PROAKTIV

Nyere enderekkehus



BATTERIVEIEN 27



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

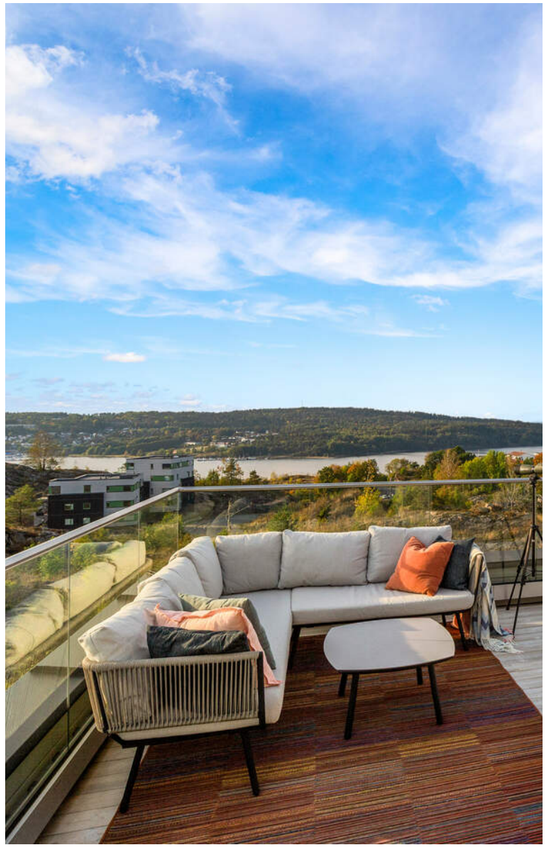
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VERKET

Nyere enderekkehus - Takterrasse - Garasje - Panoramautsikt!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Batteriveien 27, 1534 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 3124, i Moss kommune

Prisantydning: 8.400.000,-

Omkostninger: 224.390,-

Totalpris: 8.624.390,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 5/3

BRA: 149 m²

BRA-i: 144 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 stk parkeringsplass i garasjeanlegget.

Tomt: 2107 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.400,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter (ikke e-skatt), grunnpakke TV/internett, felles forsikringer, renhold og strøm i fellesarealer, oppvarming og varmtvann, alarmkostnader for garasjeanlegg, div. honorarer og avgifter.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

Etasje: 3

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

24 Plantegninger

26 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

162 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene.
Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig.

Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



VERKET

***Kommune:** Moss / **Område:** Verket*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Batteriveien 27 – en attraktiv beliggenhet på Verket i Moss, hvor det beste av byliv, sjø og natur møtes. Her bor du i et etablert og moderne boligområde på Verkstoppen, samtidig som du har kort og enkel tilgang til Moss sentrum og byens mange fasiliteter.

Verket er en spennende og levende bydel i utvikling, med en fin kombinasjon av moderne boliger, historiske omgivelser og grønne uteareraler. Området ligger tilbaketrukket fra byens mest trafikkerte gater, men likevel med sentrumstilbudene innen behagelig rekkevidde. Fra Batteriveien er det kort vei til restauranter, kaféer, butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfasiliteter. Det er også kort vei til Moss jernbanestasjon og kollektivtilbud, noe som gjør beliggenheten velegnet også for pendlere.



OFFENTLIG TRANSPORT

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	12 min 1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosseskogen Post i butikk	9 min 0.8 km
Kiwi Tigerplassen PostNord	12 min 1 km

VARER/TJENESTER

Thon Senter Moss	14 min
Vitusapotek Mosseskogen	11 min

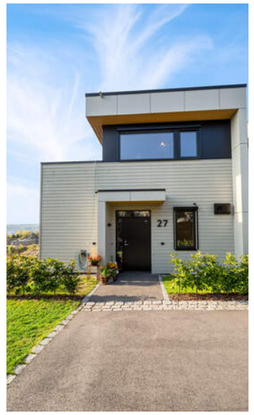
SPORT

Mossehallen idrettshall Aktivitetshall	15 min 1.3 km
Kirkeparken videregående Aktivitetshall	15 min 1.3 km
EVO Moss	13 min
MUDO Moss	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Verket Moss AS	6 min
Myra Moss	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til sjø og friluftsliv. Mossesundet og Oslofjorden ligger like i nærheten, og området rundt Verket gir gode muligheter for å kombinere en aktiv hverdag med rekreasjon og naturopplevelser. Det er kort vei til sjøen, badeplasser og fine turmuligheter på Jeløy og i nærområdene.

For barnefamilier er beliggenheten også svært praktisk. Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

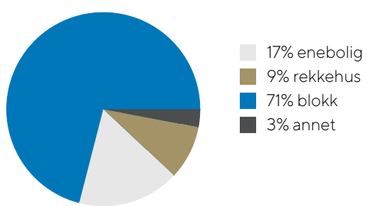
Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig og det er gode forbindelser videre til både sentrum, Jeløy og hovedveinettet. Moss har dessuten en sentral beliggenhet på Østlandet med gode forbindelser retning både mot Oslo og sydover mot Halden. Togforbindelsen fra Moss gjør det enkelt å pendle til Oslo med hyppige avganger.

Kort vei til E6.

Batteriveien 27 har med andre ord en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker en lettvint hverdag med nærhet til det meste. Her får du følelsen av å bo i et rolig og moderne boligområde samtidig som byens tilbud, sjøen og flotte turområder ligger like i nærheten.

Kort fortalt: En sentral og attraktiv beliggenhet på Verket – med nærhet til sentrum, sjø, natur, barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport.

BOLIGMASSE





Adkomst
Fra E6: ta av på avkjøring 14: Patterødkrysset ved Mosseporten. Følg Rv 19 gjennom tunellen og ta av til høyre på avkjøring mot Kambo. Hold til høyre i kryss, deretter helt rundt i rundkjøring inn på Osloveien. Etter ca 850 meter, ta av til venstre inn på Batteriveien. Eiendommen er beliggende på høyre hånd etter ca 300 meter.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Children's International School Moss (1-10... 268 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	19 min 1.6 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	6 min 2.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.7 km

BARNEHAGER

Verket barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Sandbukta barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 0.9 km
Røysåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	10 min 0.9 km



Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Verket barnehage - 7 min
Sandbukta barnehage - 9 min
Røysåsen barnehage - 10 min

Skoler
Verket skole (Grunnskole) - 6 min
Children's International School Moss (Grunnskole) - 8 min
Bytårnet skole (Grunnskole) - 19 min
Krapfoss skole (Barneskole) - 6 min
Kirkeparken videregående skole (Videregående skole) - 16 min
Malakoff videregående skole (Videregående skole) - 8 min

Sport og trening
Mossehallen idrettshall - 15 min gange
Aktivitetshall
1.3 km
Kirkeparken videregående - 15 min gange
Aktivitetshall
1.3 km
EVO Moss - 13 min gange
MUDO Moss - 15 min gange

VELKOMMEN TIL BATTERIVEIEN 27

Vi starter utendørs...

Parkering
Det medfølger 1 stk parkeringsplass i garasjeanlegget. Parkeringsplassen er merket med nr 56 og det er installert elbillader.
I samme anlegget er det en gitterbod merket med nr 1.
Det medfølger videre i garasjeanlegget 5 gjesteparkeringer inkl en handicap-parkering samt 2 parkeringsplasser for mopeder.

Lading av elbil skal kun gjøres med lader etablert iht. sameiets til enhver tid gjeldende rutine. Lading av elbil skal ikke under noen omstendigheter lades via fellesarealenes stikkontakter. Eventuelle unntak må behandles av styret.

Tomtestørrelse
2 107,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten fremstår som kompakt og terrengtilpasset, med betydelige innslag av naturlig fjell og vegetasjon i nærområdet. Utomhusarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, gangarealer og mindre plen-/utearealer i tilknytning til boligene. Terrenget rundt bebyggelsen er stedvis kupert med fjell i dagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er flatt og har sperrekonstruksjon. Loftet er et tett kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

Ytterdører: Det er ytterdør i treverk og malte balkong-/terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra 2. etasje og fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkonger med rekkverk av glass og tre.

Innvendig:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Gulv er belagt med laminat og fliser. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking i utforede vegger, da boligen er oppført i 2023 og risikoen for skjulte fuktskader vurderes som begrenset ut fra konstruksjonens alder.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er av fjell.

Fuktsikring og drenering: Det er grunnmursbeskyttelse med fiberduk og rør, fra 2023.

Grunnmur og fundamenter: Det er betonggrunnmur og støpt plate.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen har fall ut fra vegg og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningene er av PP plastrør og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningssakskyndig
Norsk Eiendomstakst AS (befaringsdato: Mandag, 5. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Beskrivelse: Bom under flis i dusjsone og på vaskerom. Avvik utbedret av entreprenør.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Solid, 2025
Beskrivelse: Nytt arbeid. Årstall 2025. Faglært. Bom under flis i dusjsonen og på vaskerom. Avvik utbedret av entreprenør.
Dokumentasjon: Ja.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Solid, 2026
Beskrivelse: Nytt arbeid. Årstall 2026. Faglært. Aluminiumslister rundt fastkarmvinduer sprikte. Gjennomgående feilmontering på flere rekkehusenheter. Avvik utbedret av entreprenør. Dokumentasjon: Ja.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja
Beskrivelse: Bryter til lys gang nede er treg. Avvik meldt inn til Solid.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: El Partner, 2024. El Partner, 2025
Beskrivelse: Nytt arbeid. Årstall 2024. Faglært. Montering av belysning. Dokumentasjon: Ja. Nytt arbeid. Årstall 2025. Faglært. Tilkobling elektroniske screens. Dokumentasjon: Ja.

27. Er det utført radonmåling?
Ja
Beskrivelse: Vinter 2025-2026. Måleverdi stue 1. etasje 33 ± 8 Bq/m3. Måleverdi hovedsoverom underetasje 18 ± 6 Bq/m3.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja
Beskrivelse: Det ligger forslag til videre bygging i området, men etter det vi kjenner til er det lagt inn innsigelser frem til ny rundkjøring ved Tigerplassen står ferdigstilt. Kilde: Moss Avis

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Det er planlagt maling av fasadene i 2027, ev. 2028. Foreløpig er det lagt en plan for at sameiet tar kostn. for maling og nødv. utstyr. Det er tiltenkt at man enten kan utføre arbeidet selv eller sette bort jobben. Styret skal innhente priser og se på flere løsninger. Det er per i dag ikke lagt inn økning i felleskostnader.

Kommentar fra selger: Fra mai 2024
50/50 eierskap Øystein og Merethe Brattsti Songli





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Rekkehus på 3 plan som inneholder:

2. Etasje:
Stue og trapperom.

1. Etasje:
Bad, entré, soverom, stue/kjøkken og trapperom.

Underetasje:
Bad, vaskerom, teknisk rom, trapperom og 2 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod på ca 5 kvm.

Areal
Rekkehus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

1. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

2. etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 20 kvm

1. etasje: 10 kvm

2. etasje: 50 kvm

Bod

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Rekkehus

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.



Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger.

Bod

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Tomtearealet er beregnet areal.
Det er felles tomt med ideell andel.

Standard
Noen ganger er det ganske enkelt slik at kun det beste er godt nok.
Batteriveien 27 troner øverst på Verkstoppen som en særdeles attraktiv endebolig hvor beliggenhet, utsikt, solforhold og bokvalitet er samstemt.
Her bor du med en storslagen panoramautsikt over byen, sjøen, Mossesundet og i retning Oslofjorden.

Boligen har en svært attraktiv intern beliggenhet innerst i en rolig stikkvei og som endebolig får du en ekstra luftig og usjenert beliggenhet.
Med hele fire uteplasser, inkludert en imponerende takterrasse, er det lagt til rette for å nyte både solen, utsikten og de lange sommerdagene til fulle.
Den store takterrassen blir naturlig boligens samlingspunkt. Her kan familie og venner inviteres til lange sommerkvelder rundt bordet, mens byen, sjøen og solnedgangen danner et spektakulært bakteppe. Samtidig er dette et sted hvor man enkelt kan trekke seg tilbake og nyte stillheten, utsikten og de gode solforholdene.

Boligen holder en gjennomgående moderne og komfortabel standard med blant annet balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulvvarme i alle rom.

Allerede i entréen merkes boligens gode kvalitetsfølelse. Planløsningen er gjennomtenkt og innbydende med gode materialvalg og en naturlig flyt mellom boligens ulike soner.



På venstre side ligger et elegant og moderne flislagt bad. Dusjsonen er senket og utstyrt med innfellbare dusjvegger. Videre er det vegghengt toalett, stilren baderomsinnredning med servant og skuffer under, samt speil med integrert belysning.
På høyre side ligger et soverom.

Videre inn i boligen åpner det seg et moderne og innbydende oppholdsrom hvor stue og kjøkken er elegant integrert i en åpen løsning.
Her er det valgt et særdeles flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet med en utvidet og mer påkostet innredning enn boligens opprinnelige standard.
Kjøkkenet er utformet med en romslig kjøkkenøy som både fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir rikelig med arbeidsplass.
Her er platetopp og elektriske uttak elegant integrert i benkeflaten, og kjøkkenøya er i tillegg tilrettelagt med sitteplasser.
De integrerte hvitevarene bidrar til et helhetlig og eksklusivt uttrykk.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og sørger samtidig for at den spektakulære utsikten blir en del av interiøret. Fra store deler av oppholdsarealet kan du løfte blikket og se ut mot byen og sjøen, en kvalitet som gir boligen en helt egen dimensjon.

På mørkere dager og kvelder er det etablert flere gode og gjennomtenkte lyskilder som fremhever rommets kvaliteter og skaper en lun og behagelig atmosfære.

