NORDVIK

Bernt Ankers gate 4

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bernt Ankers gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
76	Vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms selveier fra 2023 - Balkong med utsikt - Attraktiv beliggenhet på Verket - Kort vei til strand, tog & sentrum

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**115 840,-**
Totalpris	**4 705 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 685,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bernt Ankers gate 4!

- Moderne hjørneleilighet fra 2023.
- Balkong på 14 kvm med utsyn mot nærområdet og fjorden.
- 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.
- To soverom, hovedsoverom med garderobeløsning.
- Enkel adkomst med heis til 2. etasje.
- Innvendig bod, samt bod i fellesareal.
- Idyllisk nærmiljø med fine utearealer.
- Utleieestimat på 16000-17500 pr mnd fra Utleiemegleren.

På Verket i Moss bor du sentralt og urbant i en nyskapende bydel. Her får du ny strand, park, spisesteder, vinbar, Møllebyen, velværetjenester og Hotel Riviera rett utenfor døren. Det kort gangavstand til barnehager, skoler, turmuligheter og sentrum. Tog fra Moss tar deg til Oslo S på ca. 30 minutter.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Bernt Ankers gate 4 - H0202



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.









































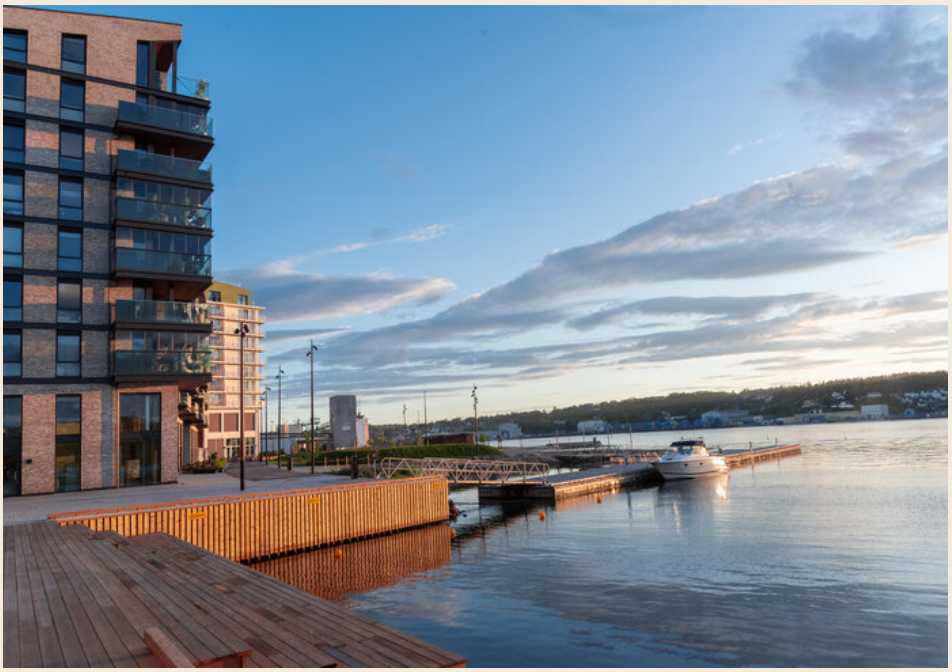
Fellesområdet i sameiet er innbydende med gressplen, steinheller, belysning, benker, lekeapparater og beplantning.





Verket er en moderne og pulserende bydel. Med sin sentrale beliggenhet, nærhet til sjøen og Mossemarka, samt kort vei til sentrum, tilbyr Verket en attraktiv kombinasjon av natur og byliv.

Verket representerer en spennende satsing på bærekraftig byutvikling, hvor historiske røtter kombineres med moderne fasiliteter. Her kan du nyte det beste av to verdener - et urbant liv tett på naturen.




HOTEL RIVIERA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0084/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS
Gnr 3, bnr 4100, snr 5 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Are Strandbakken
Hanna Magdalene Johnsen Bredesen

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 706 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 719 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser: Vår- og sommertid: Sol på balkongen fra tidlig morgen til ca. kl 13.30. Kommer tilbake rundt kl. 17-18 og frem til solnedgang.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
2. etasje: Entré, gang, bod, to soverom, bad og stue/kjøkken.

