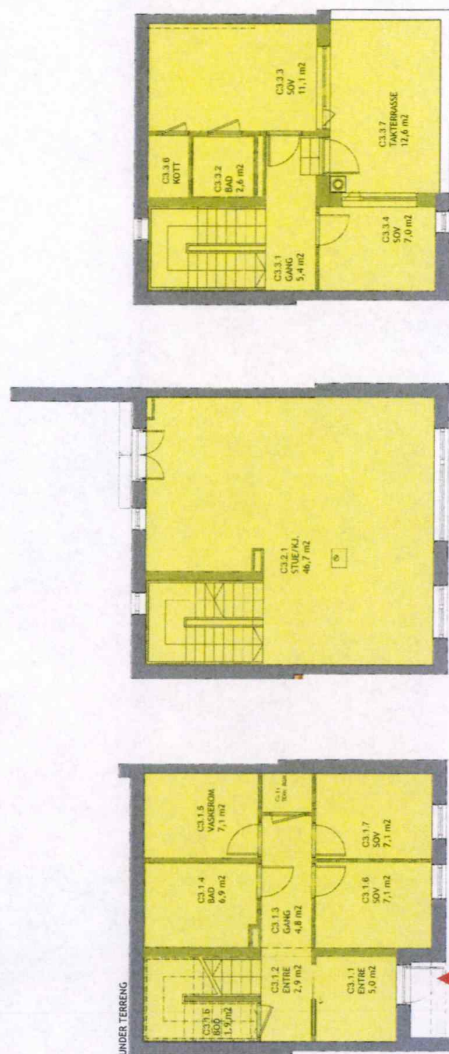
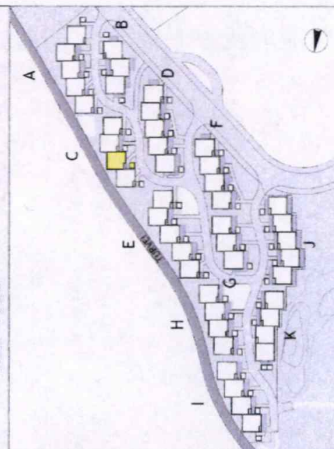


PLAN 3

REKKEHUS C.3 Snr. 11

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN. NR. A22-1.C3



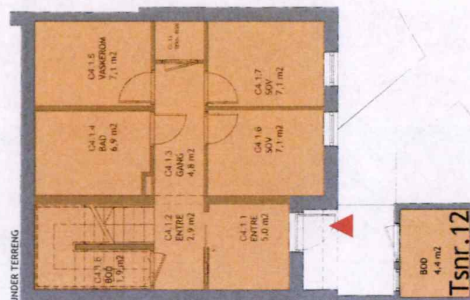
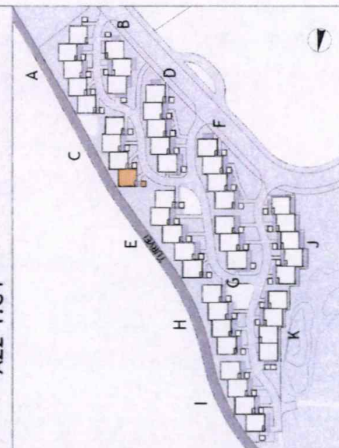
REKKEHUS C.4 Snr. 12

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

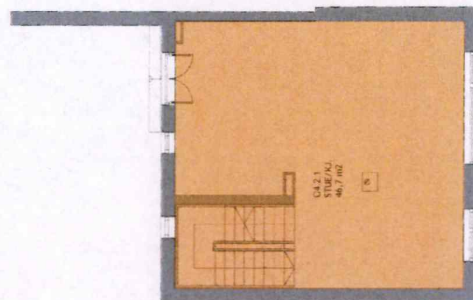
PROSJEKT: Sjøhagen BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

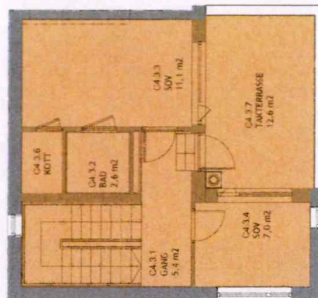
TEGN NR. A22-1.C4



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

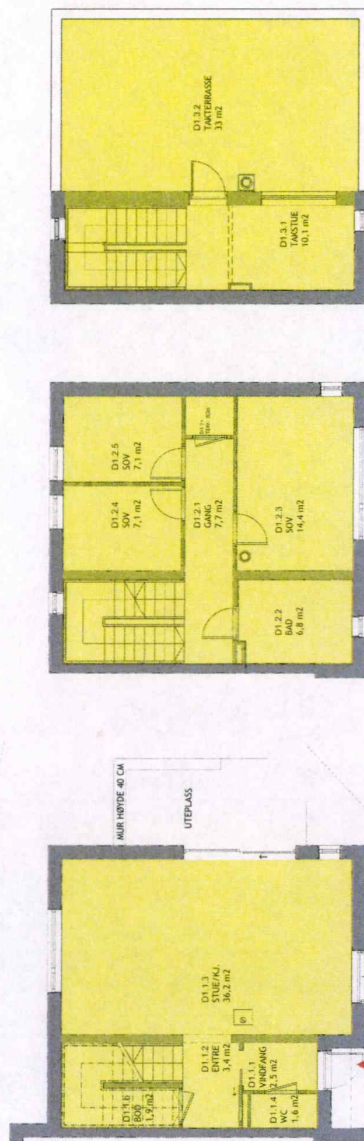
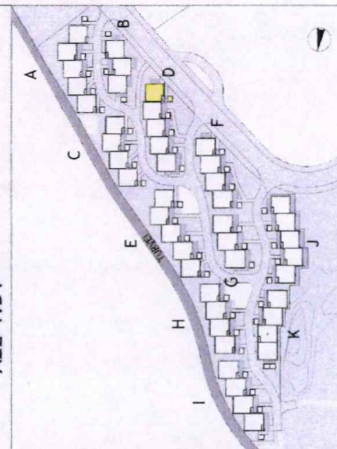
REKKEHUS D.1 Snr. 13

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BK1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR. A22-1.D1



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

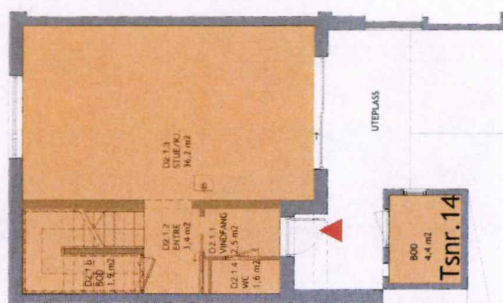
REKKEHUS D.2 Snr. 14

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

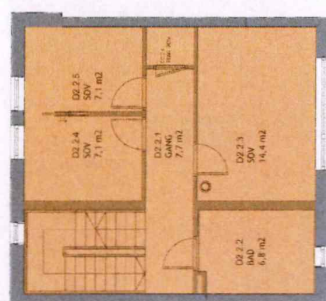
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BK1

FASE: SEKSJONERING

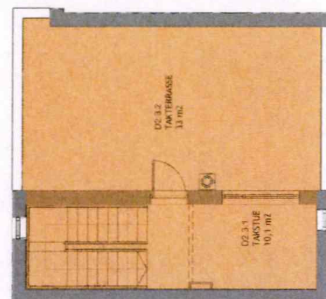
TEGN.NR. A22-1.D2



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

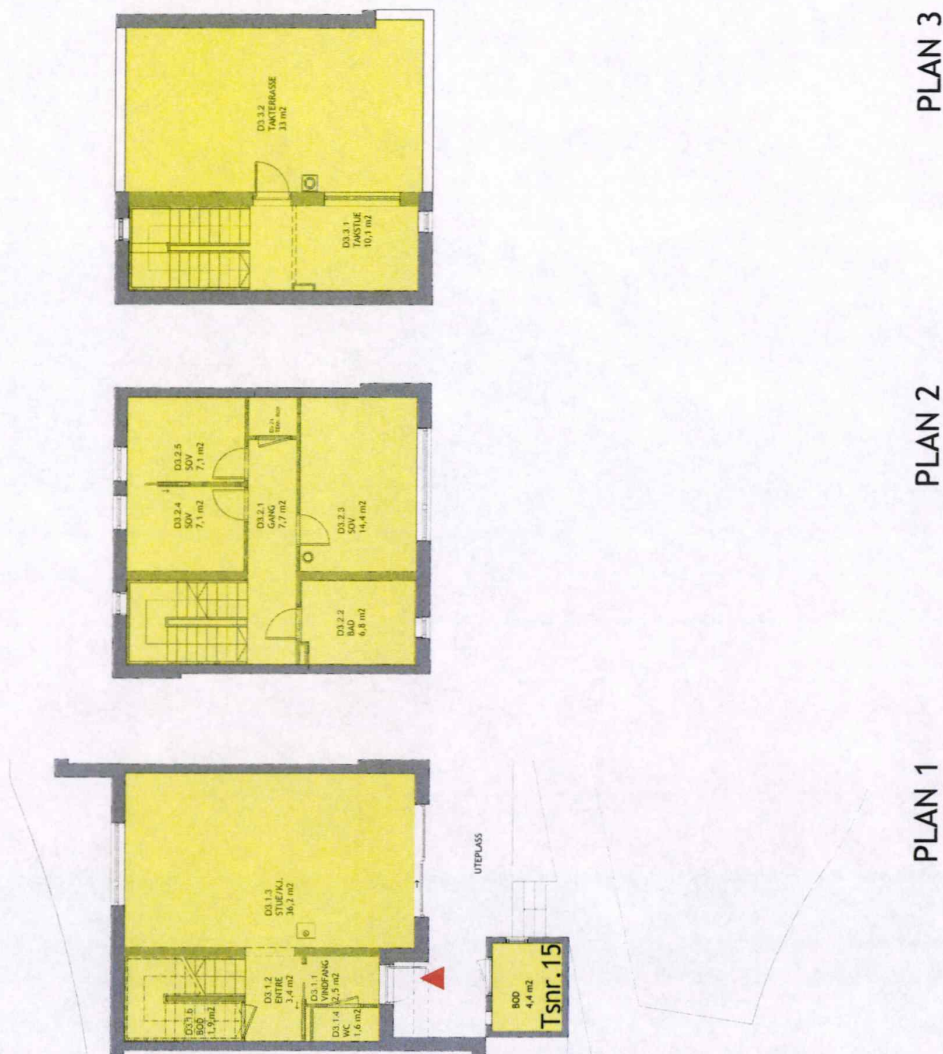
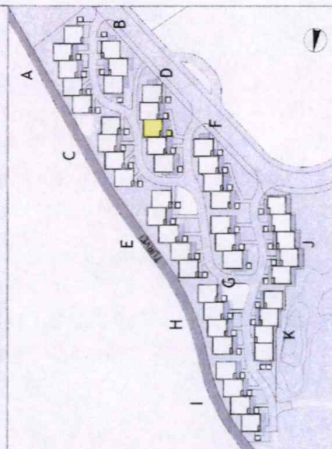
REKKEHUS D.3 Snr. 15