Fra stuen går trappen opp til boligens andre etasje.
Her finner du en stor stue som også kan benyttes som soverom.
Her finner du også adkomsten til boligens kanskje aller største attraksjon, den gedigne takterrassen.
Med glassrekkverk og panoramautsikt får du her en utsikt som virkelig må oppleves. Som endebolig får Batteriveien 27 en særlig eksponert og attraktiv beliggenhet med vidstrakt utsyn over byen, Mossesundet og videre mot Oslofjorden.
Takterrassen kombinerer det beste av to verdener. På den ene siden får du den store åpne utsikten og følelsen av å være hevet over omgivelsene. På den andre siden er du samtidig tett på Verket og byens mange tilbud. Dette er en sjelden kombinasjon av urban nærhet, utsikt og private uteareal er.
Enten du inviterer til selskap med familie og venner, nyter et godt måltid i kveldssolen eller bare finner roen med utsikt over byen og sjøen, er takterrassen et sted som inviterer til å bli værende.

I boligens underetasje finner vi to soverom, bad og separat vaskerom, samt et stort kombinert teknisk rom/bod.
Begge soverommene har direkte utgang til markterrasse, noe som gir en fin og privat tilknytning til uteareal ene. Det ene soverommet har dessuten en praktisk walk-in-closet.



Boligens andre bad viderefører det moderne og stilrene uttrykket med fliser på gulv og vegger, senket dusjsone og innfellbare dusjvegger. Her er det også vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skuffer og speil med integrert belysning.

Det separate vaskerommet er praktisk utformet med vaskemaskin og tørketrommel plassert over gulvnivå for enklere tilgang. Her er det også etablert utslagsvask med underskap og overskap.

Det medfølger egen garasjeplass med el-bil lader, samt sportsbod.
Ved inngangspartiet er det etablert en praktisk utvendig vannkran og boligens svært gode solforhold er hensyntatt med utvendig screens på tilnærmet alle vinduer. I tillegg er det montert innvendige persienner.

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er vannbåren gulvvarme. Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Boligens elektriske anlegg er opplyst totalt rehabilitert i 2023.

Innvendige overflater:
- Gulv: Laminat og flis.
- Vegger: Malte glatte flater og fliser.
- Himling: Malte glatte flater.

Batteriveien 27 er en bolig hvor svært mange kvaliteter kommer sammen. Her får du en moderne og innholdsrik rekkehus som endebolig med påkostede løsninger, fire uteplasser, stor takterrasse, panoramautsikt, særdeles gode solforhold og en attraktiv beliggenhet innerst i stikkveien.
Det er summen av disse kvalitetene som gjør boligen til noe helt spesielt. En bolig hvor utsikten, lyset, solen og nærheten til Verket og byen ikke bare er kvaliteter ved beliggenheten – men en del av hverdagen.

Oppvarming
Fjernvarme.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.

Energimerke
Grønn B



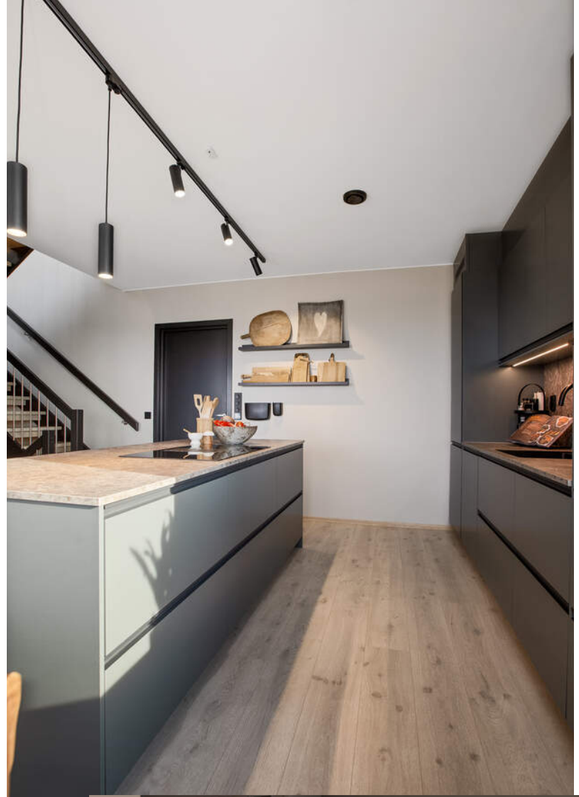
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
1. Utvendige screens og innvendige persienner er i privat regi og ikke i sameiets regi.
2. Påkostet solskjerming kr 125 000.
3. Belysning: 3.trinns lysskinner i kjøkken og trapperom 2. etasje.
4. Kjøkken: oppgradert kombiskap og oppvaskmaskin ift. standard leveranse. Oppgradert fra skap til skuffeseksjoner.
5. Prosjektets opprinnelige åpne stue i 2. etasje er her en lukket stue som også fungerer fint som et 4. soverom.

Arbeid utført i regi av Sameie:
1. Dugnad på fellesområdene og utlegging av bark.

Innbo og løsøre
Selger vil ta med følgende: garderobeløsninger, spisestuelampen og utv. slangetrommel.



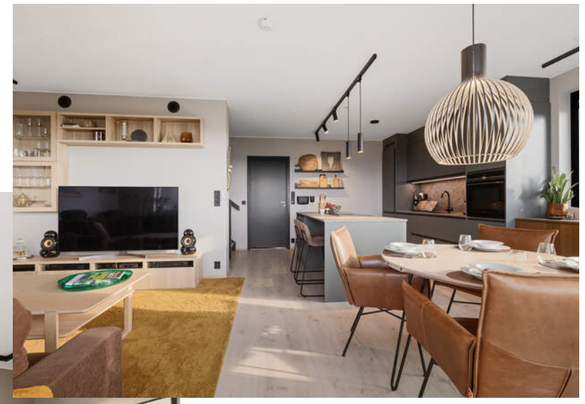
KJØKKEN

Kjøkkenet er utformet med en romslig kjøkkenøy som både fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir rikelig med arbeidsplass. Stue og kjøkken er elegant integrert i en åpen løsning.







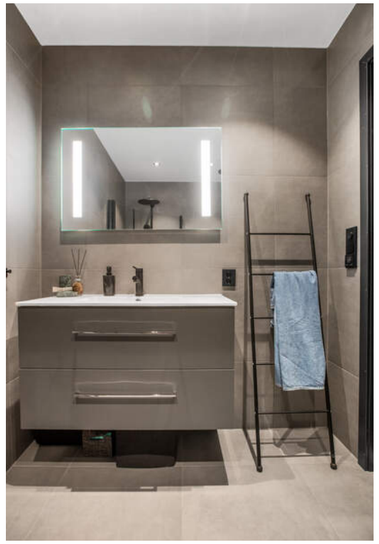


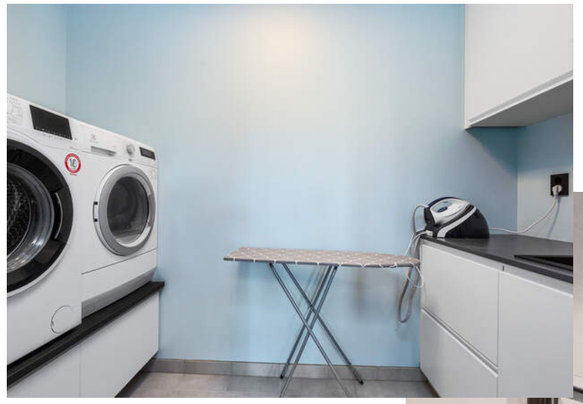


STUE

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og sørger samtidig for at den spektakulære utsikten blir en del av interiøret.
Fra store deler av oppholdsarealet kan du løfte blikket og se ut mot byen og sjøen, en kvalitet som gir boligen en helt egen dimensjon.
På mørkere dager og kvelder er det etablert flere gode og gjennomtenkte lyskilder som fremhever rommets kvaliteter og skaper en lun og behagelig atmosfære.





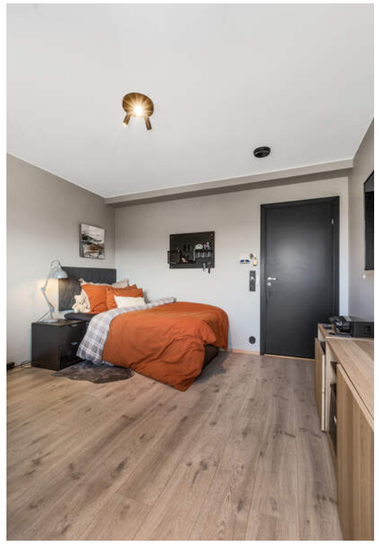




BAD/VASKEROM

Boligen har 2 stilrene, moderne og elegante bad.

Det er også et praktisk vaskerom.









SOVEROM

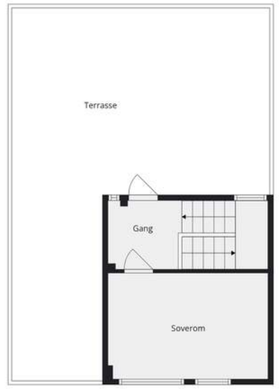
Det er totalt 3 gode soveom i boligen.







PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 107,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten fremstår som kompakt og terrengtilpasset, med betydelige innslag av naturlig fjell og vegetasjon i nærområdet. Utomhusarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, gangarealer og mindre plen-/utearealer i tilknytning til boligene. Terrenget rundt bebyggelsen er stedvis kupert med fjell i dagen.

ØKONOMI

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

Om sameiet
Sameiets navn er Verkstoppen Rekkehus Boligsameie, Moss . Sameiet består av 12 boligseksjoner, oppført som rekkehusbebyggelse.

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie, Moss, org.nr. 931 775 758, ligger i Moss kommune. Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag. Sameiet består av 12 boligseksjoner, oppført som rekkehusbebyggelse.

Vedtatte saker:
- 21.04.2026: Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne.
- 21.04.2026: Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og kan bistå ved montering på angitt sted.
- 29.06.2026: Bruksrett og omsetning av parkeringsplasser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall. Alle stemte for vedtektsendringen.
- 29.06.2026: Varmepumpe. Endring av vedtekter. Krever 2/3 flertall. Alle stemte for vedtektsendringen.
- 29.06.2026: Terrasse- og balkongmarkiser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall. Alle stemte for vedtektsendringen.

Pågående saker
- Med en stor del usolgte andeler også i regnskapsåret 2025 har styret fortsatt fungert som et arbeidende styre.
- Gjennomført radonmåling for samtlige enheter.
- Fått på plass felles serviceavtale for fjernvarme-/tappevannsystemet.
- Oppfølging av uteområdene med utbygger Solid.
- Fått på plass filteravtale for enhetenes ventilasjonsanlegg.
- Det har vært avholdt flere arbeidsmøter med Solid angående uteområdet, spesifikt skråningene. Solid har innvilget kr 50 000 som en engangsutbetaling som sameiet via styret kan bruke til utbedring av de 5 berørte skråningene.
- Det er innhentet pris for utvendig maling. Utføring av jobben er besluttet utsatt til regnskapsåret 2027 etter visuell befaring og på lik linje med Verkstoppen1.
- Vedlikehold som skal eller bør gjennomføres i 2026 omfatter felles dugnad av uteområdene, fortrinnsvis sammen med Verkstoppen1.
- Vedlikehold som skal eller bør gjennomføres i 2026 omfatter påfylling av bark hvis nødvendig.
- Nyanskaffelser som skal eller bør anskaffes i 2026 omfatter innkjøp av flere batterier til gressklipperen samt ekstradel for å kunne utføre bioklipp.
- Nyanskaffelser som skal eller bør anskaffes i 2026 omfatter innkjøp av flere river, raker og feiekoster.
- Nyanskaffelser som skal eller bør anskaffes i 2026 omfatter innkjøp av løvblåser og batterier, fortrinnsvis samme merke som gressklipperen slik at batterier kan vekselbrukes.
- Løpende visuell befaring av garasjen for opprettholdelse av regler for garasjeanlegget og boder.
- Løpende visuell befaring av uteområder.

Felleskostnader pr. mnd
6.400,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter (ikke e-skatt), grunnpakke TV/internett, felles forsikringer, renhold og strøm i fellesarealer, oppvarming og varmtvann, alarmkostnader for garasjeanlegg, div. honorarer og avgifter.
Beløpet inkl også drift og vedlikehold av parkeringsplass og bod på kr kr. 200,-. Totalbeløp felleskostnader: 6 400 kr pr mnd

Sameiet har pliktig Vel-medlemskap. Stipulert kostnader for et medlemskap er del av felleskostnadene i sameiet.

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

Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. Pr 09.10.26 er det ikke planlagt økte felleskostnader.

Seksjonseiere som har bruksrett til mer enn én parkeringsplass, skal betale de kostnader som er forbundet med p-plassen. Kostnaden er i dag satt til 150 kroner, og faktureres sammen felleskostnadene av VBBL. Kostnaden forbundet med p-plass vil følge de prisjusteringer som eventuelt vil komme. Det vil ikke komme eget varsel rettet mot de 5 som har ekstra p-plass. Det vil kun komme varsel som er direkte forbundet med fellesutgiftene som går til alle seksjonseiere.

Andel fellesformue
61.650,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd på kr 57 000.

Årsresultat for 2025:
Overskudd på kr 166 473.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Det skal monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret har fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og bistå ved montering.
- Seksjonseiere som har bruksrett til mer enn én parkeringsplass, skal betale kostnadene knyttet til p-plassen. Kostnaden er satt til 150 kroner og faktureres sammen med felleskostnadene av VBBL.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Godtgjørelse til styret for 2025 er kr 50 000 (regnskap 2024: kr 0).
- Service på vann/vannbåren varme for rekkehusene dekkes av felleskostnadene.
- Utføring av utvendig maling er besluttet utsatt til regnskapsåret 2027.