Øvrige arealer:
- Balkong på 14 kvm.
- Bod i fellesareal på 5 kvm.

Standard
Innbydende og pent opparbeidede fellesarealer ønsker deg velkommen, med overbygget inngangsparti og porttelefon. Fra inngangspartiet tar heis eller trapper deg enkelt opp til byggets 2. etasje. Leiligheten har en lys og praktisk entré med skyvedørsgarderobe og plass til kommode. Gjennomgående 1-stavs eikeparkett og slette, moderne overflater gir et stilrent og helhetlig uttrykk.

Stuen fremstår lys og luftig med åpen løsning og gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater mot øst og syd

sørger for rikelig med naturlig lys gjennom dagen, og den gode takhøyden understreker romfølelsen. Spiseplassen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenøya. Stor skyvedør leder ut til en delvis, overbygget balkong på 14 kvm. Balkongen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet, med gode solforhold hvor ettermiddag og kveld kan nytes. Rekkverk i glass bidrar til et moderne uttrykk og gir et åpent utsyn mot fellesområdene.

Kjøkkenet er plassert i rommets hjørne og har rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har mørke, moderne fronter kombinert med laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenet er oppgradert med ekstra oppbevaring, innebygd mikro og stekeovn i høyskap, samt en praktisk kjøkkenøy med el-uttak og sitteplasser.

Badet er lett tilgjengelig fra både gang og soverom. Det er utført med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Innredningen består av servant med skuffeseksjon, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Soverom 2 er velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med vindu vendt mot øst.

Av oppbevaringsplass har leiligheten en innvendig bod/teknisk rom med strømuttak, i tillegg til bod i fellesareal på 5 kvm.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater.
- Gulv med 1-stavs eikeparkett.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Felles varmesentral.
- Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.
- El-anlegg fra 2023.

Parkering
Det er ikke parkeringsplasser til alle eierseksjonene i Sameiet. Det er mulighet for leie av parkeringsplass på felles parkeringsområde. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Balkongutbedringer pga. lekkasjer ble gjort på alle balkonger i sameiet i 2024.
- Oppgradert kjøkkenet ved å sette inn ekstra skap til oppbevaring, innebygd mikro og innbyggingsovn i høyskap.
- Kjøkkenøy med el-uttak.
- Solskjerming på alle vinduer, plassbygd garderobeskap på soverom og i gangen, skyvedør i gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØMF Østfold AS Balkongutbedringer på grunn av lekkasjer i 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i perioden desember 2025-februar 2025. Det foreligger dokumentasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble utbedret på balkong i 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i forbindelse med salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
Selveierleilighet

Utvendig:
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Montert innvendig solskjerming. Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Balkong 14 kvm, terrassebord på bærekonstruksjon i stål/betongdekke, glassrekkverk.

Innvendig:
Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger. Bad og entré med senket slettmalt himling med innfelt ledbelysning. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Våtrom, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjvegg reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

Samtlige forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende medfølger ikke: Lampe over kjøkkenøy og vaskemaskin medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 160kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 685,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, tv/internett, vannbåren gulvvarme via fjernvarme, vann, vaktmester, honorarer, forretningsfører og revisjon, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Á konto beløp for fjernvarme, varmtvann & kaldtvann regnes ut fra stipulert årlig forbruk. Det er installert målere i hver seksjon og beløpet blir avregnet etter reelt forbruk iht avlest målerstand hvert år.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 5 731,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres direkte til hver seksjonseier.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 042 632,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 170 528,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Verket Brygge I, orgnr. 930124389

Om sameiet
Sameiet består av 50 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner oppført som blokkbebyggelse.

Kjekt å vite:
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.
- Som beboer på Verket Brygge har man mulighet til å leie kajakk, kano, el-sykkel. Sykler, kano og kajakk reserveres i app.
- Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabattavtale på parkering på Verket og mulighet for å leie parkeringsplass dersom man trenger mer enn 1 plass.
- Vedr. innglassing, varmepumpe, parabol, solscreens, levegg, innsynsfilm på glassrekkverk, markise m.m. så finnes det god informasjon i sameiets vedtekter.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024 og ønsket i 2025:
Styret har gått igjennom driftsavtaler som har vært tegnet fra utbygger. Disse er beholdt grunnet reklamasjonsmuligheter og garantiansvar fra leverandør. Det er i tillegg tegnet nye avtaler med andre leverandører som sameiet er avhengig av for drift av sameiet .
Vindusvask inkludert screens.
Bytte filter.
Planlagte påkostninger i 2025:
- Vindusvask (vår og høst), vask av screens (høst).
- Filterbytte høst.