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

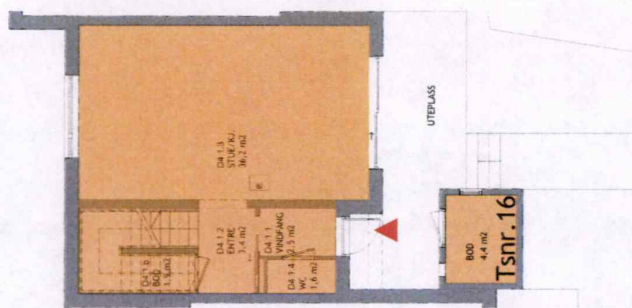
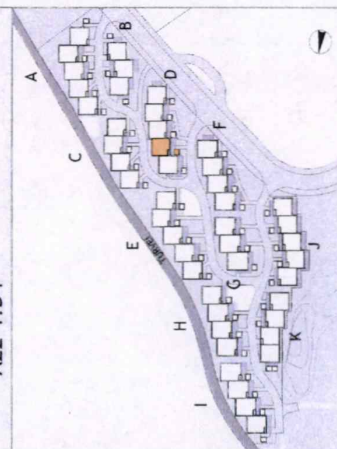
TEGN NR. A22-1.D3



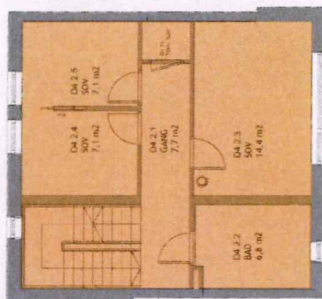
REKKEHUS D.4 Snr. 16

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

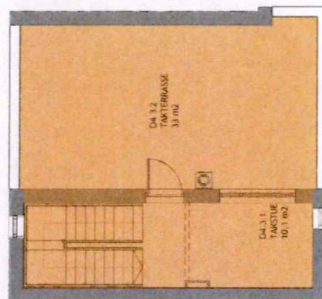
PROSJEKT: Sjøhagen Brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN. NR. A22-1.D4



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

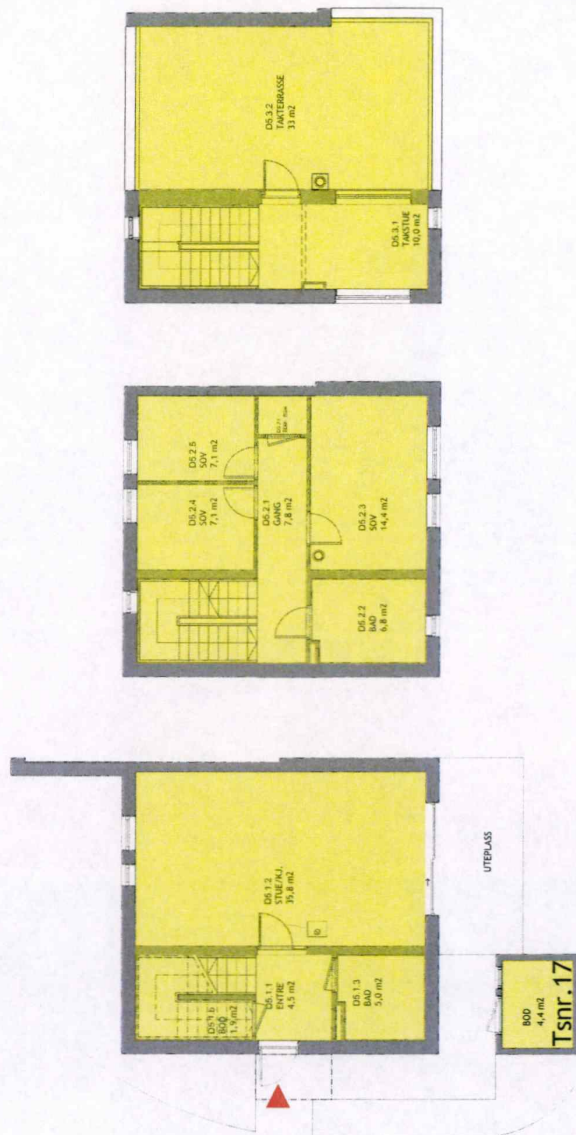
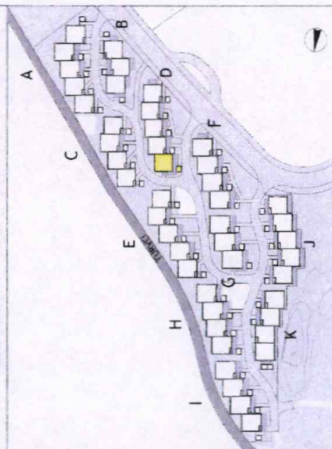
REKKEHUS D.5 Snr. 17

BRA PLAN 1: 55,1 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 127,5 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

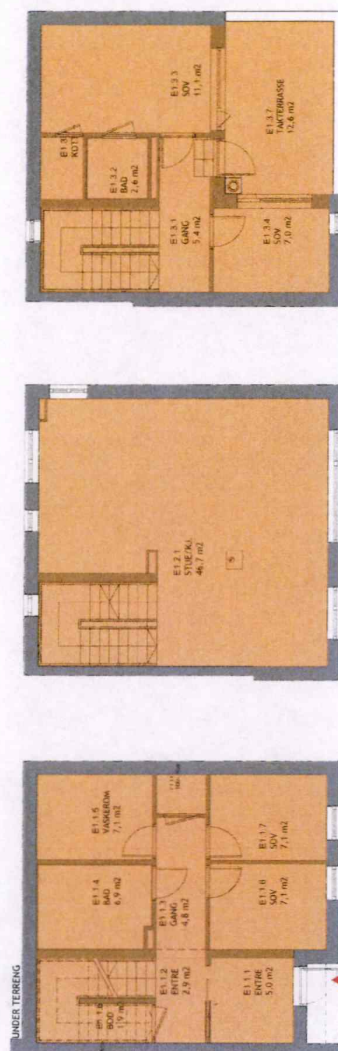
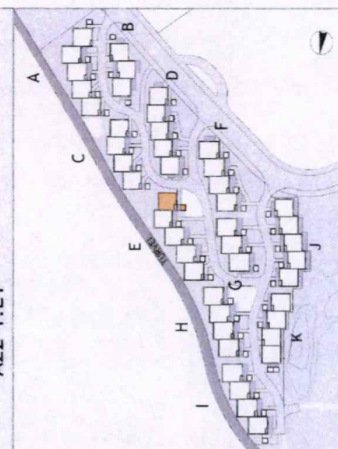
TEGN NR. A22-1.D5



REKKEHUS E.1 Snr. 18

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: Sjøhagen BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.E1



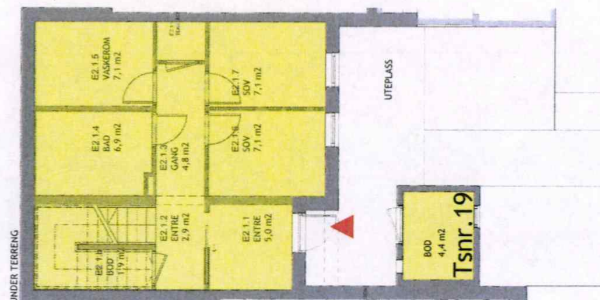
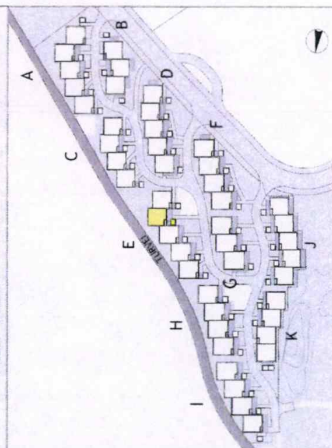
REKKEHUS E.2 Snr. 19

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

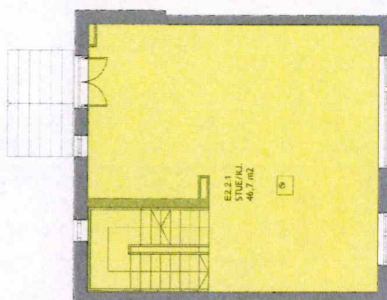
PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

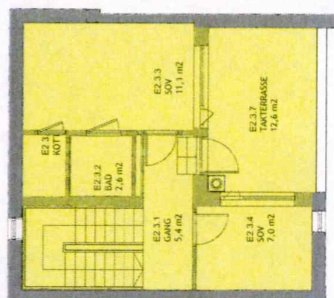
TEGN.NR. A22-1.E2



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

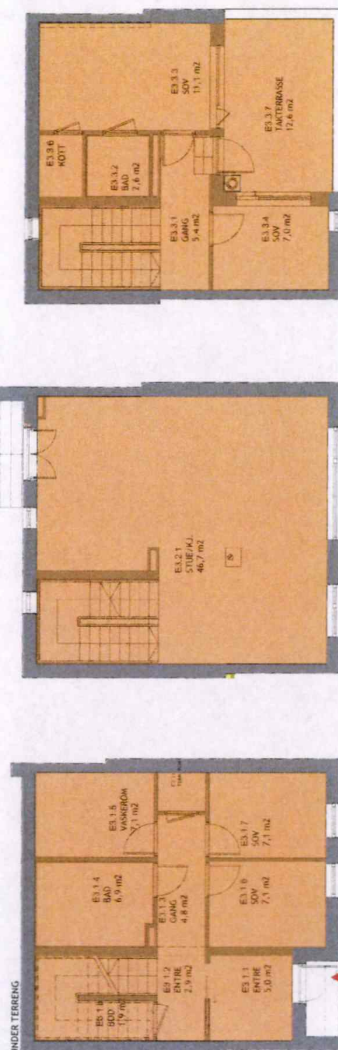
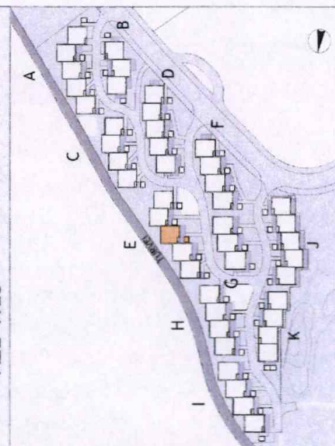
REKKEHUS E.3 Snr. 20

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN. NR. A22-1.E3



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

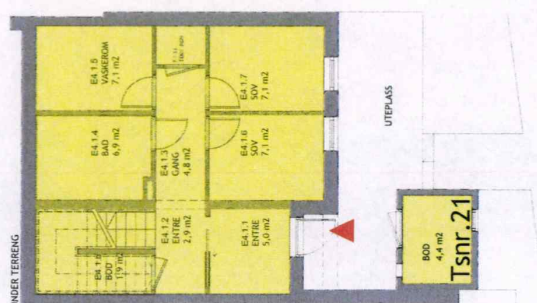
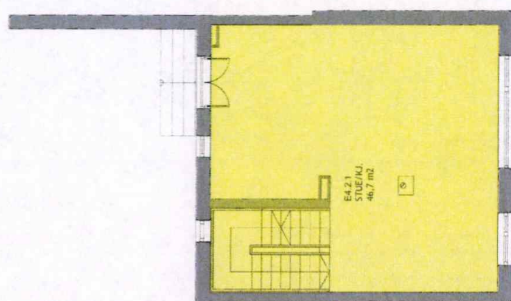
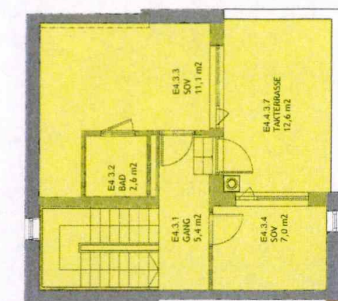
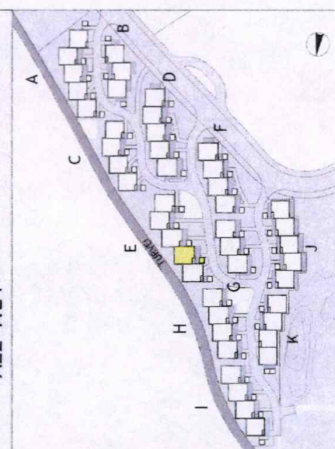
REKKEHUS E.4
Snr. 21