- Påfylling av bark hvis nødvendig.
- Innkjøp av flere batterier til gressklipperen samt ekstradel for å kunne utføre bioklipp.
- Innkjøp av flere river/raker/feiekoster.
- Innkjøp av løvblåser og batterier, fortrinnsvis samme merke som gressklipperen slik at batterier kan vekselbrukes.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

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

Dyrehold
- Det er tillatt med dyrehold i sameiet under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.
- Styret kan lage egne regler for dyrehold.
- Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 92955256

Sikringsordning
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Formuesverdi primær
1.090.820,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.363.279,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig: kr 7117,00

Totalt: kr 7117,00

Eiendomsskatt
7.117,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
- Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

Diverse
Selger oppdager små sukkermaur på våren ved inngangsdøren.

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus 1 – nybygg på gnr. 3 bnr. 3124, Batteriveien 27-33, datert 29.09.2023.

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

3002/3/3124:
Heftelser i eiendomsrett:

Ingen heftelser er registrert.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i regulert område.

Kommuneplanens arealdel 2021-2032. ID KP 3002. Ikrafttredelse 24.03.2021. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Verksåsen. Plan ID 391. Ikrafttredelse 18.06.2019. Formål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus. B3.2.a og B3.1B og B3.1A

Sponvika. Plan ID 329. Ikrafttredelse 20.06.2011. Formål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus. B3.1

Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense. Plan ID 369. Ikrafttredelse 14.11.2016.

Sponvika. Plan ID 329. Ikrafttredelse 20.06.2011.

Utdrag fra gjeldende reguleringsplan ID 391:

4.2. Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse B3.1A, B3.1B og B3.2A a) Innenfor området tillates konsentrert boligbebyggelse; townhouse i rekke. b) T-BRA er angitt i plankart. c) Bebyggelsen skal etableres med underetasje for å ta opp nivåforskjell i terreng. Nivå på underetasje tilpasses tilliggende veiers høyder for best tilpasning. Bebyggelsen kan oppføres med maksimalt 3 etasjer inkludert underetasje, og med maks gesimshøyde som angitt i plankart. Høyeste gesims- og mønehøyde er 10 meter beregnet fra OK U. etg. d) Toppetasjen (3. etasje) skal trekkes tilbake fra tilstøtende vei (OV2 /OV4).

Det ligger forslag til videre bygging i området, men etter det vi kjenner til er det lagt inn innsigelser frem til ny rundkjøring ved Tigerplassen skal stå ferdigstilt. Kilde Moss Avis

Forøvrig er vi ikke gjort kjent med planer i området som har innvirkning på eiendommen.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Bygget er utført med radonsperre. Det er utført Radonmålinger i 2025. I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 16. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
8 400 000,00 (Prisantydning)

————————————————
8 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
210 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
211 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
224 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
8 611 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 624 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Kjerneinformasjon

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Eier
Merethe Songli
Øystein Songli

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Innbo og løsøre
Selger vil ta med følgende: garderobeløsninger, spisestuelampen og utv. slangetrommel.

Dato salgsoppgave
9.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus
Batteriveien 27 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 3124, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2696 **Eiendomsverdi ref nr:** HU2145

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

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

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



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 2023 og fremstår med god og tidsmessig standard. Bygget er normalt vedlikeholdt, og de undersøkte bygningsdelene fremstår i hovedsak uten vesentlige avvik.
Våtrommene er fra byggeår og fremstår uten indikasjoner på feil eller fuktskader.
Tekniske installasjoner er i hovedsak fra 2023, med blant annet rør-i-rør, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Det ble ikke registrert HMS-relaterte avvik ved befaringen.
Samlet sett fremstår boligen i god teknisk stand sett i forhold til alder og konstruksjon, uten registrerte forhold som tilsier behov for større tiltak på befaringstidspunktet.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er flatt og har sperrekonstruksjon. Loftet er et tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Det er ytterdør i treverk og malte balkong-/terrassedører i tre med 3 -lags isolerglass.
Fra 2. etasje og fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkonger med rekkverk av glass og tre.
Fra soverommene i underetasjen er det utgang til markterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er med laminat og flis.
Vegger har malte glatte flater og fliser. Himlingen har malte glatte flater.
Bygget er utført med radonsperre. Det er utført Radonmålinger i 2025.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Gulv er belagt med laminat og fliser. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking i utforede vegger, da boligen er oppført i 2023 og risikoen for skjulte fuktskader vurderes som begrenset ut fra konstruksjonens alder.
Innvendig U-formet trapp med repos, åpne opptrinn og rekkverk/håndløper i metall. Trinn med overflate av tre.
Innvendige dører er utført med finerdører.
Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid.
Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid.
Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.
Våtrommet har malte vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid.
Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2023.
Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er grunnmursbeskyttelse med fiberduk og rør, fra 2023.
Det er betonggrunnmur og støpt plate.
Terrenget rundt boligen har fall ut fra vegg og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.
Avløpsledningene er av PP plastrør og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Bod

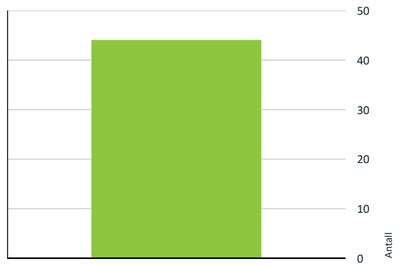
• Det foreligger ikke tegninger

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 2023

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert screens

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt og har sperrekonstruksjon. Loftet er et tett kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malte balkong-/terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra 2. etasje og fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkonger med rekkverk av glass og tre.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra soverommene i underetasjen er det utgang til markterrasse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med laminat og flis.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte glatte flater og fliser. Himlingen har malte glatte flater.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med radonsperre. Det er utført Radonmålinger i 2025.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat og fliser. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking i utforede vegger, da boligen er oppført i 2023 og risikoen for skjulte fuktskader vurderes som begrenset ut fra konstruksjonens alder.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig U-formet trapp med repos, åpne opptrinn og rekkverk/håndløper i metall. Trinn med overflate av tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med finerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har malte vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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



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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2023.





Branntekniske forhold

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse med fiberduk og rør, fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen har fall ut fra vegg og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 2023. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2023

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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

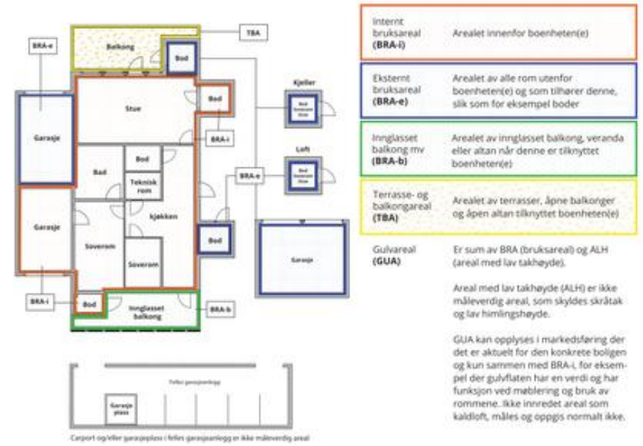
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	22			22	50
1. Etasje	62			62	10
Underetasje	60			60	20
SUM	**144**				**80**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, trapperom		
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken, trapperom		
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, vaskerom, teknisk rom, trapperom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger.

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

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Bod

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

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3124		1	2107 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Batteriveien 27

Hjemmelshaver

Songli Merethe Brattsti, Songli Øystein

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Batteriveien 27, i et nyere boligområde med moderne småhusbebyggelse. Området er preget av fjellterreng og natur, samtidig som det er kort avstand til Moss sentrum med butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Tomten fremstår som kompakt og terrengtilpasset, med betydelige innslag av naturlig fjell og vegetasjon i nærområdet. Utomhusarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, gangarealer og mindre plen-/utearealer i tilknytning til boligene. Terrenget rundt bebyggelsen er stedvis kupert med fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Det forekommer sukkermaur utenfor inngangsdøren på våren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Batteriveien 27 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3124
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Batteriveien 27, 1534 MOSS **17 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Batteriveien 27	Batteriveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

20. Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Fra mai 2024
50/50 eierskap Øystein og Merethe Brattsti Songli

Informasjon om selger

Selger

Songli, Merethe Brattsti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Bom under flis i dusjsone og på vaskerom. Avvik utbedret av entreprenør.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bom under flis i dusjsonen og på vaskerom. Avvik utbedret av entreprenør.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solid

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Aluminiumslister rundt fastkarmvinduer sprikte. Gjennomgående feilmontering på flere rekkehusenheter. Avvik utbedret av entreprenør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solid

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bryter til lys gang nede er treg. Avvik meldt inn til Solid.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av belysning

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El Partner

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling elektroniske screens.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El Partner

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinter 2025-2026.
Måleverdi stue 1. etasje 33 ± 8 Bq/m³.
Måleverdi hovedsoverom underetasje 18 ± 6 Bq/m³.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det ligger forslag til videre bygging i området, men etter det vi kjenner til er det lagt inn innsigelser frem til ny rundkjøring ved Tigerplassen står ferdigstilt.
Kilde: Moss Avis

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planlagt maling av fasadene i 2027, ev. 2028. Foreløpig er det lagt en plan for at sameiet tar kostn. for maling og nødv. utstyr. Det er tiltenkt at man enten kan utføre

arbeidet selv eller sette bort jobben. Styret skal innhente priser og se på flere løsninger. Det er per i dag ikke lagt inn økning i felleskostnader.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Merethe Brattsti Songli

Date
2026-09-17

Identification

Merethe Brattsti Songli

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

Moss kommune

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

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

Verkstoppen Boligutvikling As
Postboks 65
1662 Rolvsøy

Deres ref.: Vår ref.: 20/76-21- MAMØ Dato: 29.09.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1052/23

Batteriveien 27-33 - 3/3124 - ferdigattest - rekkehus 1 - nybygg

Tiltak: rekkehus 1 - nybygg
Byggested: Gbnr: 3/3124 Batteriveien 27-33
Tiltakshaver: Verkstoppen Boligutvikling As
Postboks 65
1662 Rolvsøy
Ansvarlig søker: Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19
1534 MOSS

Vedtak:

Det gis ferdigattest for rekkehus 1 - nybygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	rekkehus 1 - nybygg	
Bygningstype og bygningsnummer:	Rekkehus	300807198, 300807197, 300807194, 300807192
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	407/20	14.05.2020
Igangsettingstillatelse 1	041/22	12.01.2022
Igangsettingstillatelse 2	1139/22	17.11.2022

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 28.09.2023, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen:

1. Bygningen er hevet med 20 cm i terrenget. Høydeplasseringen får ingen betydning for forhold i reguleringsplanen. Vi finner det akseptabelt og godkjenner høydeplasseringen as-built.

2. Mindre endringer på fasader som vindusutforming og endring i materiale på fasade vest. Endringene endrer ikke bygningens karakter i vesentlig grad. Endringene på fasader godkjennes as-built.

3. Kjøkkenøy blir åpen og ikke med omsluttede vegger som godkjent

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

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

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
2_TEGN_TegningNyFasade_A40-R1-101b Fasader.pdf
3_TEGN_TegningNyPlan_A22-R1-102b Plan 1 Etasje.pdf
4_TEGN_TegningNyPlan_A22-R1-101b Plan U Etasje.pdf
5_TEGN_TegningNyPlan_A22-R1-104b Takplan.pdf
6_TEGN_TegningNyPlan_A22-R1-103b Plan 2 etasje.pdf
7_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-R1-102 Snitt 2.pdf
8_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-R1-101b Snitt 1 og A.pdf

Mottakere:

Arkitekturverket AS	Bernt Ankers gate 19	1534	MOSS
Verkstoppen Boligutvikling As	Postboks 65	1662	Rolvsøy

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	3124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Batteriveien 27, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	7 116,96 kr
Sum	**7 116,96 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2990400 prom	2.38	1/1	0 %	7 117,00 kr	4 744,64 kr
					Sum	**7 117,00 kr**	**4 744,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Meglerhuset Borg AS

Deres ref.: 1700260237 Vår ref.: 184/1 Moss 16/9-26

VEDR.: BATTERIVEIEN 27 **I** VERKSTOPPEN REKKEHUS **BOLIGSAMEIE** MOSS **I** MOSS **KOMMUNE**
ORG.NR. 931 775 758
SEKSJON NR. 1
HJEMMELSHAVERE: MERETHE SONGLI OG ØYSTEIN SONGLI

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 92955256 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 6.400,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Merk at Vansjø Boligbyggelag foretar avregning av felleskostnadene ved registrering av eierskifte.
Vi ber om at det aldri oppfordres til privat oppgjør mellom partene.
VBBL sørger for at kjøper og selger i varetas.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.232,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 61.650,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 16/9 *kr 0,-.*

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

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

Konferer med styreleder i sameiet: Line Merete Johansen
Epost styret: verkstoppen.rekkehus@mittvbbl.no

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Verkstoppen boligsameie

Ordensregler

Verkstoppen 1 Boligsameie

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Vedlegg



Verkstoppen boligsameie

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Vedlikehold:

- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Verkstoppen boligsameie, vedtatt 06.03.25



Verkstoppen boligsameie

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

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

5. Fellesarealer

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

Vedlegg



Verkstoppen boligsameie

- All grilling må skje hensynsfullt slik at naboer ikke blir sjenert av lukt eller røyk. Kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt.
- Fellesdører skal alltid være låst.
- Flagging: Private kan flagge med det flagget de vil. Staten er bundet av forskriftsfestede flaggregler, mens private ikke er bundet av lovregler med henhold til flagging. Sameiet oppfordrer til å følge ”skikk og bruk”-reglene:
    - Sommerhalvåret; 1. mars - 31. oktober; opp før klokken 08, ned senest klokken 21 (før dersom det er mørkt)
    - Vinterhalvåret; 1. november - 28. februar (29. februar ved skuddår) Opp kl. 09.00 og ned ved solnedgang, dog aldri senere enn klokken 21.