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 646,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er ikke avholdt årsmøte for 2026 enda.
Det ble avholdt ordinært årsmøte i sameiet 04.03.2025.
Det var ingen innkomne forslag eller saker fra beboerne.
Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 558 826,-.
Styrets hadde ingen kommentar til regnskapet for 2024.

Det er budsjettert med et årsresultat for 2025 på kr. 30 000,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2025:
Felleskostnadene ble justert 01.01.2025. Det er tatt hensyn til høyere kostnader for drift og vedlikehold. Lagt inn ekstra kostnader i forbindelse med vask av vindu og screens. Det er i tillegg gjort endring fra å betale a-konto forbruk varmtvann til stipulert forbruk fra siste 12 måneder. Det er fortsatt avregning 1 gang i året (ca. mars) hvor man får tilbakebetalt hvis man bruker mindre enn stipulert samt motsatt dersom man bruker mer enn stipulert.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr. En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette.
For øvrig vises det til sameiets vedtekter som kan fås ved henvendelse til megler.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 91928833

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 301 kvm (Eiertomt)
Fellestomten gir et godt førsteinntrykk med pent opparbeidede uteområder. Fellesområdet i sameiet er meget innbydende, med gressplen, stikkveier med steinheller, belysning, benker, div. lekeapparater, trær, busker og annen beplantning. Det er godt med sykkelparkering og enkel adkomst til det meste, med flott beliggenhet langs Mosseelva og nær tilknytning til fjord, by og sentrum.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Ble gjort radonmåling fra des. 2025-feb 2026. Det viste ingen utslag som krevde tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Moss er et fint utgangspunkt for det meste og en spennende by å investere i. På Verket skapes det en ny bydel i sentrum som har løftet Moss og blitt et spennende tilskudd til en by i vekst. Her bor du urbant til i nærheten til sentrum, kun et steinkast unna strand, restauranter, vinbar og en rekke helse- og velværetilbud. Det er også kort gangavstand til barnehager, skoler og rekreasjonsområder for små og store. Utforsk den sjarmerende bydelen Møllebyen, hvor historie møter moderne livsstil med kino, bibliotek, museum og mulighet for en spasertur langs elva. I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjenestetilbud innen kort rekkevidde.

Til tross for at du bor meget sentralt er det kort vei til flere flotte tur- og friområder. Populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m er rett utenfor døren. Videre er det kort vei til idylliske Nesparken som byr på gressletter, turveier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser og kyststi, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren.

Leilighetens sentrale beliggenhet er for øvrig ensbetydende med enkel tilgang til vakre Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder og turmuligheter. I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 17 minutters kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 8 minutter gange fra boligen. Det er ca. 1 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Torggata (busstopp): 6 min. gange
Moss stasjon: 14 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Sandbukta barnehage: 13 min. gange
Røysåsen barnehage: 14 min. gange
Kråka Fus kulturbarnehage: 10 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 4 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 15 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 16 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 22 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk med næring, datert 15.09.2025.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten er orginal fra byggeår.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 776 m2. KPHensynsonenavn: H310. KPFare: Ras- og skredfare.
Delareal: 2 298 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 2 873 m2. BestemmelseOmrådenavn: Avvikssone støy. KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 2 873 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende. Områdenavn:Kombinert B&A

Eiendommen er tilknyttet følgende kommunedelplan:
Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 2 873 m2. KPHensynsonenavn:H810_7.
KPGjennomføring: Krav om felles planlegging.
Delareal: 622 m2. Arealbruk: Park, Framtidig.
Områdenavn: o_Park1.
Delareal: 2 249 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig. Områdenavn: K4.
Delareal: 75 m2. Bestemmelse Områdenavn: o_Park2
Bestemmelse. KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommunedelplaner under arbeid:
Id: 463. Navn: Kommunedelplan for sentrum. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 397. Navn: Verket. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 18.06.2019.
Delareal: 308 m2. Formål: Gatetun. Feltnavn: SGT6.
Delareal: 2 564 m2. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Feltnavn: Bk_1A. Delareal: 14 m2. Bestemmelsesområde: utforming.