BRA PLAN 1:	52,8 m ²
BRA PLAN 2:	55,1 m ²
BRA PLAN 3:	33,4 m ²
TOTAL:	141,3 m ²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN.NR.
A22-1.E4



PLAN 3

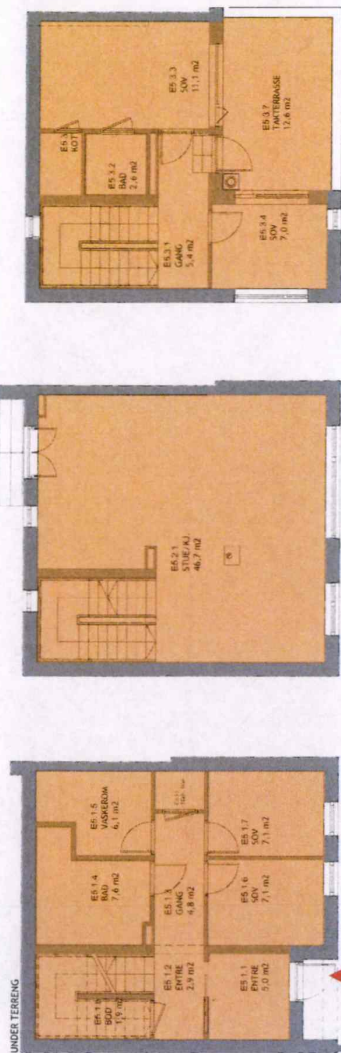
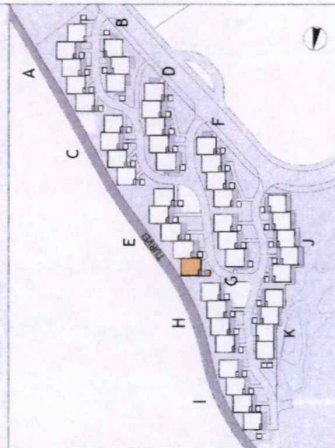
PLAN 2

PLAN 1

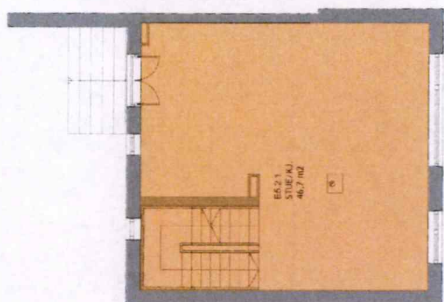
REKKEHUS E.5 Snr. 22

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

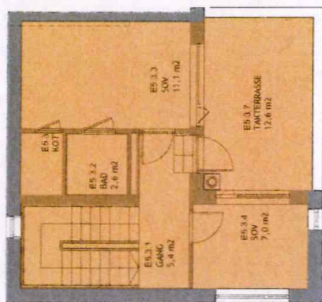
PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.E5



PLAN 1



PLAN 2

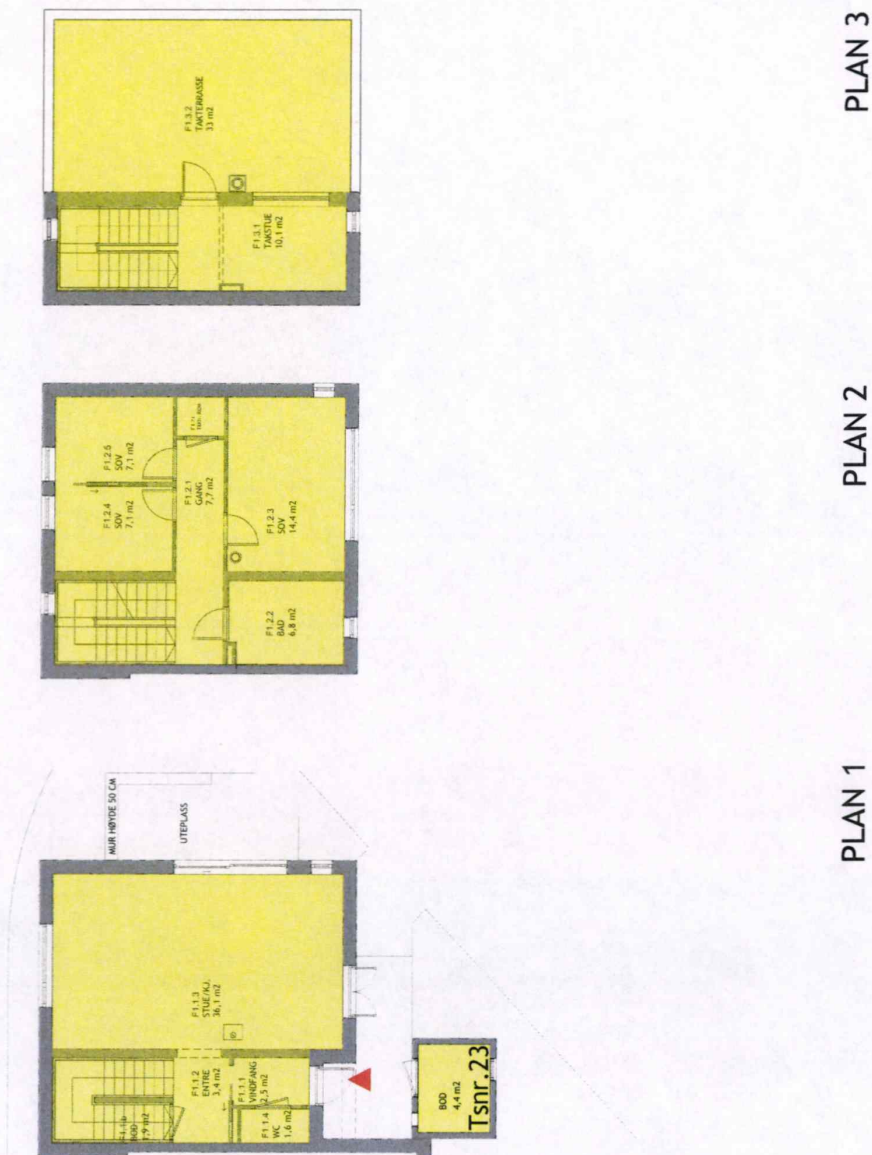
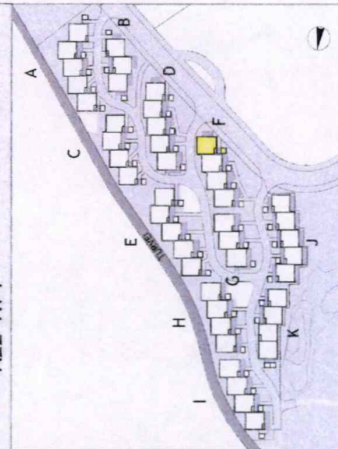


PLAN 3

REKKEHUS F.1 Snr. 23

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

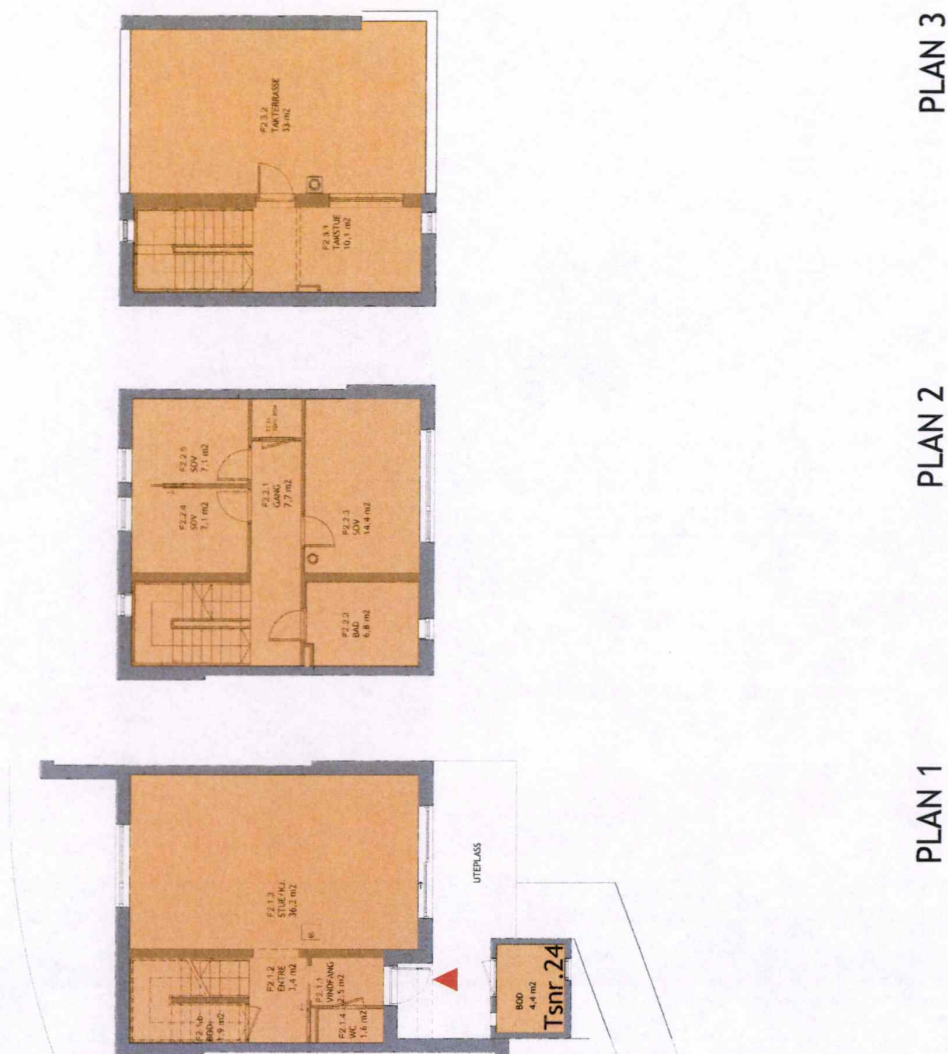
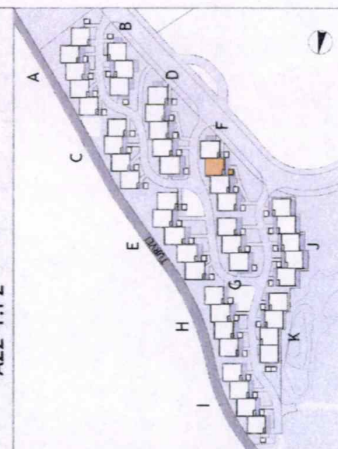
PROSJEKT: Sjøhagen Brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR.: A22-1.F1