6. Kjøring og parkering

- Parkering skal skje i parkeringskjeller. All lagring av eget gods tillates ikke på parkeringsplass. Dette gleder også sommer/vinterhjul. Dette må oppbevares i egen bod.
- Utvendige p-plasser (2 stk. ved blokk A) og 5 stk. i garasjen er **kun** avsatt til gjesteparkering.
- Dersom beboere benytter gjesteparkering til egen bil, vil det kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- Gjesteparkeringene skal maks benyttes tre dager sammenhengende.
- Kjøring til innganger og sameiets øvrige fellesareal er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av- og pålessing, men unntak av kjøring til de to oppmerkede gjesteparkeringene utenfor øvre plan av Batteriveien 43. Eksempelvis kortsiktig av- og pålessing av varer/gods som ikke kan fraktes via garasje, nyttekjøring for håndverkere/service og besøk av personer med nedsatt gangfunksjon.
- Dersom du må kjøre på boligområdet skal dette skje med hensynsfullhet.
- Parkering ved innganger eller langs vei inne på området er forbudt da dette er oppstillingsplass for stigebil for brannvesenet ved ev. brann og redning fra fasade. Dette gjelder også utenfor rekkehusene.
- Det er ikke tillatt å vaske bil eller benytte parkeringskjeller til reparasjoner av noe slag.



Verkstoppen boligsameie

- Lading av elbil skal kun gjøres med lader etablert iht. sameiets til enhver tid gjeldende rutine. Lading av elbil skal ikke under noen omstendigheter lades via fellesarealenes stikkontakter. Eventuelle unntak må behandles av styret.
- Elsykler, elsparkesykler etc. kan benytte stikkontakter i sykkelrom.

7. Dyrehold

- Det er tillatt med dyrehold i sameiet under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Styret kan lage egne regler for dyrehold.
- Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal.

8. Utleie

- Utleier skal sørge for at leietager er kjent med boligsameiets ordensreglement og brannrutiner, og står ansvarlig for kostnader ved brannutrykning etter falsk alarm.

9. Brudd på ordensreglene

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

10. Klager

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

Verkstoppen boligsameie, vedtatt 06.03.25

VEDTEKTER
FOR
VERKSTOPPEN REKKEHUS BOLIGSAMEIE, MOSS

Vedtatt ved etableringen
Revidert i ekstraordinært årsmøte 28. september 2023. Revidert på ordinært årsmøte 21.april 2026. Revidert på ekstraordinært årsmøte 29.06.2026.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Verkstoppen Rekkehus Boligsameie, Moss

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 3124 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 3124 i Moss kommune i felleskap.

(2) Sameiet består av 12 boligseksjoner, oppført som rekkehusbebyggelse.

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

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

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

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

2-2 Fellesareal:

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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. Gebyret belastes selger av eierseksjonen.

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Sameiets rettigheter på naboeiendommen gnr.3, bnr.3125 i Moss kommune.
Rettigheter for naboeiendommen gnr.3, bnr.3125 i Moss kommune på sameiets eiendom.

(1) Allmenheten skal ha rett til adkomst til og fra tilstøtende friområder og grøntområdene o_G1, o_G3, o_G6 og o_G7 på 3/3124 og 3125 i Moss kommune.

(2) Eiendommen 3/3125 har rett til adkomst over 3/3124 på o_G2 og o_G5.

(3) Eiendommen 3/3124 har rett til adkomst over 3/3125 på o_G4.

(4) Eiendommen 3/3124 har rett til adkomst over regulert felles adkomst f_V1.

(5) Eiendommen 3/3124 har rett til bruk av felles renovasjonsanlegg på 3/3125,

(6) Eiendommen 3/3124 har rett til tilknytning og bruk av trafo beliggende på 3/3125.
(7) Eiendommen 3/3124 har rett til bruk av lekeplasser på 3/3125, SL1 til SL3.

Punkt (1) – (7) er vist på bilag 1, og som er vedlegg til disse vedtekter.

Rettighetene er ikke tinglyst. Rettighetene kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra årsmøte i begge sameier, med 2/3 flertall i begge sameier,

Fordeling av kostnader mellom 3/3125 og 3/3124 relatert til punkt 4-2 er regulert i punkt 5-4 og punkt 6-4.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

Bruksrettens grunnlag

5-1 Parkeringsplasser:
Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i parkeringskjeller på naboeiendommen Verkstoppen 1 Boligsameie. Gnr.3, bnr.3125 i Moss kommune, og hvor sameiet har tinglyst bruksrett til 17 parkeringsplasser og 12 sportsboder i felles anlegg.
I tillegg er det avsatt 6 gjesteplasser i parkeringskjeller. På uterealer er det avsatt 2 plasser til gjesteparkering. Gjesteplassene er til for begge sameiene.

5-2 Bruksrettens tilknytning til bolig.
a) Én parkeringsplass er direkte knyttet til den respektive boligen.
b) Bruksretten til én p-plass følger boligen ved salg.
c) Denne bruksretten er en intern rettighet i sameiet og gir ikke eiendomsrett eller tinglysbar særrett for den enkelte seksjonseier.

5-3 Overdragelse av bruksrett på de p-plassene som er kjøpt ekstra ut over den som følger boligen.
a) En seksjonseier som har kjøpt bruksrett til en ekstra p-plass, kan overdra denne til en annen seksjonseier via salg internt i sameiet, men kan ikke omsettes til andre.
b) Et salg av ekstra p-plass mellom seksjonseiere er en privat avtale. Kontrakt og eventuelle kostnader forbundet med dette tilfaller de private avtalers eiere.
c) Overdragelsen skal være skriftlig, og meldes til styret for registrering i Vansjø Boligbyggelag (heretter navngitt med VBBL) før den er gyldig.
d) Styret skal melde overdragelsen av p-plass med nummer på plassen til VBBL for registrering som tilknyttes boligen. Nummer på p-plass vil være å finne under punkt «min bolig «i VBBL sin appstyrte løsning.
e) En seksjonseier som ikke lenger eier boligen, kan ikke beholde noen bruksrett til p-plass. Kan ei heller beholde p-plass etter endt boligsalg.

f) Styret kan ikke nekte overdragelse som skjer i samsvar med disse vedtektene, men kan kreve at overdragelsen dokumenteres på fastsatt måte.
5-4 Forbud mot overdragelse til eksterne
a) Bruksrett til p-plass kan ikke selges, eller på annen måte overføres til personer eller enheter som ikke eier bolig i sameiet.
b) Overdragelse via salg til seksjonseiere i Verkstoppen1 boligsameie er ikke tillatt, og er i strid med vedtektene og reguleringsplanen for området.
Dersom det skulle bli en sammenslåing av sameiene, vil det være nye vedtekter som bestemmer og regulerer for dette.

5-5 Utleie av p-plass
a) Dersom p-plass skal leies ut, skal det annonseres først til rekkehusenes sameie, som har første rett ved utleie. Dersom ingen melder seg, vil det være mulig å leie ut til Verkstoppen 1 boligsameie sine beboere, men ikke andre.
P-plasser kan leies ut tidsbegrenset for inntil 12 måneder av gangen. Leieforholdet skal kunne sies opp med en måned gjensidig oppsigelse. Leieforholdet opphører automatisk dersom seksjonen selges.
b) Styret skal godkjenne utleie, og informeres om hvem som disponerer p-plassen.

5-6 Bruk av parkeringsplass
a) P-plassene skal benyttes til parkering av motorvogn eller annet kjøretøy som naturlig hører hjemme på en parkeringsplass.
b) Det er ikke tillatt å bruke p-plassene til lagring, verkstedarbeid eller annen virksomhet som kan være til hinder for andre brukere eller i strid med brann- og sikkerhetsregler.
c) Styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av parkeringsanlegget i tråd med Verkstoppen1 Boligsameie sine ordensregler.

5-7 Registrering og oversikt
a) Styret skal føre en oppdatert oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid har bruksrett til hvilke p-plasser. Oversikten skal til enhver tid oppdateres til VBBL ved salg.
b) Seksjonseiere plikter å melde fra til styret ved overdragelse av bruksrett.

5-8 Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser
a) Det er sameiet og naboeiendommen gnr.3, bnr.3125 som har felles ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.
b) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har parkeringsplass med lik del pr parkeringsplass. Seksjonseiere med parkeringsplass og bod betaler kr. 200,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Seksjonseierne som kun disponerer sportsbod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr bod. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

c) Eiendommen 3/3124 betaler sin andel av kostnader (andel for 17 parkeringsplasser og 12 boder) til vedlikehold og drift fra det øyeblikk rekkehusene er utbygd, og første seksjon er overtatt av kjøperen.
d) Felleskostnader knyttet til én p-plass per bolig anses inkludert i de ordinære felleskostnadene.
e) Seksjonseiere som har bruksrett til mer enn én parkeringsplass, skal betale de kostnader som er forbundet med p-plassen. Kostnaden er i dag satt til 150 kroner, og faktureres sammen felleskostnadene av VBBL. Kostnaden forbundet med p-plass vil følge de prisjusteringer som eventuelt vil komme. Det vil ikke komme eget varsel rettet mot de 5 som har ekstra p-plass. Det vil kun komme varsel som er direkte forbundet med fellesutgiftene som går til alle seksjonseiere.
f) Kostnaden følger bruksretten og opphører når seksjonseieren ikke lenger disponerer den ekstra plassen, og etter VBBL har gjort endring etter styrets anmodning.

5-9 Generell regulering av kjøring og parkering:
a) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.
b) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
c) Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger.

5-10Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:
a) 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.
b) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass.
c) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
d) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.m. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

(7) Seksjonseieren skal utføre enkelt vedlikehold av uteområder tilknyttet egen seksjon, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. På nedsiden av byggene gjelder dette helt frem til fortauet.

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

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

(10) 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.

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

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.
(2) I parkeringskjelleren er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer på egen eiendom.

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

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

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

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

6-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer/fellesinstallasjoner sammen med naboeiendommen gnr.2, bnr.3125 i Moss kommune.

(1) Kostnader til drift og vedlikehold av felles regulert adkomst på 3/3125 skal fordeles mellom eiendommene 3/3124 med andel 12/72 og 3/3125 med andel 60/72.

(2) Kostnader til drift og vedlikehold av felles renovasjonsanlegg på 3/3125 skal fordeles mellom eiendommene 3/3124 med andel 12/72 og 3/3125 med andel 60/72.

(3) Kostnader til drift og vedlikehold av felles lekeplasser på 3/3125 skal fordeles mellom eiendommene 3/3124 med andel 12/72 og 3/3125 med andel 60/72.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av felles uteareal på 3/3125 skal fordeles mellom eiendommene 3/3124 med andel 12/72 og 3/3125 med andel 60/72.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av felles uteareal på 3/3124 skal fordeles mellom eiendommene 3/3124 med andel 12/72 og 3/3125 med andel 60/72.

Punkt 6-4 kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra årsmøter i begge sameier, og med 2/3 flertall i begge sameier.

6-5 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.

6-6 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

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

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

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

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

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

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

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

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

8-2 Vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

8–5 Ladepunkt for el-bil:
Seksjonseierne må selv bekoste nødvendig utstyr for å knytte seg til anlegg for lading av el-bil. Kostnader til energi fordeles mellom seksjonseierne basert på måling.

8-6 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av dette punkt.

(2) Montering og bruk av varmepumpe kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om leverandør, utvendig mål, støynivå, og bekreftelse på at utvendige rørføringer blir i henhold til sameiets vedtekter ang plassering.

(3) Plassering av utedel og rørføringer for grunnplan og hovedetasje
For å sikre et enhetlig visuelt uttrykk og unngå sjenerende rørføringer mellom etasjene, gjelder følgende krav:
a) Utedel montert på bakkenivå mot Batteriveien kan benyttes til inne-enhet i både nederste etasje (soverom) og hovedetasjen (stue/kjøkken).
b) Rørføring mellom disse etasjene skal enten legges langs hjørnelist på rekkverk i front eller på siden i henhold til anbefaling fra montør. Se egne prinsippillustrasjoner utarbeidet av styret.
c) Utedel på bakkenivå skal plasseres inntil yttervegg mot venstre sett fra Batteriveien (bak spilene).
Plassering av utedel for loftstue
d) Dersom seksjonseier ønsker varmepumpe i loftstue (øverste etasje), krever dette en egen utedel for denne etasjen.
Det er to alternative plasseringer for denne etasjen.

-
    - Alternativ 1: ved siden av smalt vindu med innsyn til trapp ned til hovedetasje.
    - Alternativ 2:I forbindelsen mellom loftstuene - montert på yttervegg til egen bolig i hjørne.

Generelt om plassering
e) Alle rørføringer skal følge fasadelinjer eller andre naturlige føringsveier og utføres mest mulig diskret. Styret skal godkjenne endelig plassering av rørføringer. Alle rørføringer skal males i veggens farge straks etter montering.
f) Styret skal godkjenne endelig plassering.

(4) Tekniske krav
a) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 dB målt ved nærmeste naboseksjon.
b) Installasjon skal utføres av autorisert firma. Dette gjelder også remontering og nedmontering.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg utføres fagmessig.
d) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, skal seksjonseier sørge for forsvarlig bortledning.

(5) Ansvar og vedlikehold
a) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av varmepumpen.
b) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette er nødvendig for sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene, og bekoste remontering.
c) Dersom varmepumpen fjernes, skal seksjonseier tilbakeføre bygningen til opprinnelig eller forsvarlig stand.

(6) Brudd på reglene
a) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpen fjernet for seksjonseiers regning.

8-7 Terrasse- og balkongmarkiser

Terrasse- og balkongmarkiser er tillatt under følgende forutsetninger:

1. **Fagmessig montering**
   Montering av markiser skal utføres av faglærte montører fra leverandør. Montørene skal gjøres kjent med sameiets krav til farge, utforming og materialvalg.