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

3103/3/4100/5:
02.11.1874 - Dokumentnr: 904484 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

24.06.1967 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale
forbliktelser vedr senkning av vegbane m.v.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Diverse påtegning
Korrekt tinglysingsdato er 20.02.1885

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

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

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

17.03.1995 - Dokumentnr: 2034 - Erklæring/avtale

Rett til trase for nødvendig signalkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: NORGES STATSBANER
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401818 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401850 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om vann/kloakk - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

08.06.2021 - Dokumentnr: 681649 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Velforeningen for Verket Moss
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Medlemskapet innebærer at eier plikter å være medlem av velforeningen, som ivaretar drift og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg i området, herunder utendørs arealer. Plikten gjelder både eksisterende og fremtidig bebyggelse på eiendommen.

12.09.2022 - Dokumentnr: 1008218 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1224
Bestemmelse om rett til bruk av søppeldunker, oppstillingsplass for brannbil, rett til åkoble seg til infrastruktur med mer.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.09.2022 - Dokumentnr: 1016082 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/6301

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

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

23.08.2024 - Dokumentnr: 1845695 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4128
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 800,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke med hefter kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Alle visninger m/ påmeldte ink) kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 954,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Silje Wichstrøm, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40723696

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bernt Ankers gate 4

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Children's International Schoo...	268 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	439 elever, 34 klasser	15 min 1.1 km
Verket skole (1-10 kl.)	492 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	188 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole	710 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Malakoff videregående skole	1000 elever, 46 klasser	22 min 1.7 km

Offentlig transport

Moss bussterminal	Totalt 17 ulike linjer	6 min 0.4 km
Moss stasjon	Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen		1 t 14 min

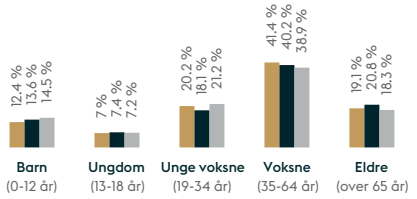
Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5...	66 barn	10 min 0.8 km
Sandbukta barnehage (0-5 år)	37 barn	13 min 1.1 km
Røysåsen barnehage (0-5 år)	74 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Amfi Moss	7 min
Rema 1000 Amfisenteret	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kirkeparken videregående	9 min
Mossehallen idrettshall	13 min
MUDO Moss	6 min
Ditt Treningssenter	6 min

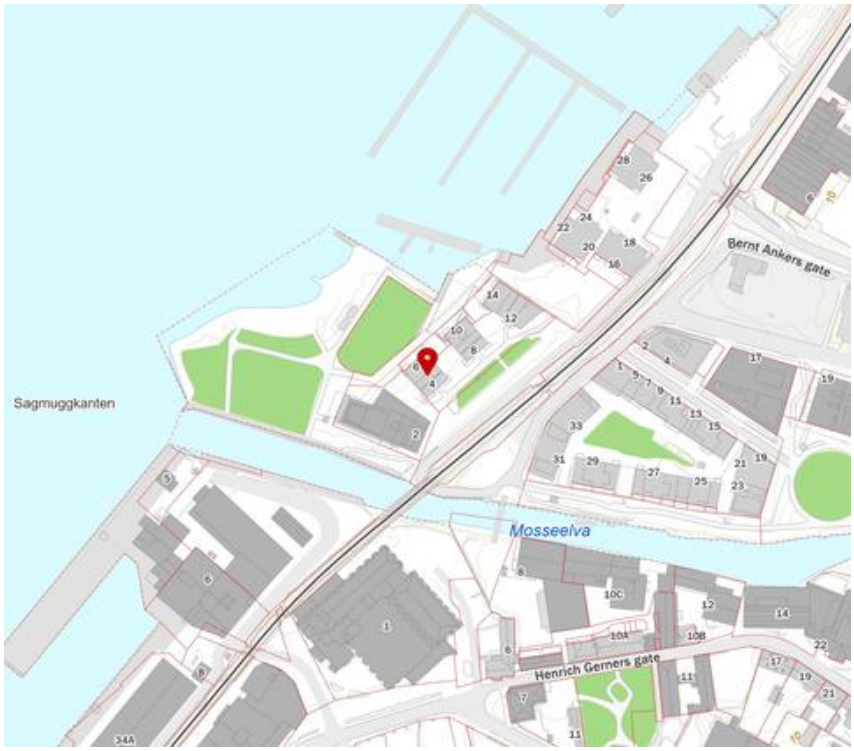
«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Bernt Ankers gate 4 , 1534 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 4100, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1846 **Eiendomsverdi ref nr:** WO5066