REKKEHUS F.2 Snr. 24

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR. A22-1.F2



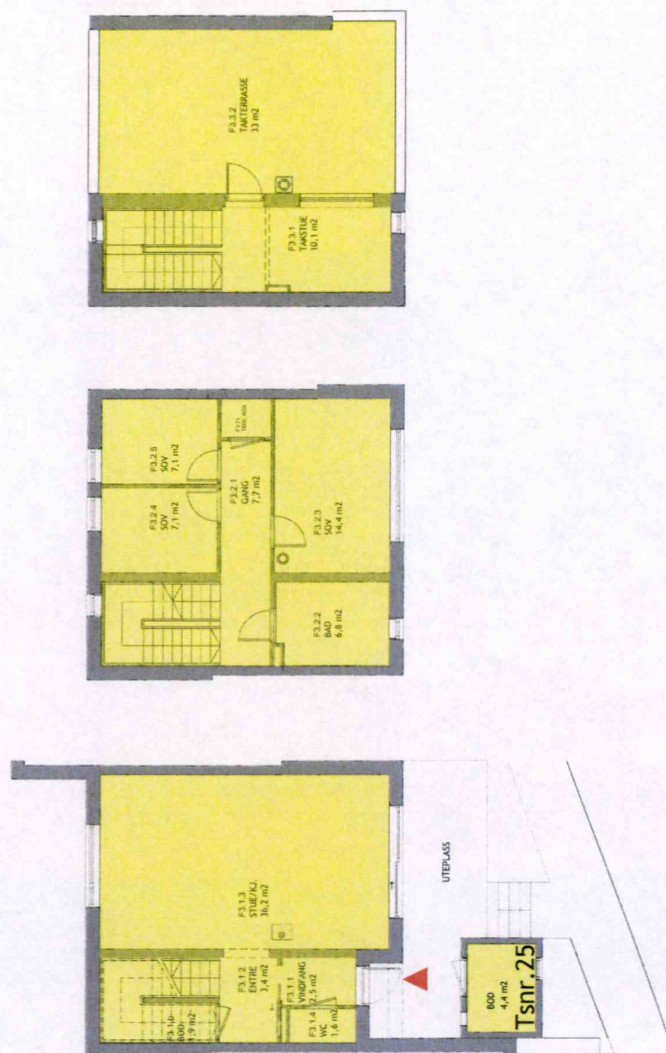
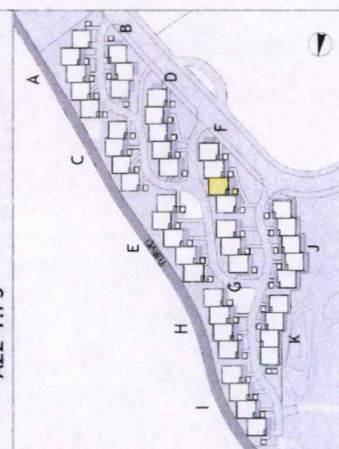
REKKEHUS F.3
Snr. 25

BRA PLAN 1:	52,8 m ²
BRA PLAN 2:	55,1 m ²
BRA PLAN 3:	17,3 m ²
TOTAL:	125,2 m ²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN.NR.
A22-1.F3



PLAN 1

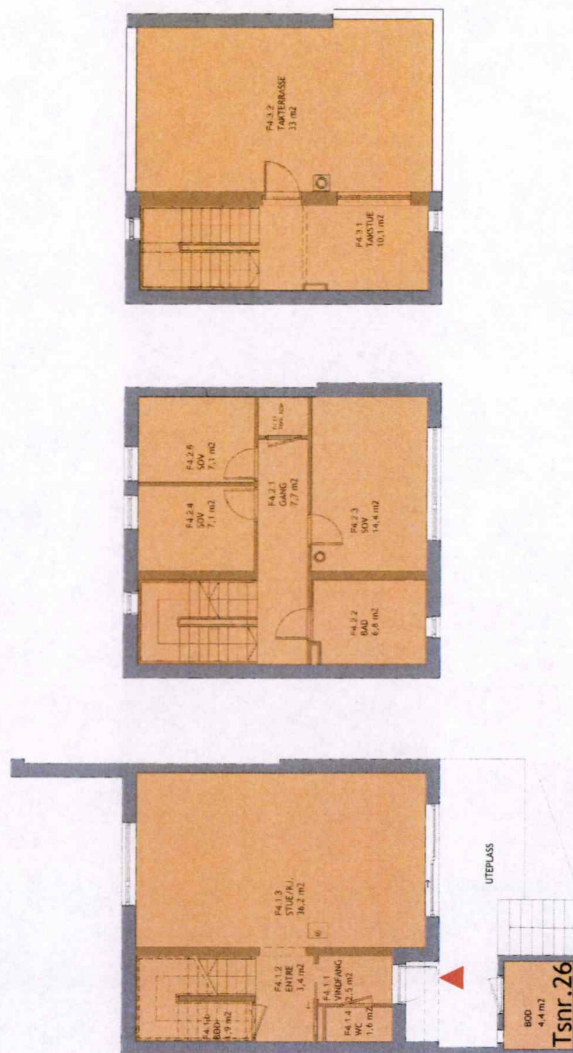
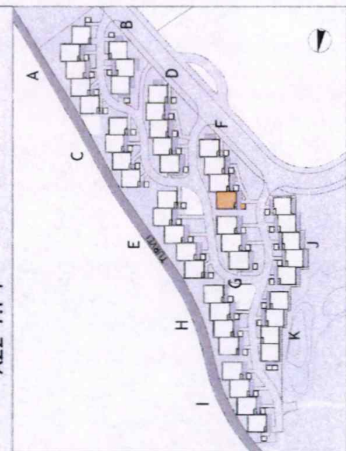
PLAN 2

PLAN 3

REKKEHUS F.4
Snr. 26

BRA PLAN 1:	52,8 m ²
BRA PLAN 2:	55,1 m ²
BRA PLAN 3:	17,3 m ²
TOTALT:	125,2 m ²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN. NR. A22-1.F4



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

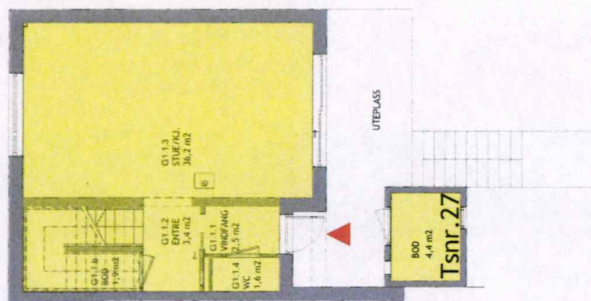
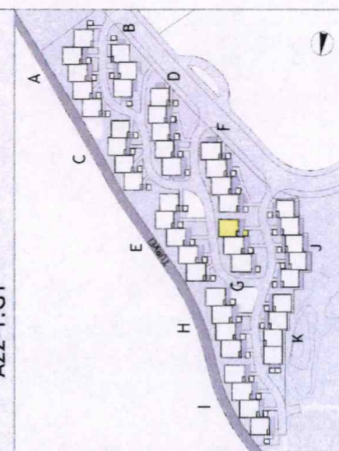
REKKEHUS G.1 Snr. 27

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

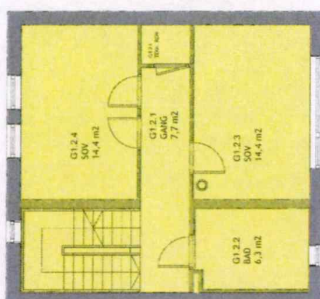
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

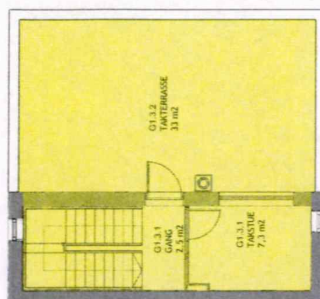
TEGN.NR. A22-1.G1



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

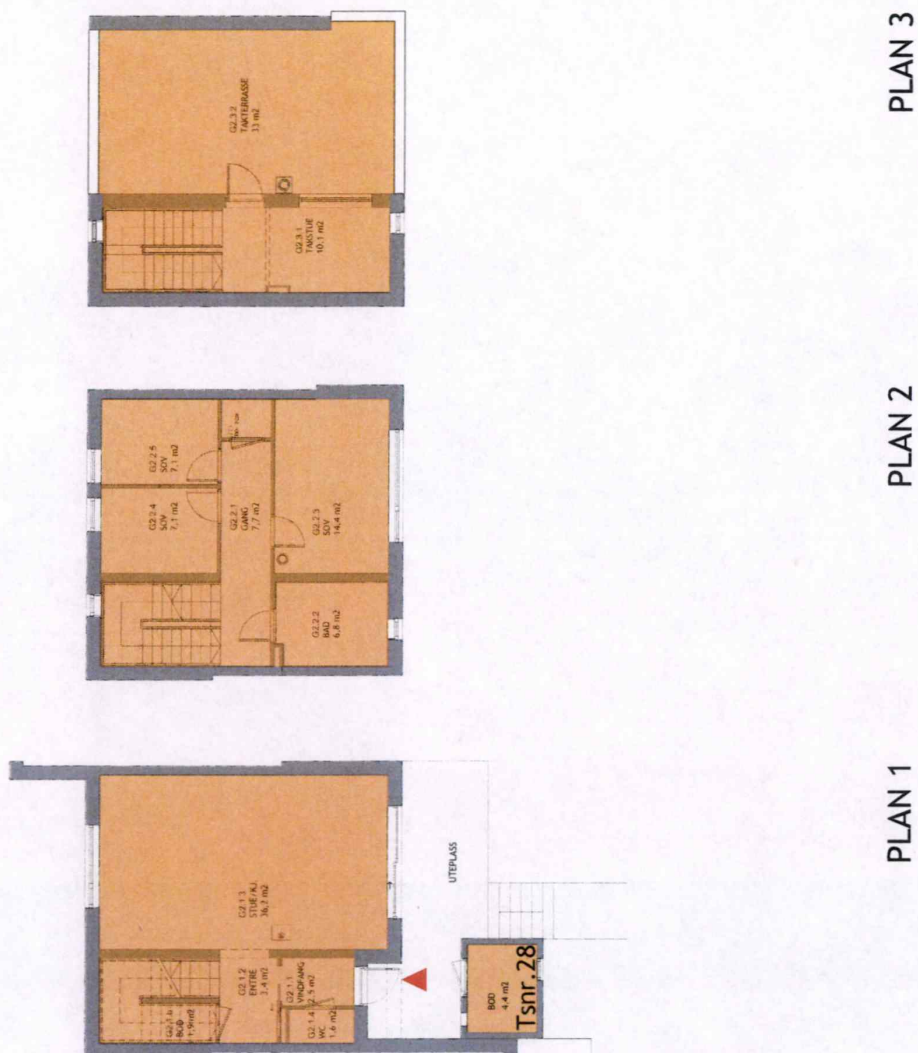
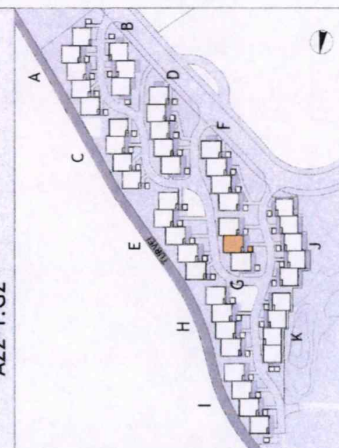
REKKEHUS G.2 Snr. 28

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN.NR.: A22-1.G2



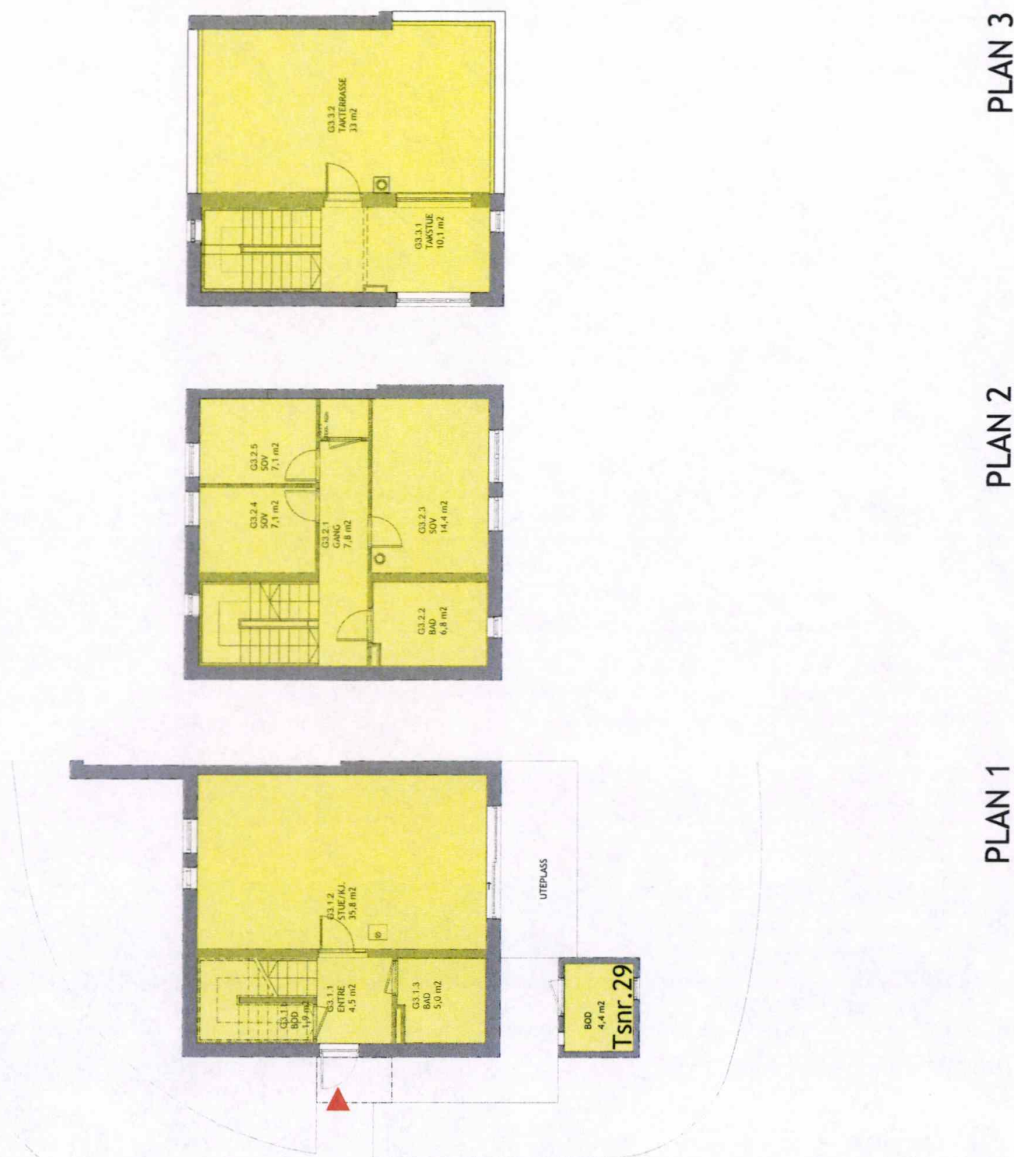
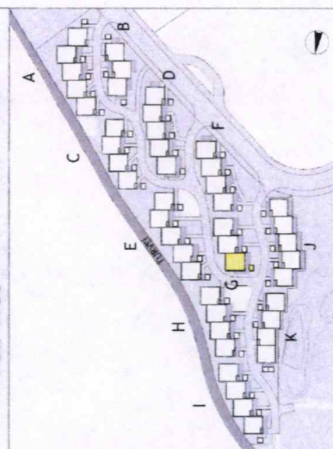
REKKEHUS G.3 Snr. 29

BRA PLAN 1: 55,1 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 127,5 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN. NR. A22-1.G3



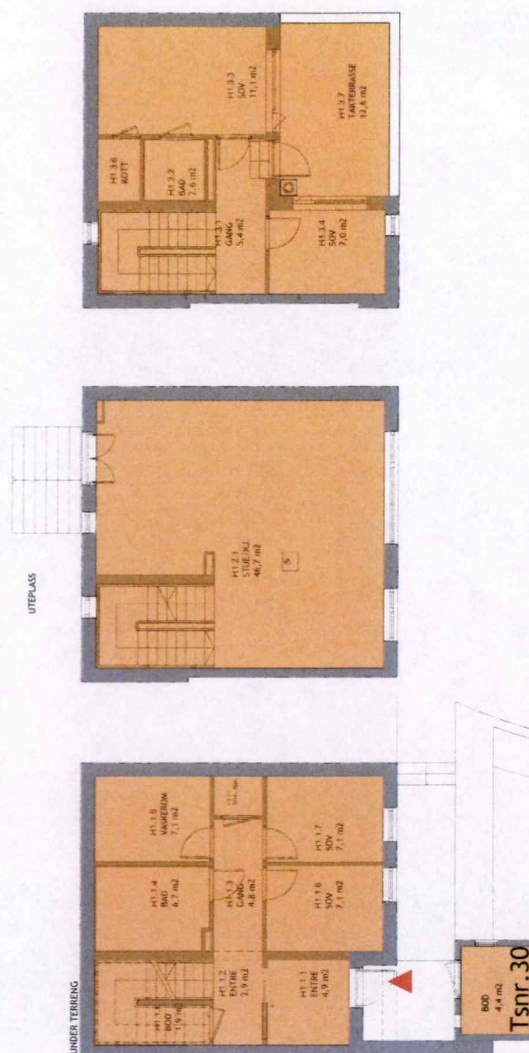
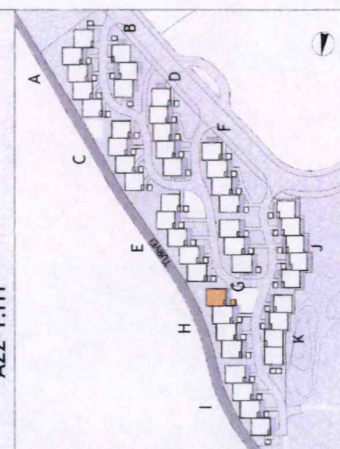
REKKEHUS H.1
Snr. 30

BRA PLAN 1:	52,8 m ²
BRA PLAN 2:	55,1 m ²
BRA PLAN 3:	33,4 m ²
TOTAL:	141,3 m ²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE:
SEKSJONERING

TEGN.NR.
A22-1.H1



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

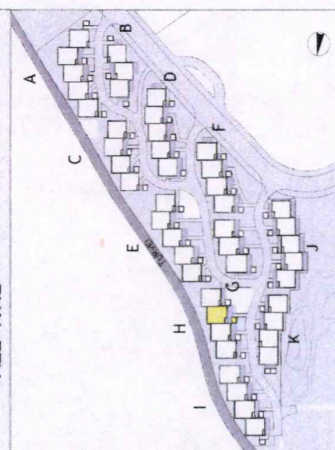
REKKEHUS H.2
Snr. 31

BRA PLAN 1:	52,8 m ²
BRA PLAN 2:	55,1 m ²
BRA PLAN 3:	33,4 m ²
TOTAL:	141,3 m ²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

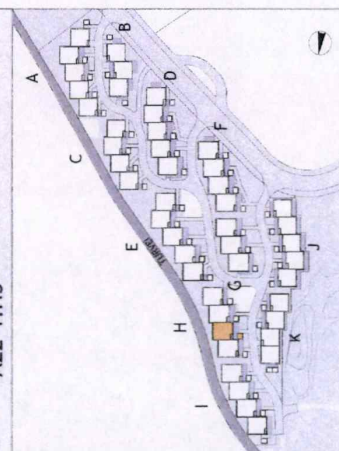
TEGN. NR. A22-1.H2



REKKEHUS H.3 Snr. 32

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

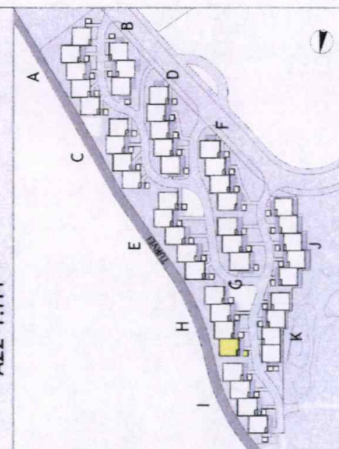
PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN.NR. A22-1.H3



REKKEHUS H.4 Snr. 33

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 33,4 m²
TOTALT: 141,3 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.H4



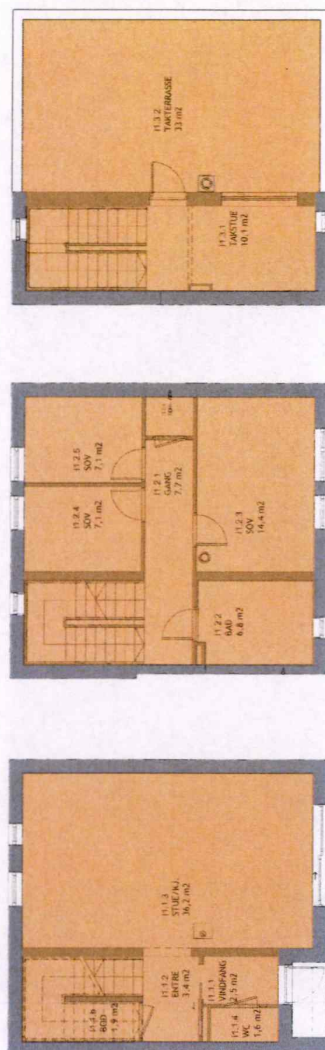
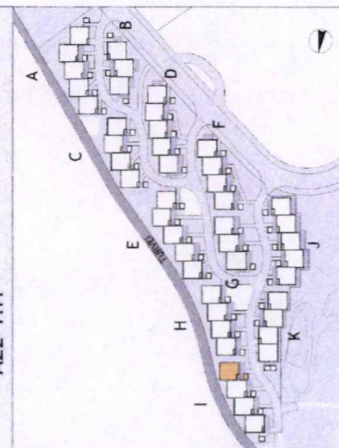
REKKEHUS I.1 Snr. 34

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR: A22-1.11



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

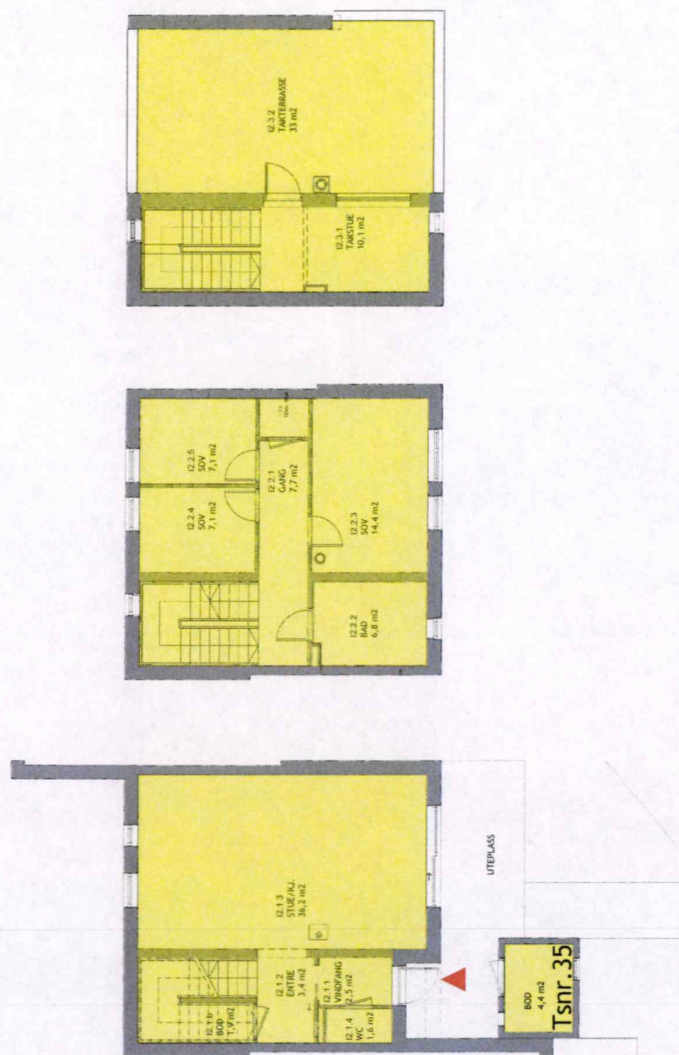
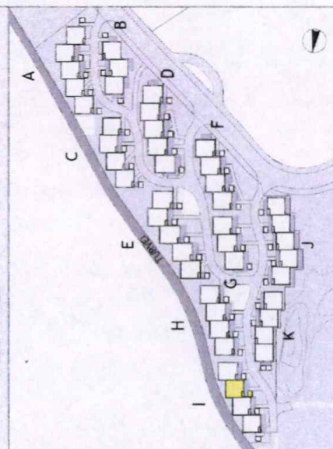
REKKEHUS I.2 Snr. 35

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGNI NR. A22-1.12



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

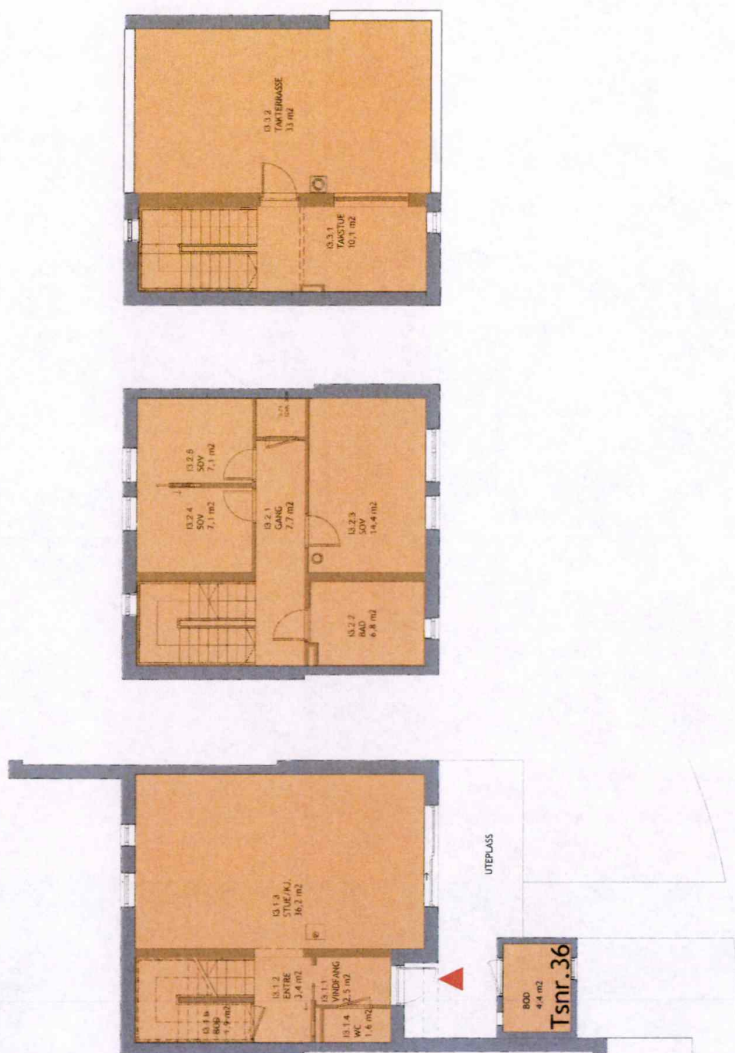
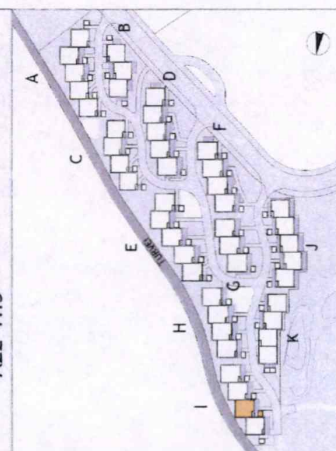
REKKEHUS I.3 Snr. 36

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR. A22-1.13



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

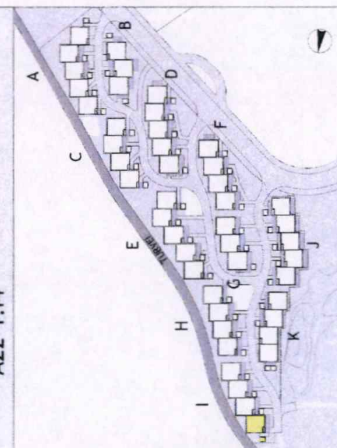
REKKEHUS I.4 Snr. 37

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN. NR. A22-1.14



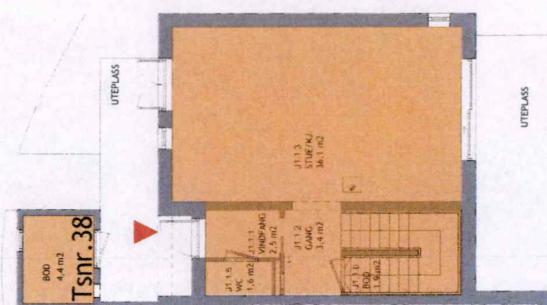
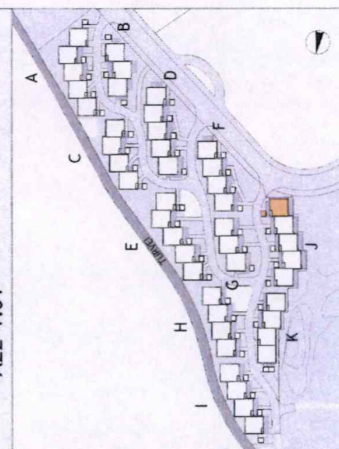
REKKEHUS J.1 Snr. 38

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

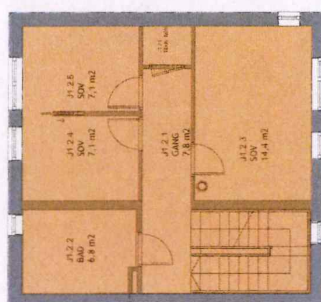
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

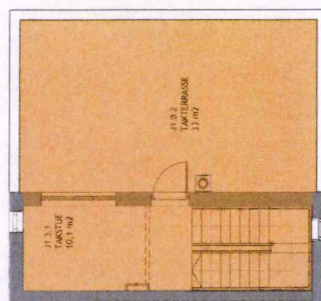
TEGN.NR. A22-1.J1



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

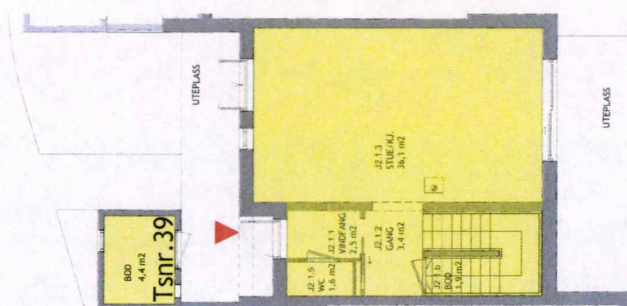
REKKEHUS J.2 Snr. 39

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

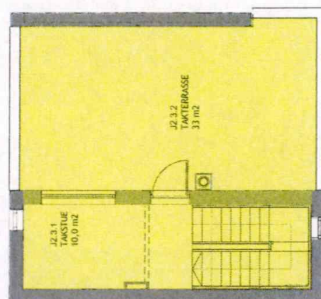
TEGN NR. A22-1.J2



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

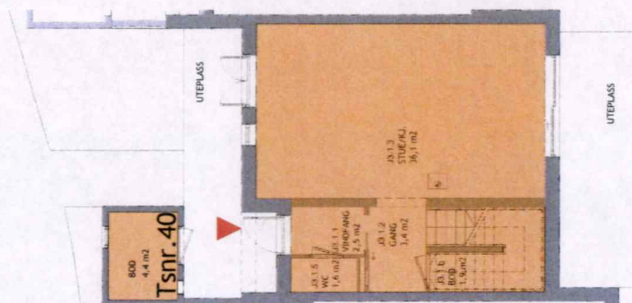
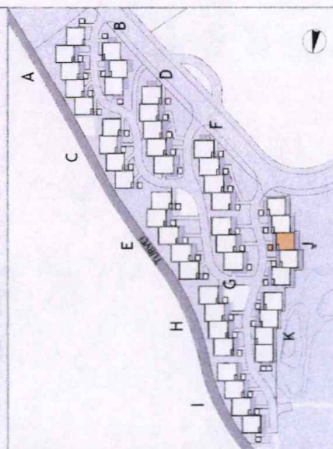
REKKEHUS J.3 Snr. 40

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

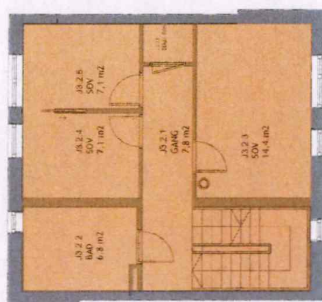
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

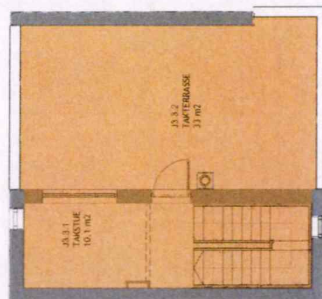
TEGN NR. A22-1.J3



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

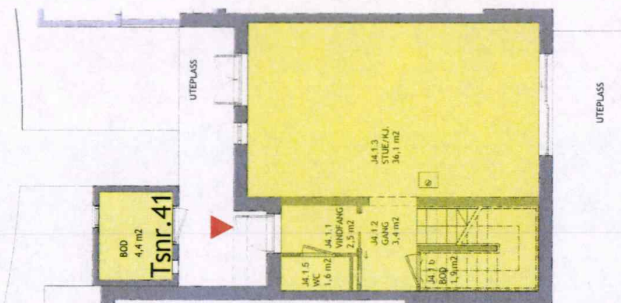
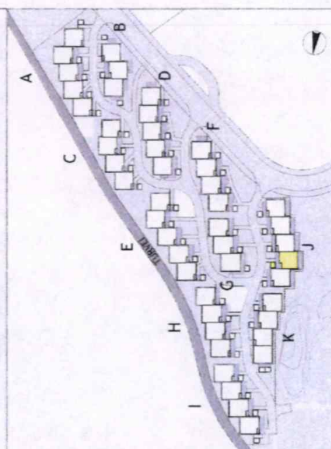
REKKEHUS J.4 Snr. 41

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

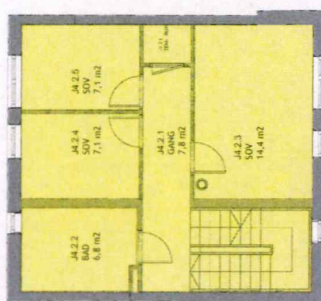
PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

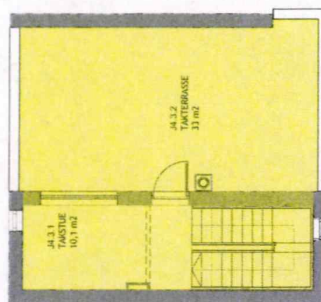
TEGN.NR. A22-1.J4



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

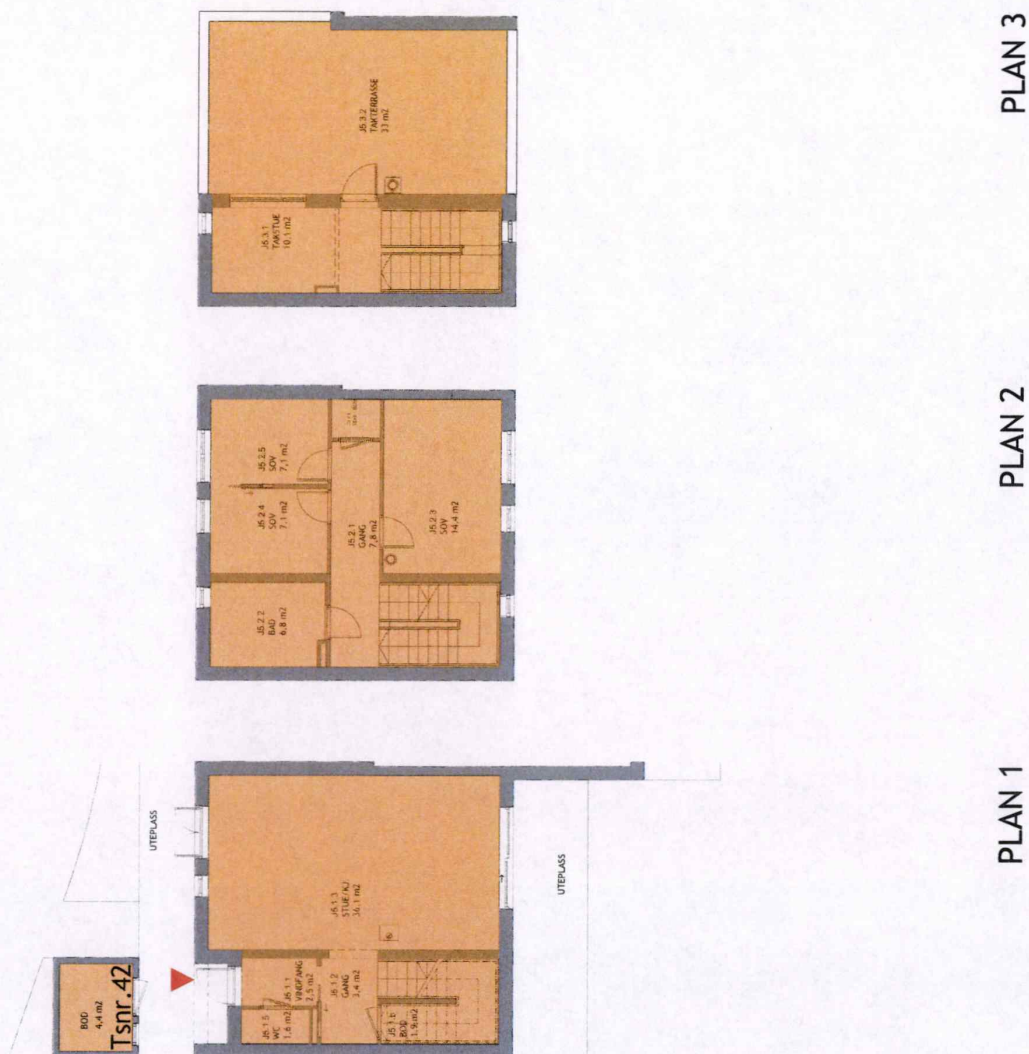
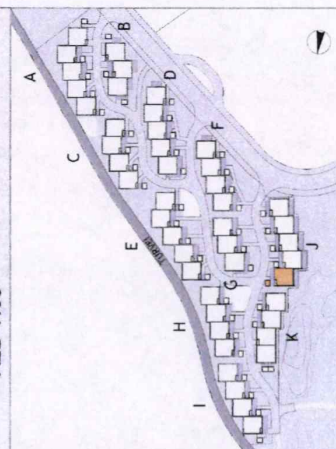
REKKEHUS J.5 Snr. 42

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR. A22-1.J5



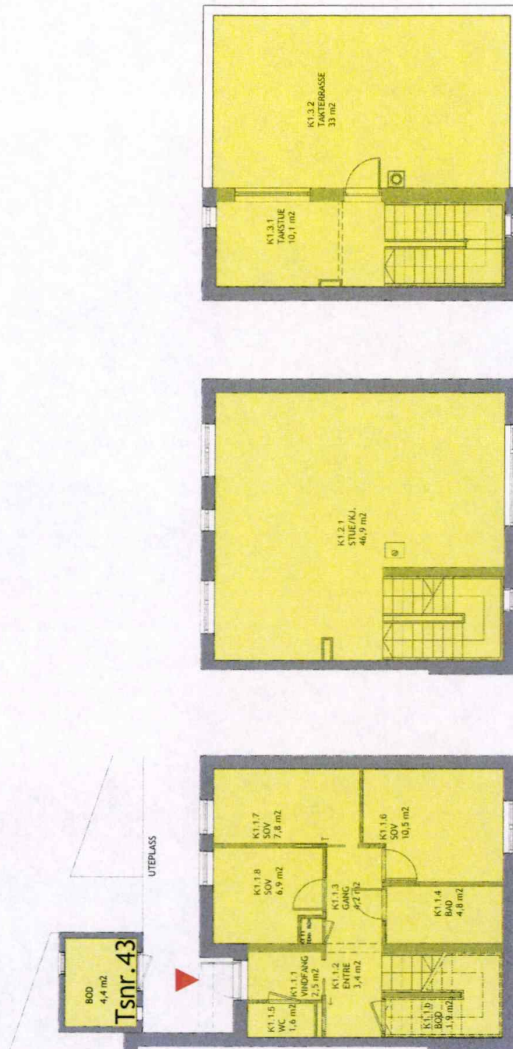
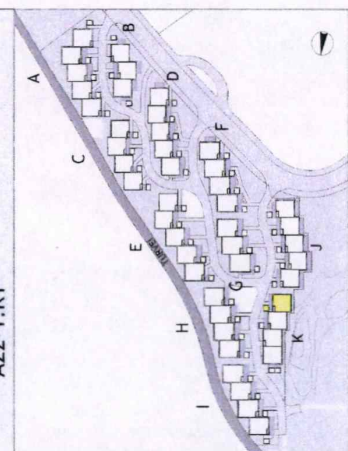
REKKEHUS K.1 Snr. 43

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN NR. A22-1.K1



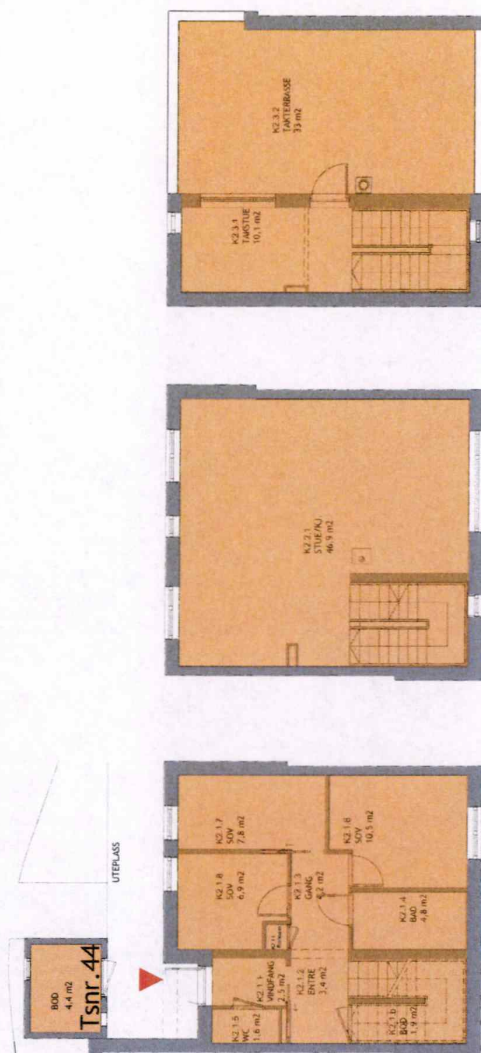
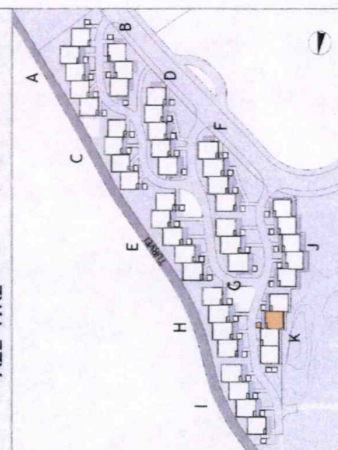
REKKEHUS K.2 Snr. 44