2. **Standardisert utførelse**
   Markiser skal monteres i samsvar med mottatt eller oversendt tilbud og følge sameiets fastsatte standard.

3. **Ansvar for installasjon og skader**
   Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering er seksjonseier ansvarlig for eventuelle følgeskader og nødvendige reparasjoner.

4. **Fasadehensyn**
   For å unngå skader på fasaden skal markiser monteres i underliggende spikerslag og i underkant av takutspring.

5. **Nabohensyn**
   Markiser skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for naboer.

6. **Plassering og bredde**
   Markiser skal monteres innenfor egen seksjon og kan ikke strekke seg utenfor seksjonens yttergrenser.

På takterrasser skal markisens bredde følge **huskroppens faktiske bredde**, uavhengig av om terrasse eller takutspring strekker seg lenger ut.
Markisen kan ikke være bredere enn fasadelinjen.

7. **Farge- og materialkrav**
   Følgende standard skal benyttes:
   - Profilfarge: Sort
   - Duk: 407/324 eller tilsvarende.
   - Kappe: Straight (dersom kappe benyttes)
   7b. Alternativ farge ved bortfall av standard
   Dersom angitt dukfarge, profilfarge eller kappe ikke lenger er tilgjengelig fra leverandør, skal styret godkjenne alternativ farge og kvalitet før bestilling.
   Alternativ farge skal ligge så nært opp til opprinnelig standard som mulig og sikre en enhetlig fasade.

8. **Avvik fra instruksen**
   Ønskes markiser som avviker fra denne instruksen, skal dette forelegges styret for godkjenning.
   Før bestilling skal det sendes søknad til styret om montering av markise.
   Søknaden skal inneholde skisse og beskrivelse.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

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

(2) Alle seksjonene i sameiet er like store. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter lik fordeling. dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

(3) Kostnader til energi for lading av el-bil fordeles basert på måling, jfr punkt 8.5.

(4) Kostnader som deles mellom gnr.3, bnr.3124 og gnr.3, bnr.3125 er beskrevet i punkt 5-3 og punkt 6-4, og sameiets andel av kostnadene skal fordeles etter lik fordeling mellom seksjonene

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader:

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse:

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

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

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

9-5 Vel-medlemskap

(1) Sameiet har pliktig Vel-medlemskap. Stipulert kostnader for et medlemskap vil bli lagt inn som en del av felleskostnadene i sameiet fra og med innflytting i sameiet.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

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

10-2 Pålegg om salg:

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse:

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

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

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

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

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

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

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

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

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

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

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

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

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

f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

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

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

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

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven:

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



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Tirsdag 21.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Dato: Tirsdag 21.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Service på vann/vannbåren varme for rekkehusene

6 Innkomne saker fra sameiere

- 6.1 Varmepumpe krever 2/3 flertall
- 6.2 Ikke tinglyste garasjeplasser
- 6.3 Vedlikehold av uteområder krever 2/3 flertall
- 6.4 Husnummer på fremsiden av rekkehusene

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for 2 år
- 7.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Service på vann/vannbåren varme for rekkehusene

Orienteringssak ang vann/vannbåren varme og service på anlegg for rekkehusene. Orientering fra Borge rør fremlegges.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering, kostnadene til service av anleggene dekkes av felleskostnadene.

Styrets innstilling: Betaling via fellesutgiftene

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Varmepumpe krever 2/3 flertall

Kan man sette opp varmepumpe på rekkehusene? Og eventuelt hvor kan den settes

Forslag til vedtak: Det foreslås å innføre nytt punkt 8-6 i vedtektene som regulerer installasjon av varmepumper.

Følgende vedtektsbestemmelse vedtas:

8-6 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 8-6 med følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

b) Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 dB målt ved nærmeste naboseksjon.

c) Installasjon av varmepumpa skal utføres av autorisert firma og leverandøren skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for remontering og nedmontering.

d) Varmepumpa skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjon i bygningskonstruksjonen. Varmepumpa skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller sjenerende for bygningen.

e) Nærmere plassering av varmepumpe bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

f) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.

g) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom ytterveggen er fagmessig utført.

h) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under arbeidet eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpa. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpas utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpa er fjernet. Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpa eller bruken av denne.

i) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpa dersom det skulle være nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold og modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier bekoste remontering av varmepumpa.

j) Dersom varmepumpa fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig eller forsvarlig stand.

k) Varmepumpa eies av seksjonseier.

l) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpa fjernet for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det innhentes en profesjonell vurdering av muligheten for installasjon av luft-til-luft varmepumper i rekkehusene. Vurderingen skal omfatte plassering av utedel, støyforhold, estetiske hensyn, tekniske løsninger og eventuelle krav til fasadeendring eller kommunal behandling. Kostnaden for vurderingen dekkes av sameiet da vurderingen gjelder felles bygningsmasse.

Når vurderingen foreligger, vil styret utarbeide forslag til vilkår og retningslinjer. Saken legges deretter frem for et ekstraordinært årsmøte for endelig behandling.

6.2 Ikke tinglyste garasjeplasser

Garasjeplasser som viser seg og ikke være tinglyst.

Her kommer en kort oppsummering av det hele – juridisk vurdering og løsning:

- Det har blitt avdekket at bruksretten til garasjeplasser og sportsboder ikke er tinglyst, selv om vedtektene forutsetter at den er det.
- Manglende tinglysing betyr at sameiet ikke har tilstrekkelig juridisk rettsvern, og rettighetene står svakt overfor tredjeperson (f.eks. ved salg eller konkurs).
- Før tinglysing er på plass kan:
  - garasjeplasser ikke selges
  - bruksrett ikke overføres eller leies ut
  - sameiet ikke kreve betaling/fakturere for ekstra plasser
- Utbygger har et klart ansvar for å rette forholdet og medvirke til tinglysing, da dette er grunnlaget boligene ble solgt på.
- Styrets forslag om å:
  - avvente omsetning
  - avklare rettsstilling
  - behandle saken på (ekstraordinært) årsmøte er i tråd med lovverket (eierseksjonsloven og tinglysingsloven).
- Når tinglysing er gjennomført, kan årsmøtet lovlig ta stilling til:
  - om bruksrett kan beholdes ved salg
  - hvem den kan selges eller leies ut til
  - om og hvordan ekstra plasser skal faktureres
  - nødvendige vedtektsendringer

Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak: Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

Salg og fakturering av ekstra garasjeplasser blir da en sak for ekstraordinært årsmøte når tinglysning er på plass.

Styrets innstilling: Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

6.3 Vedlikehold av uteområder krever 2/3 flertall

Iht. dagens vedtekter, pkt. 6-3, har sameiet vedlikeholdsplikten for uteområdene. Det foreslås å endre vedtektene slik at hver seksjonseier har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig. Dette innebærer blant annet å klippe gress, luke ugress i bed og holde barkområder fri for ugress.

Dette legges inn som et nytt underpunkt til **6. Vedlikehold** i vedtektene.

Barkområdet ut mot veien er spesielt viktig å holde ryddig for å sikre et pent og helhetlig inntrykk i sameiet. Alt gress på innsiden av hekken skal også klippes.

Nødvendig utstyr til vedlikehold finnes i sykkelboden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne. Benyttet utstyr settes tilbake etter bruk og batterier settes til lading.

6.4 Husnummer på fremsiden av rekkehusene

Det foreslås å montere tydelige husnummer på fremsiden av alle rekkehus, slik at de er godt synlige fra veien. Dette vil gjøre det enklere for besøkende, leverandører og nødetater å finne riktig adresse.

Numrene foreslås i en størrelse på ca. 15 cm for god synlighet. Kostnaden vurderes som lav, og dekkes av sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og montering.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og kan bistå ved montering på angitt sted.

7. Valg

Her er da styret sinnstilling for valget:

Styret ønsker å supplere styret med ytterligere kompetanse, særlig innen økonomi men all relaterbar kompetanse er velkommen. På denne bakgrunn ønsker styret at årsmøtet foretar valg av nytt styre for kommende periode. Merethe B. Songli stiller gjerne som styremedlem for en ny periode, og sameiet trenger i tillegg ett nytt styremedlem. Årsmøtet velger styreleder.

Når det gjelder varamedlemmer, stiller Robert Eskelund gjerne for en ny periode. Vedtektene åpner for ytterligere ett varamedlem, og beboere som ønsker å bidra oppfordres til å melde sin interesse.

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges varamedlemmer.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 13.04.2026

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Årsmelding Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Merethe Songli, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Line M. Johansen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Dennis Linde Christiansen, Valgt fra 03.06.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Robert Eskelund, Valgt fra 03.06.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt tirsdag 03.06.2025.

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, Merethe Songli
- Styremedlem, Line M. Johansen
- Varamedlem, Robert Eskelund

Andre komiteer:

Styret har fungert som valgkomite

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 10, hvorav to sammen med vårt søskensameie Verkstoppen1.

Med en stor del usolgte andeler også i regnskapsåret 2025 har styret fortsatt fungert som et arbeidende styre.

Behandlede saker i perioden er blant annet:

- Godkjenning av budsjett 2026.
- Gjennomgang økonomi.
- Fordeling av oppgaver vedr. uteområder
- Gjennomført radonmåling for samtlige enheter.
- Fått på plass felles serviceavtale for fjernvarme-/tappevannsystemet
- Innhentet priser for fremtidig utvendig malerarbeider.
- Oppfølging av uteområdene med utbygger Solid.
- Fått på plass filteravtale for enhetenes ventilasjonsanlegg.

Andre møter som er avholdt

Det har vært avholdt flere arbeidsmøter med Solid ang. uteområdet, spesifikt skråningene.

Her har Solid innvilget kr 50000 som en engangsutbetaling som sameiet via styret kan bruke til utbedring av de 5 berørte skråningene.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 12 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 931775758, og ligger i Moss kommune.

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

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss i 2025:
(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss som har mottatt lønn i 2025:

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

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

Siden årsmøtet tirsdag 03.06.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Radonmåling av samtlige enheter er gjennomført
- Det er sørget for service på fjernvarme-/tappevannsystemet på samtlige enheter.
- Det er innhentet pris for utvendig maling. Utføring av jobben er besluttet utsatt til regnskapsåret 2027 etter visuell befaring og på lik linje med Verkstoppen1.

Siden årsmøtet tirsdag 03.06.2025 har Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss utført følgende vedlikehold:

Styret har fortsatt med de samme oppgavene vi startet med i 2024.

- Supplementert felles hageutstyr.
- Innkjøp og utlegging av bark til alle 12 andelene.
- Avholdt dugnad sammen med sameiet Verkstoppen1.
- Rullerende på styret og andelseiere utført gressklipp/luking på alle 12 andeler og uteområdene og ivaretatt disse fram til alle enhetene er solgt og hver enkelt enhet overtar ansvaret for uteområdene innenfor egen hekk.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss i 2026:

- Felles dugnad av uteområdene, fortrinnsvis sammen med Verkstoppen1.
- Påfylling av bark hvis nødvendig

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss i 2026:

- Innkjøp av flere batterier til gressklipperen samt ekstradel for å kunne utføre bioklipp
- Innkjøp av flere river/raker/feiekoster
- Innkjøp av løvblåser og batterier, fortrinnsvis samme merke som gressklipperen slik at batterier kan vekselbrukes.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Løpende visuell befaring av garasjen for opprettholdelse av regler for garasjeanlegget og boder.
- Løpende visuell befaring av uteområder.

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Sameiet har gjennomført sitt andre hele driftsår. Vi står økonomisk solid, med god balanse og likviditet.

  Vi jobber fortløpende med å sikre god økonomistyring, inkludert vurdering av vedlikeholdsbehov og kostnadskontroll på driftsutgifter. Styret fokuserer også på langsiktig økonomisk planlegging til framtidige prosjekter og vedlikehold.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Styret har utarbeidet budsjettet for 2026 med fokus på en ansvarlig og bærekraftig økonomistyring. Vi har tatt hensyn til forventede kostnadsøkninger innen drift og vedlikehold med en mindre oppjustering av felleskostnadene.
- Inntektssiden forblir stabil, basert på eksisterende felleskostnader. På utgiftssiden har vi prioritert kostnadseffektiv drift.

- Det er estimert et regnskapsresultat med et overskudd for 2026 på kr 57 000.

Det er utfordrende i et lite sameie, men styret jobber kontinuerlig med opparbeidelse av en god egenkapital. Vi vil fortsette arbeidet med å finne effektive løsninger som kan redusere kostnader og skape en solid økonomisk plattform for framtiden.

Vi oppfordrer sameierne til å gjennomgå regnskap og budsjett og komme med eventuelle innspill.