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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.

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Blokkbebyggelse oppført i 2023 i bærende stål- og betongkonstruksjoner.

Leilighet i 2. etasje med utgang til balkong på 14 kvm. Seksjonen fremstår velholdt.
Med leiligheten følger bod i fellesarealer i kjeller.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Montert innvendig solskjerming.
Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Balkong 14 kvm, terrassebord på bærekonstruksjon i stål/betongdekke, glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.
Bad og entré med senket slettmalt himling med innfelt led-belysning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett.
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom oppført i 2023, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Felles varmesentral.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.
El-anlegg fra 2023.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ingen avvik påvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

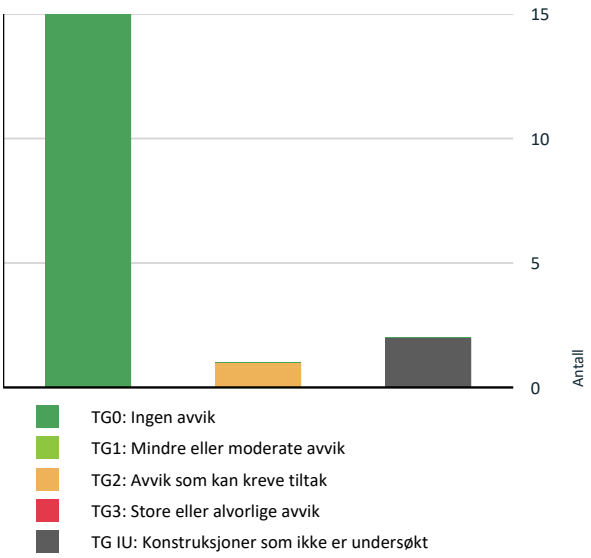
Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjon i større sameie, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Montert innvendig solskjerming.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong 14 kvm, terrassebord på bærekonstruksjon i stål/betongdekke, glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.
Bad og entré med senket slettmalt himling med innfelt led-belysning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone.

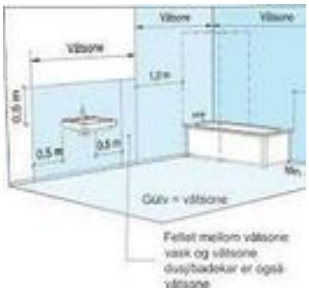
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjvegg reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom oppført i 2023, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

Varmesentral

Beskrivelse

Felles varmesentral.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.



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

Beskrivelse

El-anlegg fra 2023.

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.
   2023 byggeår

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

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	14
Bod i fellesarealer		5		5	
SUM	**68**	**5**			**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	65	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Hanna Magdalene Johnsen Bredesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4100		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bernt Ankers gate 4

Hjemmelshaver

Strandbakken Are, Bredesen Hanna Magdalene Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og sjønær beliggenhet på Verket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WO5066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanna Johnsen Bredesen	9578-5999-4-2903062	2026-10-13 21:07:21
Are Strandbakken	9578-5999-4-3283777	2026-10-13 21:05:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Are Strandbakken, Hanna Magdalene Johnsen Bredesen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØMF Østfold. Det er gjort utbedringer på balkong i regi av sameiet i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida og AG installasjon. September 2022

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØMF Østfold AS Balkongutbedringer på grunn av lekkasjer i 2024

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i perioden desember 2025-februar 2026. Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble utbedret på balkong i 2024

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i forbindelse med salgsoppgave

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Are Strandbakken	**2026-10-13**	**Hanna Johnsen Bredesen**	**2026-10-13**