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

FASE: SEKSJONERING

TEGN. NR. A22-1.K2



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

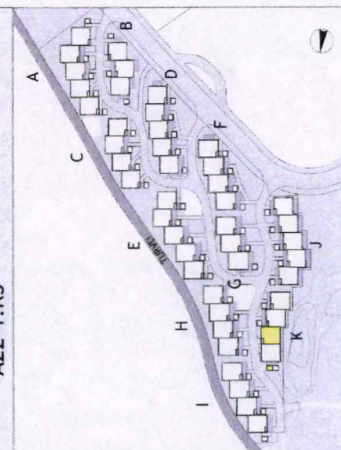
REKKEHUS K.3 Snr. 45

BRA PLAN 1: 52,8 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 125,2 m²

PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE BKS1

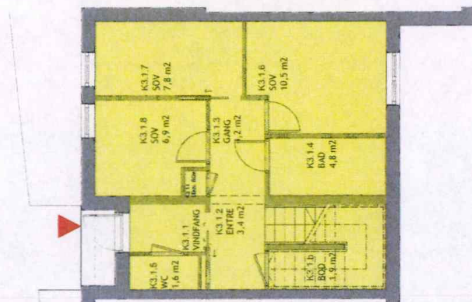
FASE: SEKSJONERING

TEGN. NR. A22-1.K3

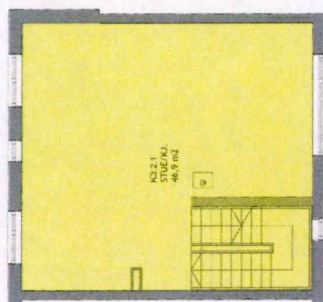


10 meter
gangestrand
til bad

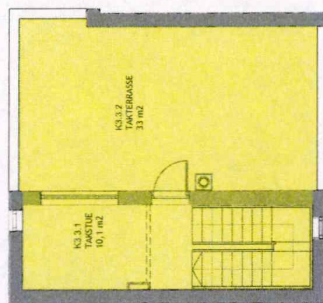
BOD
Tsnr.
45



PLAN 1



PLAN 2

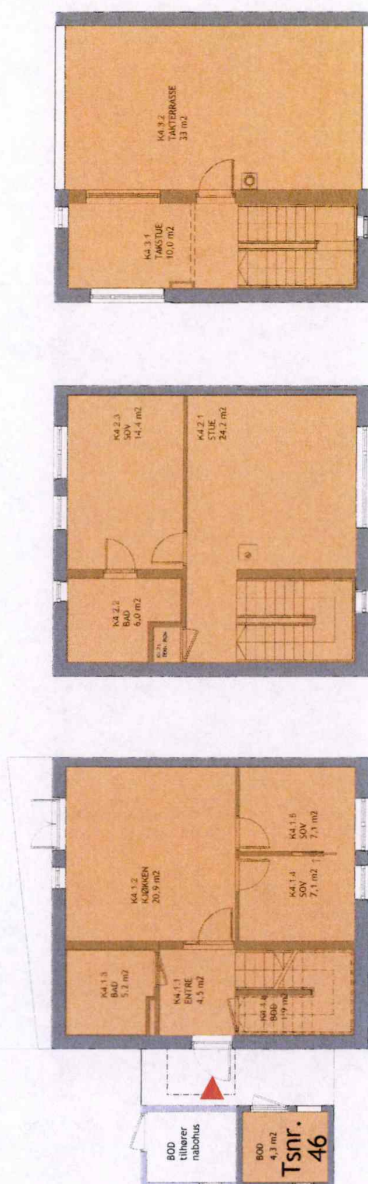
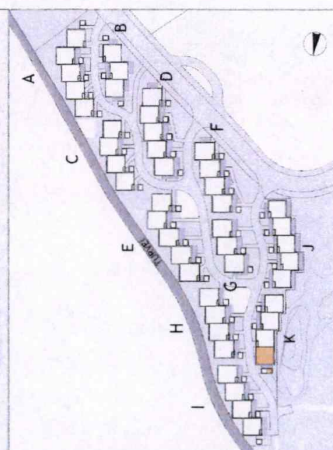


PLAN 3

REKKEHUS K.4 Snr. 46

BRA PLAN 1: 55,1 m²
BRA PLAN 2: 55,1 m²
BRA PLAN 3: 17,3 m²
TOTALT: 127,5 m²

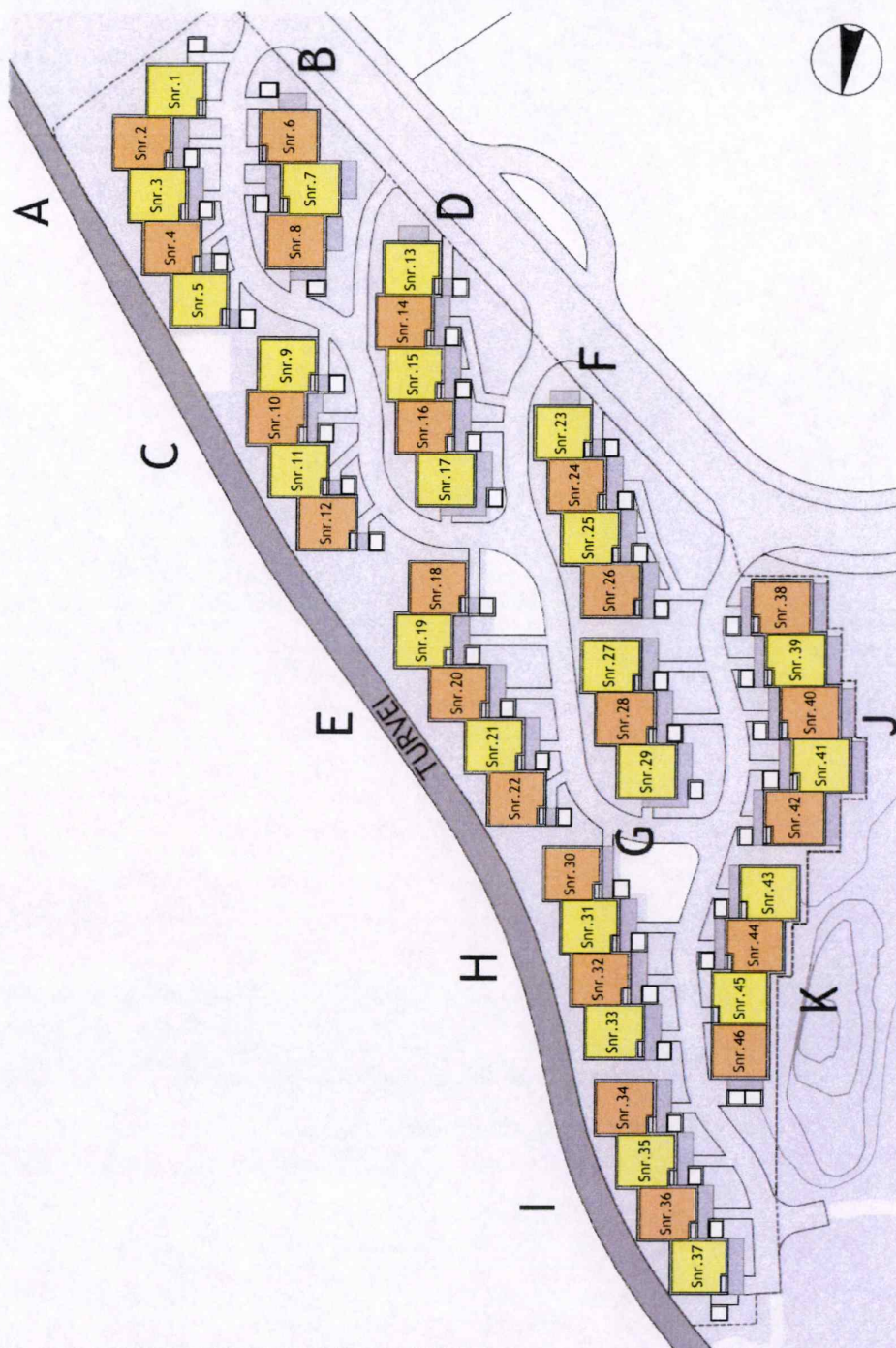
PROSJEKT: Sjøhagen brygge BKS1
FASE: SEKSJONERING
TEGN NR. A22-1.K4



PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1



SITUASJONSPLAN OVERSIKT SEKSJONERING

PROSJEKT: Sjøhagen BRYGGE BKS1

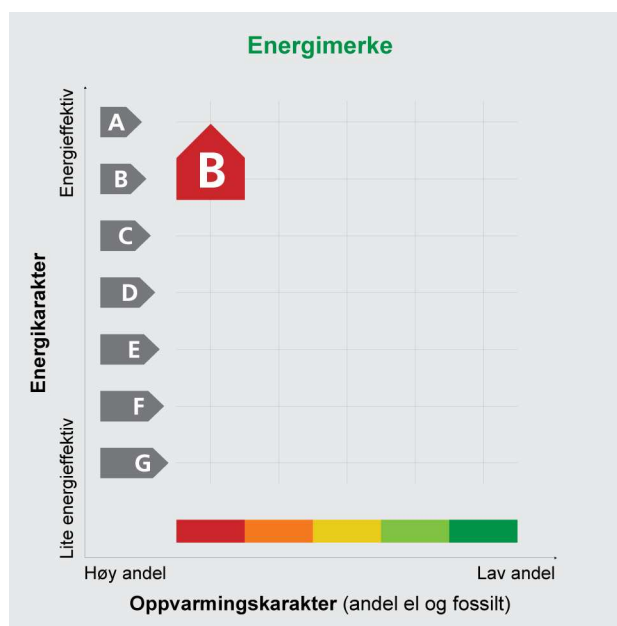
FASE: SEKSJONERING

TEGN.NR. A22-1.1

ENERGIATTEST

Adresse	Kulepeveien 5A
Postnr	1538
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	4068
Bnr.	3
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1352440
Dato	26.01.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2022
BRA: 147,0

Dato for lekkasjetallmåling: 04.06.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kulepeveien 5A
Postnr/Sted: 1538 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.01.2022 15:19:02
Energimerkenummer: A2022-1352440
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE

Gnr: 4068
Bnr: 3
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3002
Gnr.	4068
Bnr.	3
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Kulepeveien 5A
Postnummer	1538
Poststed	Moss
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.01.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	189 m ²
Areal tak	54 m ²
Areal gulv	55 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m ²
Oppvarmet BRA	147 m ²
Totalt BRA	147 m ²
Oppvarmet luftvolum	375 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	95,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,72 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Moss (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/THNE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	35,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	103,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16609 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16218 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16609 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16609 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

Nabolagsprofil

Kulpeveien 5A - Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kambo	2 min
Linje 22	0.2 km
Kambo stasjon	5 min
Linje RE20, R21	0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Nøkkeland skole (1-10 kl.)	19 min
447 elever, 28 klasser	1.7 km
Kirkeparken videregående skole	15 min
710 elever, 28 klasser	8.3 km
Malakoff videregående skole	16 min
1000 elever, 46 klasser	8.9 km

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer.
Nærhet til Oslo og flere små og mellomstore tettsteder.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

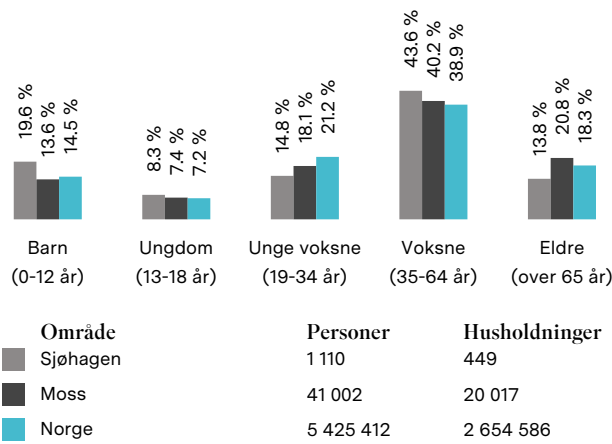
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år)	3 min
76 barn	0.2 km
Luenbakken barnehage (1-5 år)	21 min
53 barn	1.9 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år)	7 min
86 barn	3.1 km

Dagligvare

Kiwi Kambo	7 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Son	22 min
Post i butikk	1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport



Møllebakken grusbane (Kambo)

16 min

Fotball

1.4 km



Kambo skole

17 min

Ballspill

1.5 km



Friskis & Sveltis Vestby

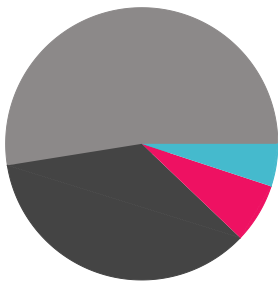
8 min



Kondishuset

11 min

Boligmasse



52% enebolig
35% rekkehus
5% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Kambo Senter

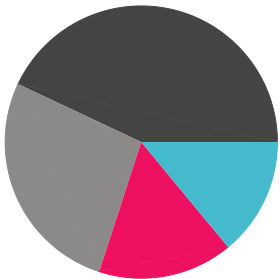
7 min



Vitusapotek Kambo

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
43% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Sjøhagen

Moss

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