Styret i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		857 376	851 422	857 376	892 754
Andre driftsinntekter	1	95 410	51 030	28 800	28 800
SUM INNTEKTER		**952 786**	**902 452**	**886 176**	**921 554**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	0	30 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	0	4 230	7 050
Strøm		13 709	8 993	12 000	14 200
Renhold		19 130	13 003	14 900	19 300
Vedlikehold bygg		32 193	26 310	38 000	38 000
Vedlikehold VVS		42 608	0	15 000	15 000
Vedlikehold elektro		6 423	6 469	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg		13 216	37 669	56 000	50 000
Revisjonshonorar	0	10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		37 500	37 500	37 500	38 156
Årsavgift TV/Internett		62 971	31 025	70 000	80 000
Forsikringer		75 684	90 170	96 000	82 000
Kommunale avgifter		156 330	109 633	163 000	163 000
Andre driftskostnader		4 808	4 604	5 370	10 294
Kostnader oppvarming/serviceavtale		281 485	178 533	327 000	300 000
SUM KOSTNADER		**813 107**	**543 909**	**884 000**	**882 000**
DRIFTSRESULTAT		**139 679**	**358 543**	**2 176**	**39 554**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		19 470	12 940	12 824	17 446
Utbytte Gjensidige		7 324	1 368	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**26 794**	**14 308**	**12 824**	**17 446**
ÅRSRESULTAT		**166 473**	**372 851**	**15 000**	**57 000**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	372 851	0	0
SUM OVERFØRINGER		**166 473**	**372 851**	**15 000**	**57 000**

BALANSE 2025 Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Andre fordringer	47 429	68 138
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	756 909	487 533
SUM OMLØPSMIDLER	**804 338**	**555 671**
SUM EIENDELER	**804 338**	**555 671**

BALANSE 2025 Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	536 750	536 750
Årets resultat	166 473	0
SUM EGENKAPITAL	**703 223**	**536 750**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	6 400	0
Leverandørgjeld	94 715	18 921
SUM KORTSIKTIG GJELD	**101 115**	**18 921**
SUM GJELD	**101 115**	**18 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**804 338**	**555 671**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Merethe Songli	Line M. Johansen	Dennis Linde Christiansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**536 750**	**163 899**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	166 473	372 851
B. Årets endring disponible midler	**166 473**	**372 851**
C. Disponible midler UB	**703 223**	**536 750**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	64 210	22 030
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	31 200	29 000
Sum	**-95 410**	**-51 030**

Resultat og balanse med noter for Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Styreleder	Merethe Songli (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Line M. Johansen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Dennis Linde Christiansen (sign.)	31.03.2026

Budsjett i år og neste Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	857 376	892 754
LEIEINNTEKTER GARASJER	28 800	28 800
RENTEINNTEKTER	12 824	17 446
Sum inntekter	**899 000**	**939 000**
Kostnader		
STYREHONORAR	30 000	50 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	7 050
STRØM	12 000	14 200
KOSTNADER OPPVARMING LEILIGHET	327 000	300 000
RENHOLD	14 900	19 300
VEDLIKEHOLD BYGG	38 000	38 000
VEDLIKEHOLD VVS	15 000	15 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	15 000	15 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	56 000	50 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	37 500	38 156
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	70 000	80 000
FORSIKRINGSPREMIER	96 000	82 000
KOMMUNALE AVGIFTER	163 000	163 000
ANDRE KOSTNADER	5 370	10 294
Sum kostnader	**884 000**	**882 000**
Resultat	**15 000**	**57 000**

Varme- og tappevannsystemet - Opplysning om service og garanti

Vi viser til mottatte spørsmål vedrørende serviceavtale for varme- og tappevannssystemet.
Nedenfor følger en punktvis redegjørelse på deres spørsmål.

1. Hvorfor bør service utføres hvert år?
Varme- og tappevannsanlegg er tekniske installasjoner med kontinuerlig drift gjennom hele året.
Systemet består av blant annet:

- Pumper og sirkulasjonsutstyr
- Regulering og styringskomponenter
- Sikkerhetsventiler og ekspansjonsløsninger
- Fordelingsnett og stengeventiler
- Tappevannsinstallasjoner med trykk- og temperaturpåvirkning

Årlig service anbefales fordi:

- Mekaniske komponenter har naturlig slitasje
- Smuss og partikler kan påvirke ventiler og reguleringsutstyr
- Trykk- og temperaturforhold kan endre seg over tid
- Mindre avvik kan utvikle seg til større skader dersom de ikke oppdages tidlig

Forebyggende vedlikehold reduserer risiko for lekkasjer, sirkulasjonsproblemer og driftsstans, og gir mer forutsigbare kostnader for sameiet.

2. Er service/kontroll et krav for at garanti skal være gjeldende?
I de fleste tilfeller stiller leverandører av teknisk utstyr krav om at anlegg skal driftes og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger for at garanti skal være gjeldende.
Dersom service ikke dokumenteres:

- Kan garantikrav bli avvist
- Kan det bli vanskelig å dokumentere at anlegget er korrekt driftet
- Forsikringsselskap kan etterspørre vedlikeholdshistorikk ved skade

Selv om garantiens konkrete vilkår kan variere mellom komponenter, vil dokumentert, regelmessig service alltid styrke sameiets rettsstilling ved eventuelle reklamasjoner eller forsikringssaker.

3. Kan manglende service på én eller flere boenheter ramme resten av sameiet?
Ja – det kan det.

Anlegget er bygget som et sammenkoblet system hvor:

- Hovedproduksjon og teknisk sentral er felles
- Distribusjonsnett går via felles kum
- Hver seksjon er koblet på samme hovedsystem

Dersom én seksjon for eksempel:

- Får lekkasje på fordelerskap
- Endrer innregulering
- Har defekt stengeventil eller tilbakeslagsventil
- Har uoppdaget trykkfall

kan dette påvirke:

- Sirkulasjon i hovednettet
- Temperaturbalanse
- Trykkforhold i øvrige boliger
- Risiko for følgeskader

Teknisk sett er ikke seksjonene uavhengige enheter – de er del av et felles hydraulisk system.

4. Er det teknisk og praktisk mulig å ha flere firmaer involvert?
Teknisk sett kan flere firmaer arbeide på ulike deler av anlegget, men dette anbefales ikke.

Utfordringer ved flere leverandører:

- Uklare ansvarsforhold ved feil
- Risiko for at én aktør endrer innregulering uten helhetsforståelse
- Manglende samlet dokumentasjon
- Vanskeligere reklamasjons- og forsikringshåndtering
- Risiko for konflikt mellom leverandører ved skadesaker

For tekniske fellesanlegg er det bransjemessig anbefalt at én leverandør har helhetsansvar for å sikre systemforståelse, sporbarhet og tydelig ansvarsplassering.

5. Er det en felles kobling fra rekkehusene til en sentral?
Ja.
Varme- og tappevannssystemet har sitt utspring fra teknisk sentral plassert i felles teknisk rom. Herfra går distribusjonsnettet videre via en nedgravd felles kum, hvor det fordeles videre til hver enkelt seksjon.







Dette innebærer at rekkehusene er fysisk koblet til en felles teknisk infrastruktur før fordeling til hver bolig.

6. Er det felles kobling mot sameiet Verkstoppen 1 Boligsameie (blokkene)?
Teknisk rommet inneholder også sentraler knyttet til Verkstoppen 1 Boligsameie (blokkene).
Selv om de ulike anleggene kan være hydraulisk separert, er de plassert i samme tekniske miljø og inngår i en samlet teknisk struktur.

Dette forsterker behovet for:

- Strukturert drift
- Tydelig vedlikeholdsansvar
- Profesjonell teknisk oppfølging

Samlet faglig vurdering
Basert på:

- Felles teknisk oppbygning
- Sammenkoblet distribusjonsnett
- Risiko for påvirkning mellom seksjoner
- Behov for tydelig ansvarsforhold

er vår klare anbefaling at:

1. Service gjennomføres årlig.
2. Ordningen opprettholdes som en felles avtale for alle seksjonseiere.
3. Én leverandør har helhetlig ansvar for gjennomføring og dokumentasjon.

Dette er den mest teknisk forsvarlige, økonomisk forutsigbare og forvaltningsmessig ryddige løsningen for sameiet som helhet.

Med vennlig hilsen

BORGE RØR AS

Sindre Fjell Pedersen
Daglig leder

Mobil: +47 98298565
Mail: sindre@borgeror.no

https://www.borgeror.no/

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede:9

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede: 9

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Dennis Linde Christiansen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr:50 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Service på vann/vannbåren varme for rekkehusene

Orienteringssak ang vann/vannbåren varme og service på anlegg for rekkehusene.
Orientering fra Borge rør fremlegges.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering, kostnadene til service av anleggene dekkes av felleskostnadene.

Styrets innstilling:

Betaling via fellesutgiftene

Vedtak:
Saken tas til orientering..

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Varmepumpe krever 2/3 flertall

Kan man sette opp varmepumpe på rekkehusene? Og eventuelt hvor kan den settes

Forslag til vedtak:

Det foreslås å innføre nytt punkt 8-6 i vedtektene som regulerer installasjon av varmepumper.

Følgende vedtektsbestemmelse vedtas:

8-6 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 8-6 med følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

b) Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 dB målt ved nærmeste naboseksjon.

c) Installasjon av varmepumpa skal utføres av autorisert firma og leverandøren skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for remontering og nedmontering.

d) Varmepumpa skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjon i bygningskonstruksjonen. Varmepumpa skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller sjenerende for bygningen.

e) Nærmere plassering av varmepumpe bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

f) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.

g) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom ytterveggen er fagmessig utført.

h) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under arbeidet eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpa. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpas utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpa er fjernet. Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpa eller bruken av denne.

i) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpa dersom det skulle være nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold og modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier bekoste remontering av varmepumpa.

j) Dersom varmepumpa fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig eller forsvarlig stand.

k) Varmepumpa eies av seksjonseier.

l) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpa fjernet for seksjonseiers regning.

Vedtak:
Alle stemte for vedtektsendring om installasjon av varmepumpe med vilkår som opplyst ovenfor.

6.2 Ikke tinglyste garasjeplasser

Garasjeplasser som viser seg og ikke være tinglyst.

Her kommer en kort oppsummering av det hele – juridisk vurdering og løsning:

- Det har blitt avdekket at bruksretten til garasjeplasser og sportsboder ikke er tinglyst, selv om vedtektene forutsetter at den er det.
- Manglende tinglysing betyr at sameiet ikke har tilstrekkelig juridisk rettsvern, og rettighetene står svakt overfor tredjeperson (f.eks. ved salg eller konkurs).
- Før tinglysing er på plass kan:
  - garasjeplasser ikke selges
  - bruksrett ikke overføres eller leies ut
  - sameiet ikke kreve betaling/fakturere for ekstra plasser
- Utbygger har et klart ansvar for å rette forholdet og medvirke til tinglysing, da dette er grunnlaget boligene ble solgt på.
- Styrets forslag om å:
  - avvente omsetning
  - avklare rettsstilling
  - behandle saken på (ekstraordinært) årsmøte er i tråd med lovverket (eierseksjonsloven og tinglysingsloven).
- Når tinglysing er gjennomført, kan årsmøtet lovlig ta stilling til:
  - om bruksrett kan beholdes ved salg
  - hvem den kan selges eller leies ut til
  - om og hvordan ekstra plasser skal faktureres
  - nødvendige vedtektsendringer

Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak:

Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

Salg og fakturering av ekstra garasjeplasser blir da en sak for ekstraordinært årsmøte når tinglysning er på plass.

Styrets innstilling:

Konklusjon: Tinglysing må komme først. Deretter kan sameiet på lovlig måte regulere omsetning, utleie og betaling for ekstra garasjeplasser gjennom årsmøtevedtak og vedtektsendringer.

Vedtak:
Styret informerte om saken.

Styret jobber videre med saken og det innkalles til et ekstraordinært årsmøte hvor det vil bli informert om den tinglyste avtalen.

6.3 Vedlikehold av uteområder krever 2/3 flertall

Iht. dagens vedtekter, pkt. 6-3, har sameiet vedlikeholdsplikten for uteområdene. Det foreslås å endre vedtektene slik at hver seksjonseier har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig. Dette innebærer blant annet å klippe gress, luke ugress i bed og holde barkområder fri for ugress.

Dette legges inn som et nytt underpunkt til **6. Vedlikehold** i vedtektene.

Barkområdet ut mot veien er spesielt viktig å holde ryddig for å sikre et pent og helhetlig inntrykk i sameiet. Alt gress på innsiden av hekken skal også klippes.

Nødvendig utstyr til vedlikehold finnes i sykkelboden.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne.

Styrets innstilling:

Årsmøtet vedtar at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne. Benyttet utstyr settes tilbake etter bruk og batterier settes til lading.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at hver seksjon har ansvar for enkelt vedlikehold av uteområdet tilknyttet egen bolig, inkludert gressklipping og luking av ugress i bed og barkområder. Utstyr til vedlikehold oppbevares i sykkelboden og kan benyttes av beboerne.

Alle stemte for forslaget om vedtektsendring. Styret formulerer en tekst som legges til i vedtektene.

6.4 Husnummer på fremsiden av rekkehusene

Det foreslås å montere tydelige husnummer på fremsiden av alle rekkehus, slik at de er godt synlige fra veien. Dette vil gjøre det enklere for besøkende, leverandører og nødetater å finne riktig adresse.

Numrene foreslås i en størrelse på ca. 15 cm for god synlighet. Kostnaden vurderes som lav, og dekkes av sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og montering.

Styrets innstilling:

Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og kan bistå ved montering på angitt sted.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at det monteres husnummer på fremsiden av alle rekkehus, synlig fra veien. Styret gis fullmakt til å velge type og plassering samt stå for innkjøp og kan bistå ved montering på angitt sted.

Alle stemte for forslaget.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Line M. Johansen

Styrets E-post: **verkstoppen.rekkehus@mittvbbl.no**

7.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Erik Nilssen Hertzberg

Valgt ble: Merethe Songli

Valgt ble:

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Robert Eskelund

Valgt ble:

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er:

- Styremedlem, Dennis Linde Christiansen, Valgt fra 03.06.2025, Valgt for 2 år

Ann-Kristin Johansen
Møteleder

Dennis Linde Christiansen
Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinært årsmøte

i

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Mandag 29.06.2026
Klokken: 18:30
Sted: Vansjø BLL, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026
Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Alle sameiere i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Mandag 29.06.2026
Klokken: 18:30
Sted: Vansjø BLL, Varnaveien 34

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Bruksrett og omsetning av parkeringsplasser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

2.2 Varmepumpe. Endring av vedtekter. Krever 2/3 flertall

2.3 Terrasse- og balkongmarkiser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Bruksrett og omsetning av parkeringsplasser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

§ 5. Parkering - kjøring på fellesarealene

Bruksrettens grunnlag

1.Parkeringsplasser:

Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i parkeringskjeller på naboeiendommen Verkstoppen 1 Boligsameie. Gnr.3, bnr.3125 i Moss kommune, og hvor sameiet har tinglyst bruksrett til 17 parkeringsplasser og 12 sportsboder i felles anlegg.