Identifikasjon

bankID Are Strandbakken

Identifikasjon

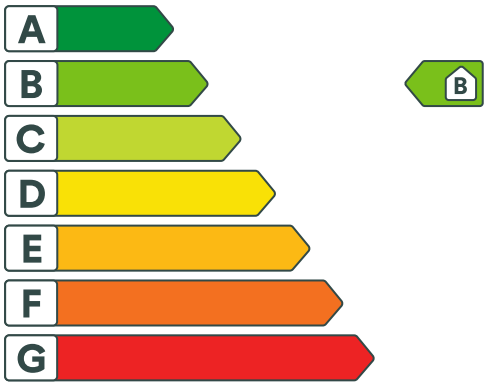
bankID Hanna Johnsen Bredesen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287000**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300821334**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **4100**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
98,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,00 kWh/m²	**12 337 kWh**



Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

2-2 Fellesareal:

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie krever ikke samtykke fra styret, men seksjonseieren plikter å oppfylle kravene i punkt 3-3(2).

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Det er selger av seksjonen som betaler gebyret.

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er: Sameiet Verket Brygge I, Moss

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.3, bnr 4100 i Moss kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 3, bnr 4100 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 50 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner oppført som blokkbebyggelse. Disse seksjonene er fordelt på 3 bygg.

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

(4) Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(5) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

(6)
Hvis det viser seg å være formålstjenlig så kan sameiet om noen år utvides med flere bygg/boligseksjoner og næringsseksjoner (ifbm bygging av bygg D etter at jernbanen på område er lagt ned). Dette vil i få fall kreve reseksjonering og samtykke fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har ved første gangs kjøp forpliktet seg til å samtykke til senere reseksjonering, og til å signere på alle nødvendige dokumenter for å få gjennomført en eventuell utvidelse av sameiet. Denne forpliktelse gjelder også nye seksjonseiere dersom eierseksjoner er resolgt/videresolgt innen eventuell utvidelse/reseksjoneringen finner sted. Denne forpliktelse kan utbygger la tinglyse på eiendommen/de enkelte eierseksjonene.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(3) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

5-1 Fordeling av garasje-/parkeringsplasser:

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

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

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

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

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

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

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

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

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

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Næringsseksjoner disponerer arealene utenfor næringsseksjonens fasader (tilleggsdel). Uavhengig av om det er gitt rett til eksklusiv bruk, har Bolig og Næring rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer.

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

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret der det er tilstrekkelig. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonens bestemmelser.

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

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

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

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår:
Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette.
Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.
Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

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

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

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.
a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

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

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

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

5-4 Kostnader og vedlikehold:

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

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

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

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

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

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

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

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

(2) I parkeringskjelleren er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen sportsbod. Eier av anleggseiendommen er ansvarlig for renhold av garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger:

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

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

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

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

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

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

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

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

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

8-2 Generelle vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

(18) Varmepumpen eies av seksjonseier.

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

(1) Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.
Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

8-3 Gjennomførte forandringer:

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til på godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:

(3) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kanetter søknad godkjennes av styret.

(4) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

(5) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).

(6) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

(7) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.

(8) Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier

(9) Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.

(10) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende for bygningen.

(11) Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge.

(12) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra seksjonen og naboseksjoner.

(13) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.

(14) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her

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

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

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

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

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

(6) Drift og vedlikehold av garasjekostnader:

Kostnadene til drift og vedlikehold av garasjekjeller/anleggseiendom, fordeles som angitt i punkt 5.
Kostnader til energi for lading av el-bil betales av hver enkel seksjonseier som disponerer p-plass i kjelleren.

(7) Fordeling etter sameierbrøk alle seksjoner:

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

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

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

8-5 Ladepunkt for el-bil:

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

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

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

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

(3) Likedeling:

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

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Avgift til velforening

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

- Kabel-TV grunnpakke
- Bredbånd grunnpakke

(4) A konto innbetaling iht bruk:

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

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

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

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

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

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

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

(5) Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

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

9-2 Betaling av felleskostnader:

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse:

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

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

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

9-5 Vel-medlemskap

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

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

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

10-2 Pålegg om salg:

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

10-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

(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:

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.