I tillegg er det avsatt 6 gjesteplasser i parkeringskjeller. På utearealer er det avsatt 2 plasser til gjesteparkering. Gjesteplassene er til for begge sameiene.

2. Bruksrettens tilknytning til bolig.

a) Én parkeringsplass er direkte knyttet til den respektive boligen.

b) Bruksretten til én p-plass følger boligen ved salg.

c) Denne bruksretten er en intern rettighet i sameiet og gir ikke eiendomsrett eller tinglysbar særrett for den enkelte seksjonseier.

3. Overdragelse av bruksrett på de p-plassene som er kjøpt ekstra ut over den som følger boligen.

a) En seksjonseier som har kjøpt bruksrett til en ekstra p-plass, kan overdra denne til en annen seksjonseier via salg internt i sameiet, men kan ikke omsettes til andre.

b) Et salg av ekstra p-plass mellom seksjonseiere er en privat avtale. Kontrakt og eventuelle kostnader forbundet med dette tilfaller de private avtalers eiere.

c) Overdragelsen skal være skriftlig, og meldes til styret for registrering i Vansjø Boligbyggelag (heretter navngitt med VBBL) før den er gyldig.

d) Styret skal melde overdragelsen av p-plass med nummer på plassen til VBBL for

registrering som tilknyttes boligen. Nummer på p-plass vil være å finne under punkt «min bolig «i VBBL sin appstyrte løsning.

e) En seksjonseier som ikke lenger eier boligen, kan ikke beholde noen bruksrett til p-plass. Kan ei heller beholde p-plass etter endt boligsalg.

f) Styret kan ikke nekte overdragelse som skjer i samsvar med disse vedtektene, men kan kreve at overdragelsen dokumenteres på fastsatt måte.

4. Forbud mot overdragelse til eksterne

a) Bruksrett til p-plass kan ikke selges, eller på annen måte overføres til personer eller enheter som ikke eier bolig i sameiet.

b) Overdragelse via salg til seksjonseiere i Verkstoppen1 boligsameie er ikke tillatt, og er i strid med vedtektene og reguleringsplanen for området.

Dersom det skulle bli en sammenslåing av sameiene, vil det være nye vedtekter som bestemmer og regulerer for dette.

5. Utleie av p-plass

a) Dersom p-plass skal leies ut, skal det annonseres først til rekkehusenes sameie, som har første rett ved utleie. Dersom ingen melder seg, vil det være mulig å leie ut til Verkstoppen 1 boligsameie sine beboere, men ikke andre.

P-plasser kan leies ut tidsbegrenset for inntil 12 måneder av gangen. Leieforholdet skal kunne sies opp med en måned gjensidig oppsigelse. Leieforholdet opphører automatisk dersom seksjonen selges.

b) Styret skal godkjenne utleie, og informeres om hvem som disponerer p-plassen.

6. Bruk av parkeringsplass

a) P-plassene skal benyttes til parkering av motorvogn eller annet kjøretøy som naturlig hører hjemme på en parkeringsplass.

b) Det er ikke tillatt å bruke p-plassene til lagring, verkstedarbeid eller annen virksomhet som kan være til hinder for andre brukere eller i strid med brann- og sikkerhetsregler.

c) Styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av parkeringsanlegget i tråd med Verkstoppen1 Boligsameie sine ordensregler.

7. Registrering og oversikt

a) Styret skal føre en oppdatert oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid har bruksrett til hvilke p-plasser. Oversikten skal til enhver tid oppdateres til VBBL ved salg.

b) Seksjonseiere plikter å melde fra til styret ved overdragelse av bruksrett.

8. Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser

a) Det er sameiet og naboeiendommen gnr.3, bnr.3125 som har felles ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.

b) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som har parkeringsplass med lik

del pr parkeringsplass. Seksjonseiere med parkeringsplass og bod betaler kr. 200,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Seksjonseierne som kun disponerer sportsbod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr bod. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

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

d) Felleskostnader knyttet til én p-plass per bolig anses inkludert i de ordinære felleskostnadene.

e) Seksjonseiere som har bruksrett til mer enn én parkeringsplass, skal betale de kostnader som er forbundet med p-plassen. Kostnaden er i dag satt til 150 kroner, og faktureres sammen felleskostnadene av VBBL. Kostnaden forbundet med p-plass vil følge de prisjusteringer som eventuelt vil komme. Det vil ikke komme eget varsel rettet mot de 5 som har ekstra p-plass. Det vil kun komme varsel som er direkte forbundet med fellesutgiftene som går til alle seksjonseiere.

f) Kostnaden følger bruksretten og opphører når seksjonseieren ikke lenger disponerer den ekstra plassen, og etter VBBL har gjort endring etter styrets anmodning.

9. Generell regulering av kjøring og parkering:

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

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

c) Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger.

10.Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

a) 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.

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

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

d) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.m. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler

2.2 Varmepumpe. Endring av vedtekter. Krever 2/3 flertall

Oppdatert forslag til vedtekter varmepumpe:

§ 8-6 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av dette punkt.

(2) Montering og bruk av varmepumpe kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om leverandør, utvendig mål, støynivå, og bekreftelse på at utvendige rørføringer blir i henhold til sameiets

vedtekter ang plassering.

(3) Plassering av utedel og rørføringer for grunnplan og hovedetasje

For å sikre et enhetlig visuelt uttrykk og unngå sjenerende rørføringer mellom etasjene, gjelder følgende krav:

a) Utedel montert på bakkenivå mot Batteriveien kan benyttes til inne-enhet i både nederste etasje (soverom) og hovedetasjen (stue/kjøkken).

b) Rørføring mellom disse etasjene skal enten legges langs hjørnelist på rekkverk i front eller på siden i henhold til anbefaling fra montør. Se egne prinsippillustrasjoner utarbeidet av styret.

c) Utedel på bakkenivå skal plasseres inntil yttervegg mot venstre sett fra Batteriveien (bak spilene).

Plassering av utedel for loftstue

d) Dersom seksjonseier ønsker varmepumpe i loftstue (øverste etasje), krever dette en egen utedel for denne etasjen.
Det er to alternative plasseringer for denne etasjen.

- ◦ Alternativ 1: ved siden av smalt vindu med innsyn til trapp ned til hovedetasje.
  ◦ Alternativ 2:I forbindelsen mellom loftstuene - montert på yttervegg til egen bolig i hjørne.

Generelt om plassering

e) Alle rørføringer skal følge fasadelinjer eller andre naturlige føringsveier og utføres mest mulig diskret. Styret skal godkjenne endelig plassering av rørføringer. Alle rørføringer skal males i veggens farge straks etter montering.

f) Styret skal godkjenne endelig plassering.

(4) Tekniske krav

a) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 dB målt ved nærmeste naboseksjon.

b) Installasjon skal utføres av autorisert firma. Dette gjelder også remontering og nedmontering.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg utføres fagmessig.

d) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, skal seksjonseier sørge for forsvarlig bortledning.

(5) Ansvar og vedlikehold

a) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av varmepumpen.

b) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette er nødvendig for sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene, og bekoste remontering.

c) Dersom varmepumpen fjernes, skal seksjonseier tilbakeføre bygningen til opprinnelig eller forsvarlig stand.

(6) Brudd på reglene

a) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpen fjernet for seksjonseiers regning.

2.3 Terrasse- og balkongmarkiser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

§ 8-7 Terrasse- og balkongmarkiser

Terrasse- og balkongmarkiser er tillatt under følgende forutsetninger:

1. **Fagmessig montering**
   Montering av markiser skal utføres av faglærte montører fra leverandør. Montørene skal gjøres kjent med sameiets krav til farge, utforming og materialvalg.

2. **Standardisert utførelse**
   Markiser skal monteres i samsvar med mottatt eller oversendt tilbud og følge sameiets fastsatte standard.

3. **Ansvar for installasjon og skader**
   Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering er seksjonseier ansvarlig for eventuelle følgeskader og nødvendige reparasjoner.

4. **Fasadehensyn**
   For å unngå skader på fasaden skal markiser monteres i underliggende spikerslag og i underkant av takutspring.

5. **Nabohensyn**
   Markiser skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for naboer.

6. **Plassering og bredde**
   Markiser skal monteres innenfor egen seksjon og kan ikke strekke seg utenfor seksjonens yttergrenser.
   På takterrasser skal markisens bredde følge **huskroppens faktiske bredde**, uavhengig av om terrasse eller takutspring strekker seg lenger ut.
   Markisen kan ikke være bredere enn fasadelinjen.

7. **Farge- og materialkrav**
   Følgende standard skal benyttes:
   - Profilfarge: Sort
   - Duk: 407/324
   - Kappe: Straight (dersom kappe benyttes)
   7b. Alternativ farge ved bortfall av standard
   Dersom angitt dukfarge, profilfarge eller kappe ikke lenger er tilgjengelig fra leverandør, skal styret godkjenne alternativ farge og kvalitet før bestilling. Alternativ farge skal ligge så nært opp til opprinnelig standard som mulig og sikre en enhetlig fasade.

8. **Avvik fra instruksen**
   Ønskes markiser som avviker fra denne instruksen, skal dette forelegges styret for godkjenning.
   Før bestilling skal det sendes søknad til styret om montering av markise. Søknaden skal inneholde skisse og beskrivelse.

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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

Moss, 22.06.2026

Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinært årsmøte

Mandag 29.06.2026.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Verkstoppen Rekkehus Boligsameie Moss mandag 29.06.2026 kl. 18:30 - Vansjø BLL, Varnaveien 34 .

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere tilstede:8

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede:8

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Line Merete Johansen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Bruksrett og omsetning av parkeringsplasser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

§ 5. Parkering - kjøring på fellesarealene

Bruksrettens grunnlag

1.Parkeringsplasser:

Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i parkeringskjeller på naboeiendommen Verkstoppen 1 Boligsameie. Gnr.3, bnr.3125 i Moss kommune, og hvor sameiet har tinglyst bruksrett til 17 parkeringsplasser og 12 sportsboder i felles anlegg.

I tillegg er det avsatt 6 gjesteplasser i parkeringskjeller. På utearealer er det avsatt 2 plasser til gjesteparkering. Gjesteplassene er til for begge sameiene.

2. Bruksrettens tilknytning til bolig.

a) Én parkeringsplass er direkte knyttet til den respektive boligen.

b) Bruksretten til én p-plass følger boligen ved salg.

c) Denne bruksretten er en intern rettighet i sameiet og gir ikke eiendomsrett eller tinglysbar særrett for den enkelte seksjonseier.

3. Overdragelse av bruksrett på de p-plassene som er kjøpt ekstra ut over den som følger boligen.

a) En seksjonseier som har kjøpt bruksrett til en ekstra p-plass, kan overdra denne til en annen seksjonseier via salg internt i sameiet, men kan ikke omsettes til andre.

b) Et salg av ekstra p-plass mellom seksjonseiere er en privat avtale. Kontrakt og eventuelle kostnader forbundet med dette tilfaller de private avtalers eiere.

c) Overdragelsen skal være skriftlig, og meldes til styret for registrering i Vansjø Boligbyggelag (heretter navngitt med VBBL) før den er gyldig.

d) Styret skal melde overdragelsen av p-plass med nummer på plassen til VBBL for registrering som tilknyttes boligen. Nummer på p-plass vil være å finne under punkt «min bolig «i VBBL sin appstyrte løsning.

e) En seksjonseier som ikke lenger eier boligen, kan ikke beholde noen bruksrett til p-plass. Kan ei heller beholde p-plass etter endt boligsalg.

f) Styret kan ikke nekte overdragelse som skjer i samsvar med disse vedtektene, men kan kreve at overdragelsen dokumenteres på fastsatt måte.

4. Forbud mot overdragelse til eksterne

a) Bruksrett til p-plass kan ikke selges, eller på annen måte overføres til personer eller enheter som ikke eier bolig i sameiet.

b) Overdragelse via salg til seksjonseiere i Verkstoppen1 boligsameie er ikke tillatt, og er i strid med vedtektene og reguleringsplanen for området.

Dersom det skulle bli en sammenslåing av sameiene, vil det være nye vedtekter som

bestemmer og regulerer for dette.

5. Utleie av p-plass

a) Dersom p-plass skal leies ut, skal det annonseres først til rekkehusenes sameie, som har første rett ved utleie. Dersom ingen melder seg, vil det være mulig å leie ut til Verkstoppen 1 boligsameie sine beboere, men ikke andre.

P-plasser kan leies ut tidsbegrenset for inntil 12 måneder av gangen. Leieforholdet skal kunne sies opp med en måned gjensidig oppsigelse. Leieforholdet opphører automatisk dersom seksjonen selges.

b) Styret skal godkjenne utleie, og informeres om hvem som disponerer p-plassen.

6. Bruk av parkeringsplass

a) P-plassene skal benyttes til parkering av motorvogn eller annet kjøretøy som naturlig hører hjemme på en parkeringsplass.

b) Det er ikke tillatt å bruke p-plassene til lagring, verkstedarbeid eller annen virksomhet som kan være til hinder for andre brukere eller i strid med brann- og sikkerhetsregler.

c) Styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av parkeringsanlegget i tråd med Verkstoppen1 Boligsameie sine ordensregler.

7. Registrering og oversikt

a) Styret skal føre en oppdatert oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid har bruksrett til hvilke p-plasser. Oversikten skal til enhver tid oppdateres til VBBL ved salg.

b) Seksjonseiere plikter å melde fra til styret ved overdragelse av bruksrett.

8. Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser

a) Det er sameiet og naboeiendommen gnr.3, bnr.3125 som har felles ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.

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

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

d) Felleskostnader knyttet til én p-plass per bolig anses inkludert i de ordinære felleskostnadene.

e) Seksjonseiere som har bruksrett til mer enn én parkeringsplass, skal betale de kostnader som er forbundet med p-plassen. Kostnaden er i dag satt til 150 kroner, og faktureres sammen felleskostnadene av VBBL. Kostnaden forbundet med p-plass vil følge de prisjusteringer som eventuelt vil komme. Det vil ikke komme eget varsel rettet mot de 5 som har ekstra p-plass. Det vil kun komme varsel som er direkte forbundet med fellesutgiftene som går til alle seksjonseiere.

f) Kostnaden følger bruksretten og opphører når seksjonseieren ikke lenger disponerer

den ekstra plassen, og etter VBBL har gjort endring etter styrets anmodning.

9. Generell regulering av kjøring og parkering:

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

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

c) Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger.

10.Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

a) 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.

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

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

d) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.m. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler

Vedtak:
Alle stemte for vedtektsendringen.

.

2.2 Varmepumpe. Endring av vedtekter. Krever 2/3 flertall

Oppdatert forslag til vedtekter varmepumpe:

§ 8-6 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av dette punkt.

(2) Montering og bruk av varmepumpe kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om leverandør, utvendig mål, støynivå, og bekreftelse på at utvendige rørføringer blir i henhold til sameiets vedtekter ang plassering.

(3) Plassering av utedel og rørføringer for grunnplan og hovedetasje

For å sikre et enhetlig visuelt uttrykk og unngå sjenerende rørføringer mellom etasjene, gjelder følgende krav:

a) Utedel montert på bakkenivå mot Batteriveien kan benyttes til inne-enhet i både nederste etasjc (soverom) og hovedetasjen (stue/kjøkken).

b) Rørføring mellom disse etasjene skal enten legges langs hjørnelist på rekkverk i front eller på siden i henhold til anbefaling fra montør. Se egne prinsippillustrasjoner utarbeidet av styret.

c) Utedel på bakkenivå skal plasseres inntil yttervegg mot venstre sett fra Batteriveien (bak spilene).

Plassering av utedel for loftstue

d) Dersom seksjonseier ønsker varmepumpe i loftstue (øverste etasje), krever dette en egen utedel for denne etasjen.
Det er to alternative plasseringer for denne etasjen.

- ◦ Alternativ 1: ved siden av smalt vindu med innsyn til trapp ned til hovedetasje.
- ◦ Alternativ 2:I forbindelsen mellom loftstuene - montert på yttervegg til egen bolig i hjørne.

Generelt om plassering

e) Alle rørføringer skal følge fasadelinjer eller andre naturlige føringsveier og utføres mest mulig diskret. Styret skal godkjenne endelig plassering av rørføringer. Alle rørføringer skal males i veggens farge straks etter montering.

f) Styret skal godkjenne endelig plassering.

(4) Tekniske krav

a) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 dB målt ved nærmeste naboseksjon.

b) Installasjon skal utføres av autorisert firma. Dette gjelder også remontering og nedmontering.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg utføres fagmessig.

d) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, skal seksjonseier sørge for forsvarlig bortledning.

(5) Ansvar og vedlikehold

a) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av varmepumpen.

b) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette er nødvendig for sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene, og bekoste remontering.

c) Dersom varmepumpen fjernes, skal seksjonseier tilbakeføre bygningen til opprinnelig eller forsvarlig stand.

(6) Brudd på reglene

a) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpen fjernet for seksjonseiers regning.

Vedtak:

Alle stemte for vedtektsendring.

.

2.3 Terrasse- og balkongmarkiser. Endring av vedtekter, krever 2/3 flertall

§ 8-7 Terrasse- og balkongmarkiser

Terrasse- og balkongmarkiser er tillatt under følgende forutsetninger:

1. **Fagmessig montering**
   Montering av markiser skal utføres av faglærte montører fra leverandør.
   Montørene skal gjøres kjent med sameiets krav til farge, utforming og materialvalg.

2. **Standardisert utførelse**
   Markiser skal monteres i samsvar med mottatt eller oversendt tilbud og følge sameiets fastsatte standard.

3. **Ansvar for installasjon og skader**
   Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser.
   Ved feil montering er seksjonseier ansvarlig for eventuelle følgeskader og nødvendige reparasjoner.

4. **Fasadehensyn**
   For å unngå skader på fasaden skal markiser monteres i underliggende spikerslag og i underkant av takutspring.

5. **Nabohensyn**
   Markiser skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for naboer.

6. **Plassering og bredde**
   Markiser skal monteres innenfor egen seksjon og kan ikke strekke seg utenfor seksjonens yttergrenser.
   På takterrasser skal markisens bredde følge **huskroppens faktiske bredde**, uavhengig av om terrasse eller takutspring strekker seg lenger ut.
   Markisen kan ikke være bredere enn fasadelinjen.

7. **Farge- og materialkrav**
   Følgende standard skal benyttes:
   - Profilfarge: Sort
   - Duk: 407/324 eller tilsvarende.
   - Kappe: Straight (dersom kappe benyttes)
   7b. Alternativ farge ved bortfall av standard
   Dersom angitt dukfarge, profilfarge eller kappe ikke lenger er tilgjengelig fra leverandør, skal styret godkjenne alternativ farge og kvalitet før bestilling.
   Alternativ farge skal ligge så nært opp til opprinnelig standard som mulig og sikre en enhetlig fasade.

8. **Avvik fra instruksen**
   Ønskes markiser som avviker fra denne instruksen, skal dette forelegges styret for godkjenning.
   Før bestilling skal det sendes søknad til styret om montering av markise. Søknaden skal inneholde skisse og beskrivelse.

Vedtak:

Alle stemte for vedtektsendring.

Ann-Kristin Johansen
Møteleder/sekretær

Line Merete Johansen
Protokollvitne

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Løpenummer for forretning: 613734817
Vedlegg: Ja

Doknr: 566995 Tinglyst: 02.06.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe Adresse
995981378	VANSJØ BOLIGBYGGELAG	Varnaveien 34, 1523 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert	
Knr	Gnr Bnr
3002	3 3124

Nye seksjoner							
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Seksjonsnr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	3124	0	1	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	2	142 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	3	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	4	144 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	5	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	6	142 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	7	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	8	144 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	9	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	10	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	11	143 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	3	3124	0	12	144 / 1717	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

31.05.2023 08:04

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOSS	Pb. 175, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
VANSJØ BOLIGBYGGELAG	995981378	POB@VBBL.NO	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
VARNAVEIEN 34	1523	MOSS	97728690

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	3	3124	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
977265525	SOLID ENTREPRENØR AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	143		13				25				37				49			
2	B	142		14				26				38				50			
3	B	143		15				27				39				51			
4	B	144		16				28				40				52			
5	B	143		17				29				41				53			
6	B	142		18				30				42				54			
7	B	143		19				31				43				55			
8	B	144		20				32				44				56			
9	B	143		21				33				45				57			
10	B	143		22				34				46				58			
11	B	143		23				35				47				59			
12	B	144		24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =				1717											

Dato 20/4-23 | Innsenderens underskrift

Vansjø Boligbyggelag
Varnaveien 34, 1523 Moss
Tlf. 95 26 62 00
Org.nr. 995 981 378

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 20/4-23 | Innsenderens underskrift

Vansjø Boligbyggelag
Varnaveien 34, 1523 Moss
Tlf. 95 26 62 00
Org.nr. 995 981 378

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
FREDRIKSTAD	× Lasse Johan	SOLID ENTREPRENØR AS V/LASSE JOHANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	3	3124	

Dato	Underskrift	Stempel
31/5-23		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
24-9-23	× Lasse Johan

Vansjø Boligbyggelag Varnåveien 34, 1523 Moss Tlf. 95 26 62 00 Org.nr. 995 981 378

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
24-9-23	

Vansjø Boligbyggelag Varnåveien 34, 1523 Moss Tlf. 95 26 62 00 Org.nr. 995 981 378

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen, Rekkehus, Seksjoneringstegning



Arkitektur verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 27 - 51
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 16.03.2023
Revisjon:

Tegningsnr.: 18022-A10-01
Tegning: **Seksj.tgn. Situasjonsplan**

Tegningsformat: A4

Side 1 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 1, U. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 27/29/31/33
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon:

Tegningsnr.: 18022-A73-101
Tegning: **Seksj.tgn R1, U. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 2 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 1, 1. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 27/29/31/33
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

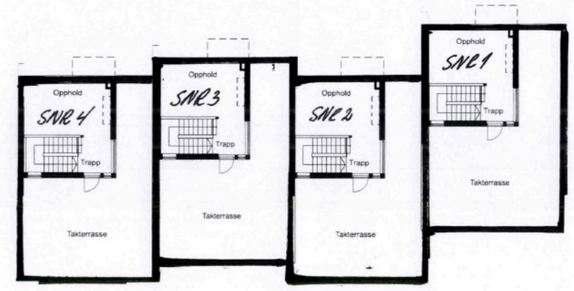
Tegningsnr.: 18022-A73-111
Tegning: Seksj.tgn R1, 1. etasje

Tegningsformat: A4

Side 3 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 1, 2. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 27/29/31/33
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

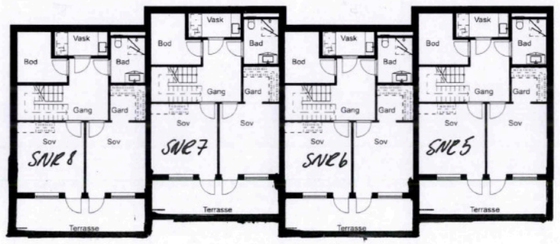
Tegningsnr.: 18022-A73-121
Tegning: Seksj.tgn R1, 2. etasje

Tegningsformat: A4

Side 4 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 2, U. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 35/37/39/41
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon:

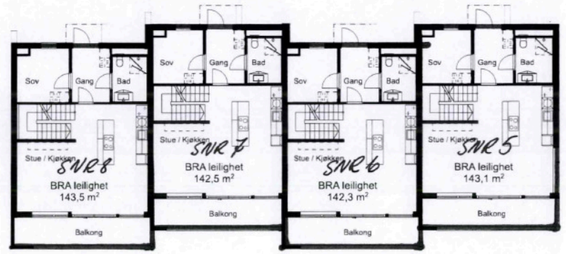
Tegningsnr.: 18 022-A73-201
Tegning: **Seksj.tgn R2, U. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 5 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 2, 1. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 35/37/39/41
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

Tegningsnr.: 18 022-A73-211
Tegning: **Seksj.tgn R2, 1. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 6 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 2, 2. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 35/37/39/41
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

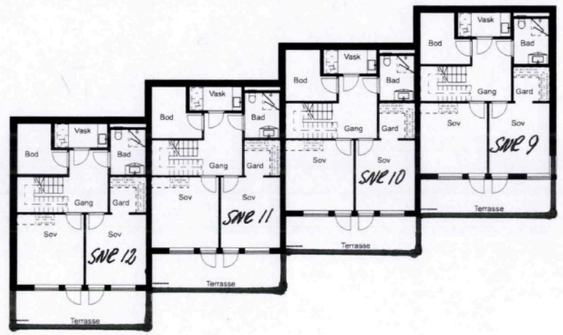
Tegningsnr.: 18 022-A73-221
Tegning: **Seksj.tgn R2, 2. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 7 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/566995/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:28

Verkstoppen - Rekkehus 3, U. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 45/47/49/51
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

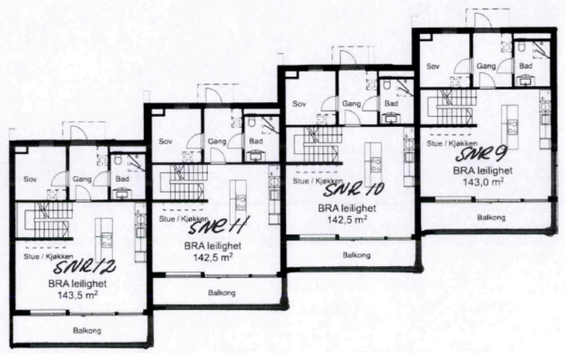
Dato: 14.03.2023
Revisjon:

Tegningsnr.: 18 022-A73-301
Tegning: **Seksj.tgn R3, U. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 8 av 10

Verkstoppen - Rekkehus 3, 1. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 45/47/49/51
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

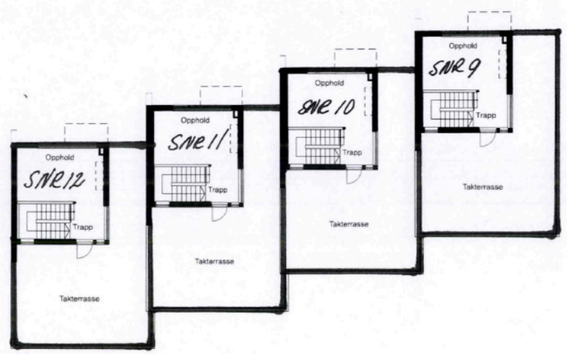
Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

Tegningsnr.: 18 022-A73-311
Tegning: **Seksj.tgn R3, 1. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 9 av 10

Verkstoppen - Rekkehus 3, 2. etasje, Seksjoneringstegning



Arkitektur
verket

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

Signatur: JEH
kontroll:

Prosjektadresse:
Batteriveien 45/47/49/51
1534 Moss
Gnr/ Bnr. 3/3124

Dato: 14.03.2023
Revisjon: 23.03.2023

Tegningsnr.: 18 022-A73-321
Tegning: **Seksj.tgn R3, 2. etasje**

Tegningsformat: A4

Side 10 av 10

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Batteriveien 27, 1534 MOSS. Gnr. 3, bnr. 3124, i Moss kommune, oppdragsnr.: 1700260237
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no