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven:

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

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Park - nåværende
- Park - fremtidig
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende
- Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

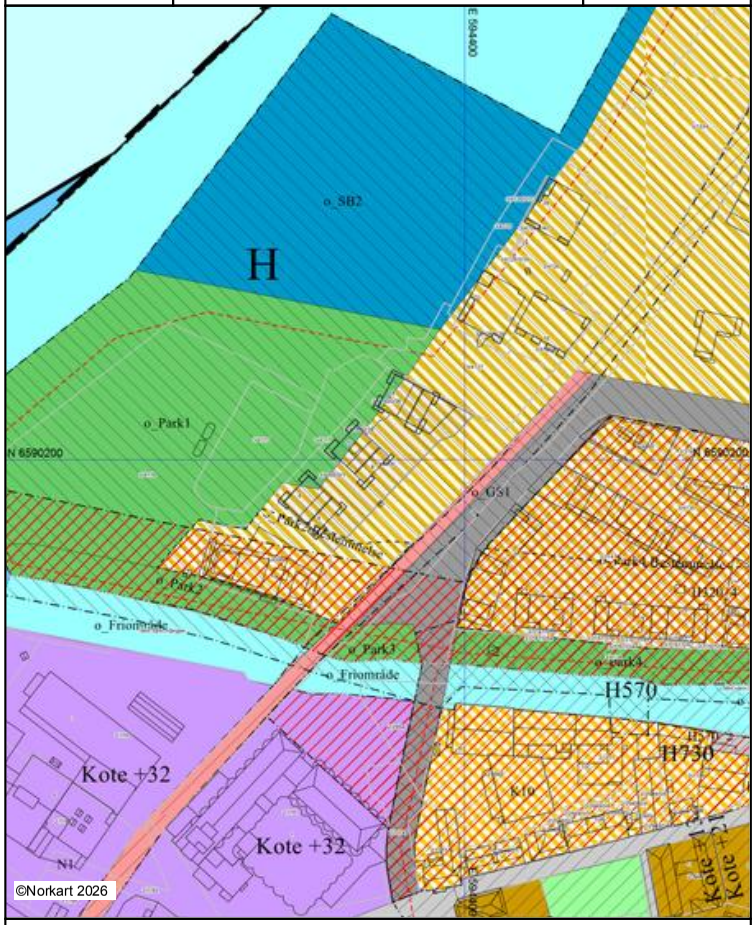
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4100/0/5
Adresse: Bernt Ankers gate 4
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

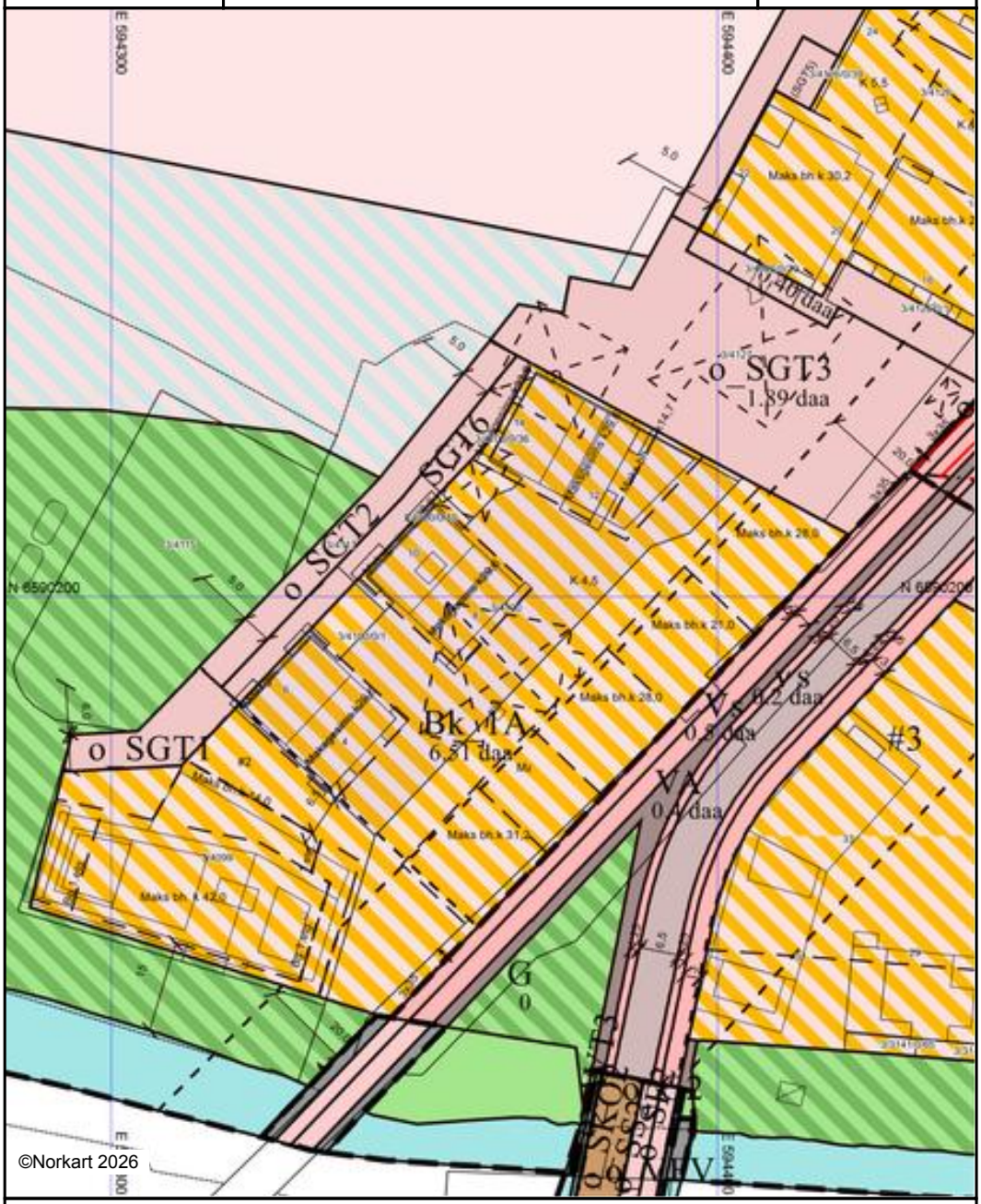
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4100/0/5
Adresse: Bernt Ankers gate 4
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

13.05.2026

Bernt Ankers gate 4, 1534 MOSS
Gnr. **3** Brnr. **4100**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

16 000 – 17 500 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Østfold

Nofel Alexander Aarsteinsen
Eiendomsmegler

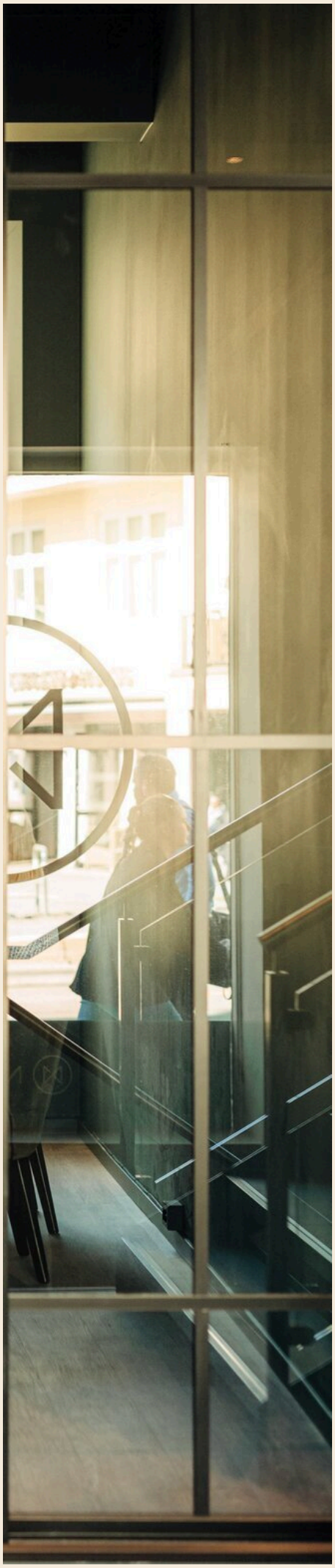
E-post: nofel.aarsteinsen@utleiemegleren.no
Tlf: 40306072

Velkommen til

Nordvik Moss

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bernt Ankers gate 4 1534 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 4100, snr 5 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kent Yuen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: