Kulpeveien 29, 1538 MOSS



De store vindusflatene gjør at du får naturen og sjøen helt inn i stua. De mørke veggene gir et lunt og eksklusivt inntrykk.

PROPR.NO

Selger
Else Britt Tufte
92210065

Prisantydning
8 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 4069 Snr. 1

30m fra sjøen, 100m2 + 20m2 terrasse, Fantastisk utsikt, Idylliske omgivelser, 3 soverom og 2 bad, Garasje med lader

PRISANTYDNING
kr 8 500 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 138 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
95kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 998kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022



De store vindusflatene gjør at du får naturen og sjøen helt inn i stua. De mørke veggene gir et lunt og eksklusivt inntrykk.



Stuen føles ekstra stor med den nydelige terrassen på ca 20m^2 rett utenfor – med masse plass til gjester.
Den er overbygget, har elektrisk solskjerming og to varmelamper i taket. To doble stikkontakter og og plass til grill.



Nyt varme sommerkvelder i "hagen".



Det er lett å bli fristet til å gå rett ut for et morgenbad.



Forhagen er et fellesområde, men brukes bare av oss fordi det er unaturlig for andre å ferdes der.
Behagelig med hage man slipper å stelle selv!



De vakre skoddene er ikke bare til pynt, men slipper litt lys inn i to av sove-rommene når de er i bruk. Nydelig når vinduene er åpne i sommernatta ...



Leiligheten er godt skjermet for innsyn fra alle sider.



Rett utenfor stuevinduet har vi en nydelig fjellknaus
som ser flott ut på dagtid, men blir borte i kveldsmørket.
Har derfor satt ned en spot for å nyte synet i den mørke årstiden også.



Elektrisk solskjerming på begge sider av terrassen som fjernstyres separat.



Spiseplassen, praktisk plassert mellom stue og kjøkken.



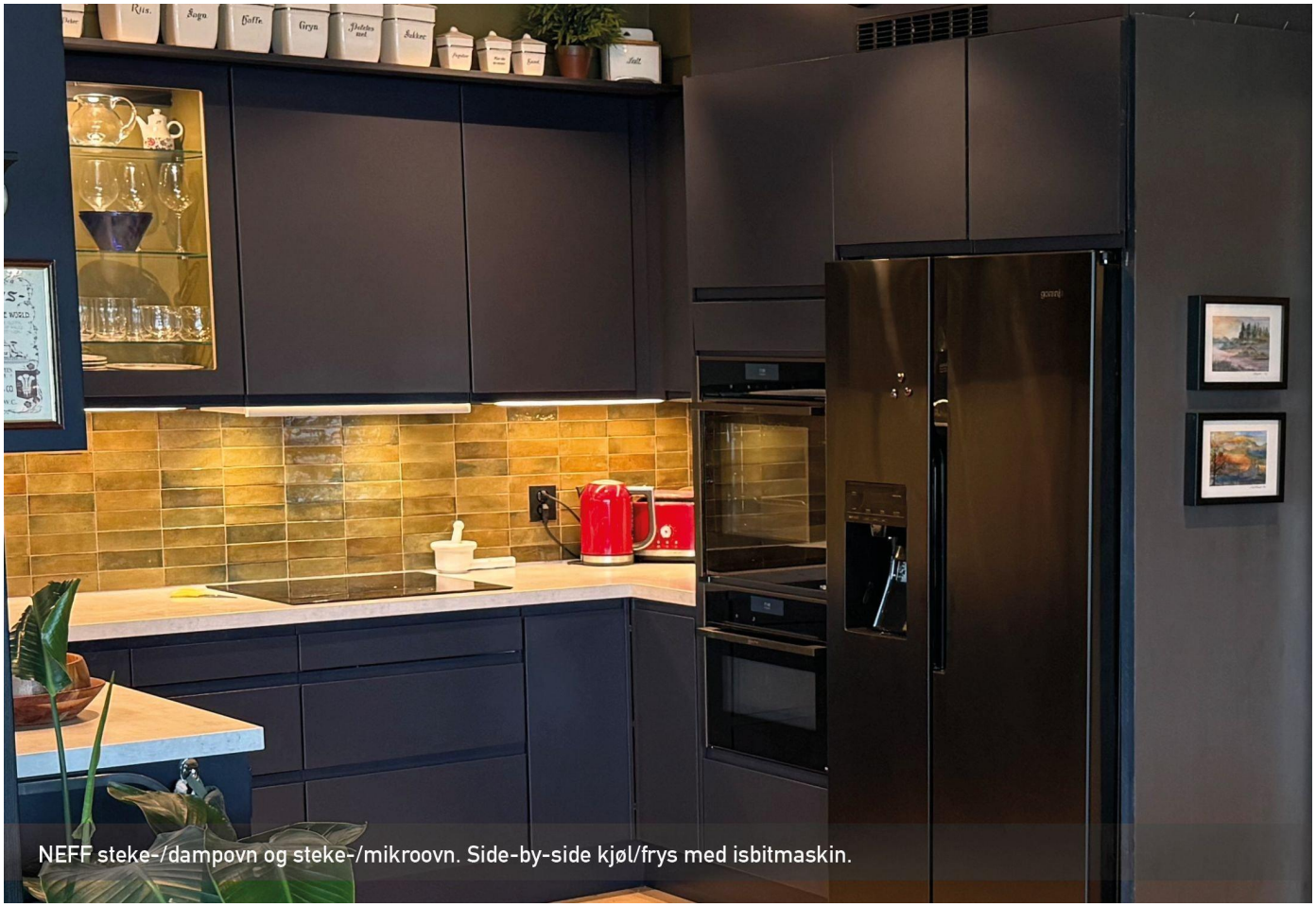
God plass til mange gjester.



I tilknytning til stue og kjøkken har vi laget et multifunksjonsrom som vi bruker til grovkjøkken for baking etc.
Rommet har mange skuffer og skap inkl. et benkefryseskap og skap for kjøkkenmaskinen. Kontakter i benkehøyde.



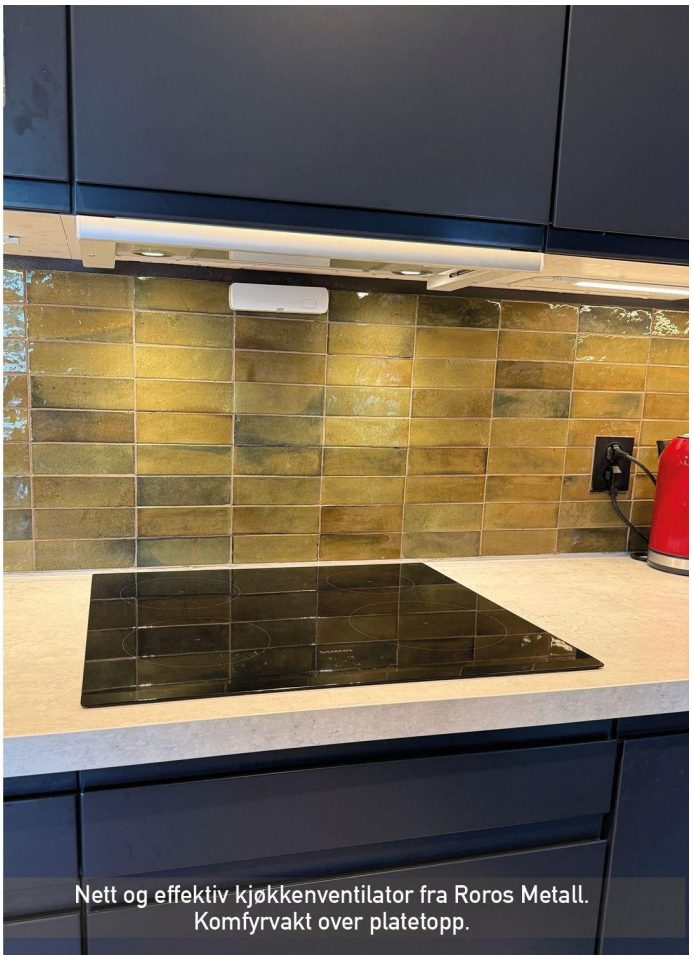
Flott Sigdal-kjøkken med spesialbygde overskap med glass og lys.
NEFF luksus hvitevarer, som integrert oppvaskmaskin.



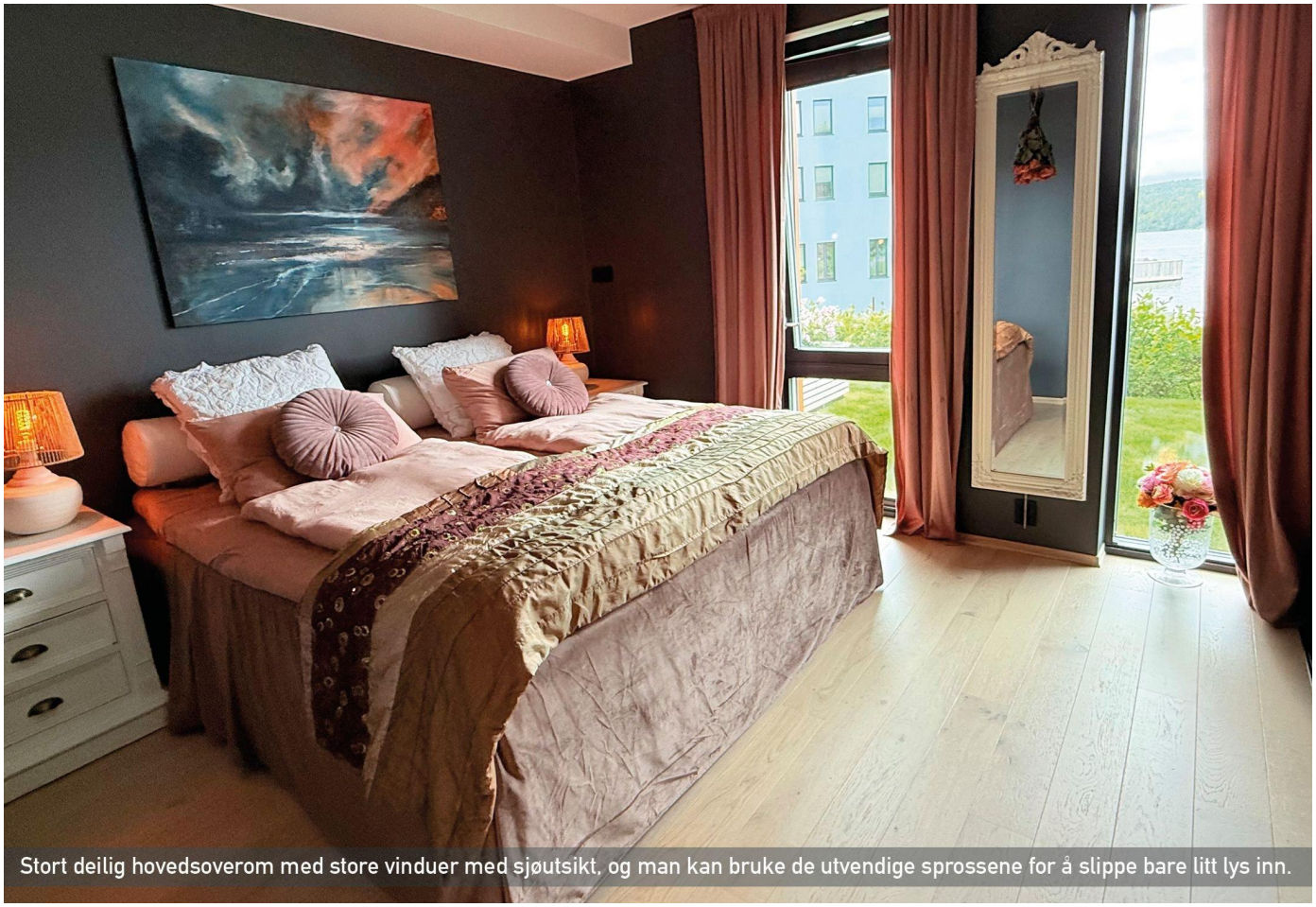
NEFF steke-/dampovn og steke-/mikroovn. Side-by-side kjøl/frys med isbitmaskin.



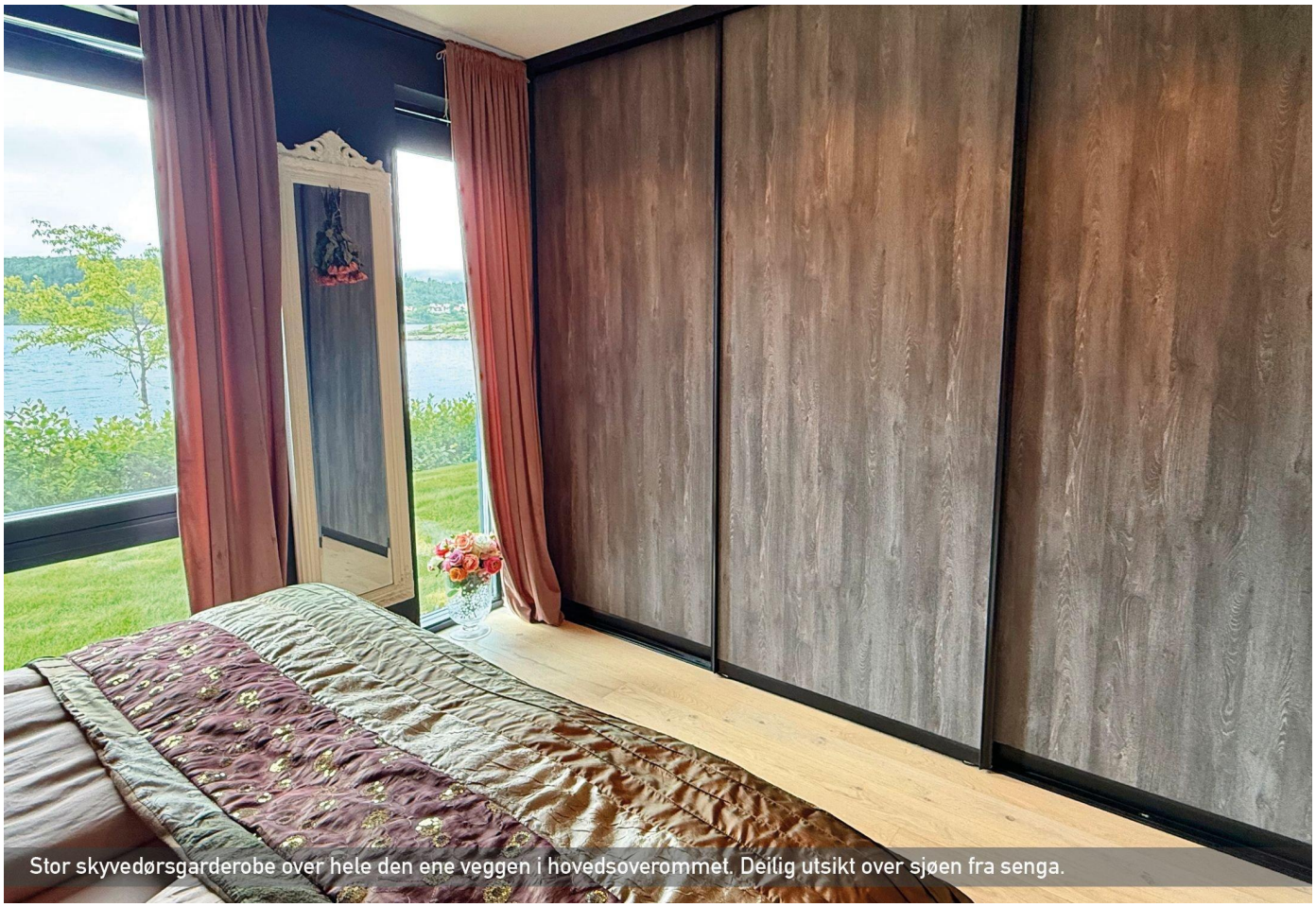
Praktisk utnyttelse med hjørneskuffer i kjøkkenbenken .



Nett og effektiv kjøkkenventilator fra Roros Metall.
Komfyrvakt over platetopp.



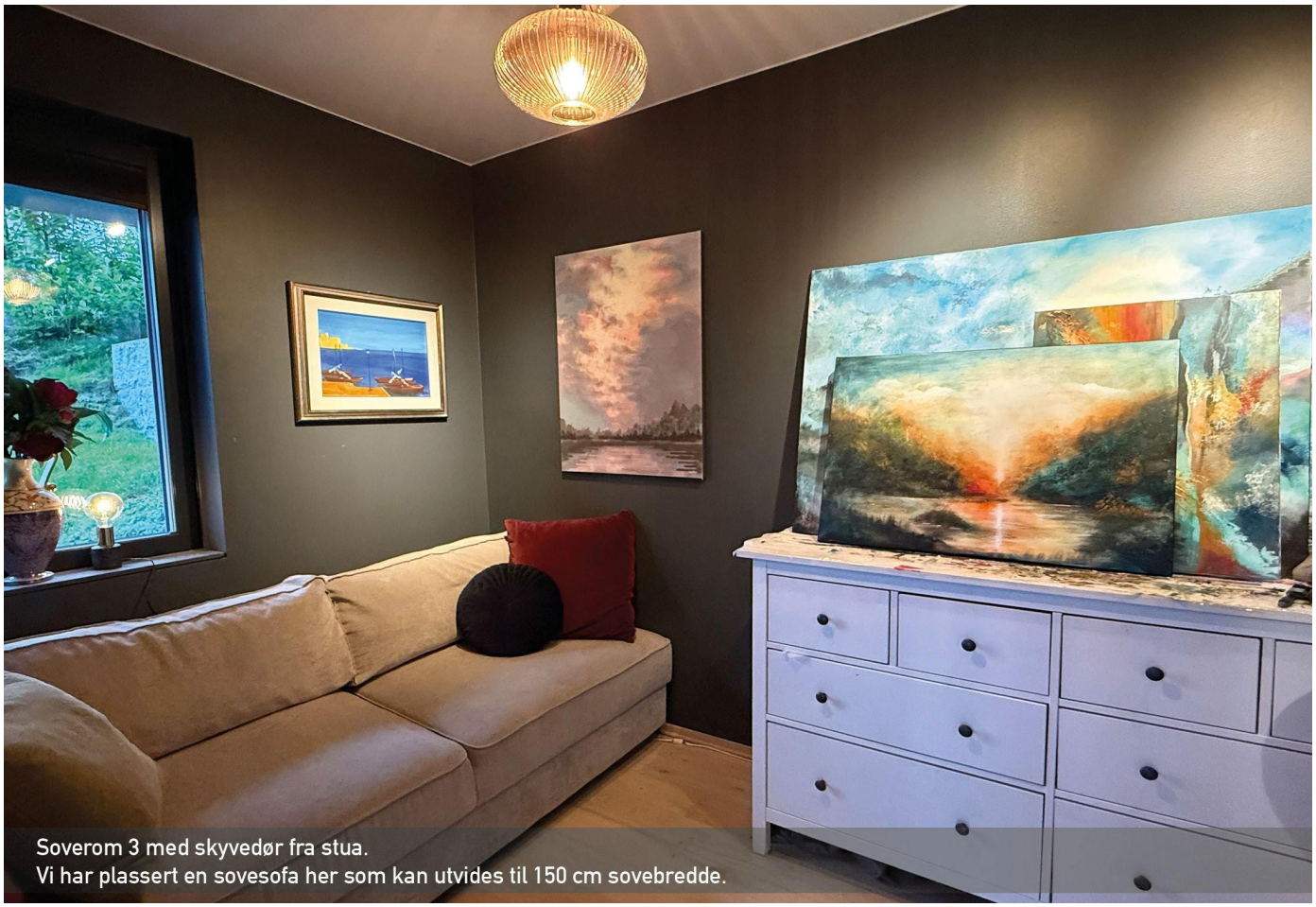
Stort deilig hovedsoverom med store vinduer med sjøutsikt, og man kan bruke de utvendige sprossene for å slippe bare litt lys inn.



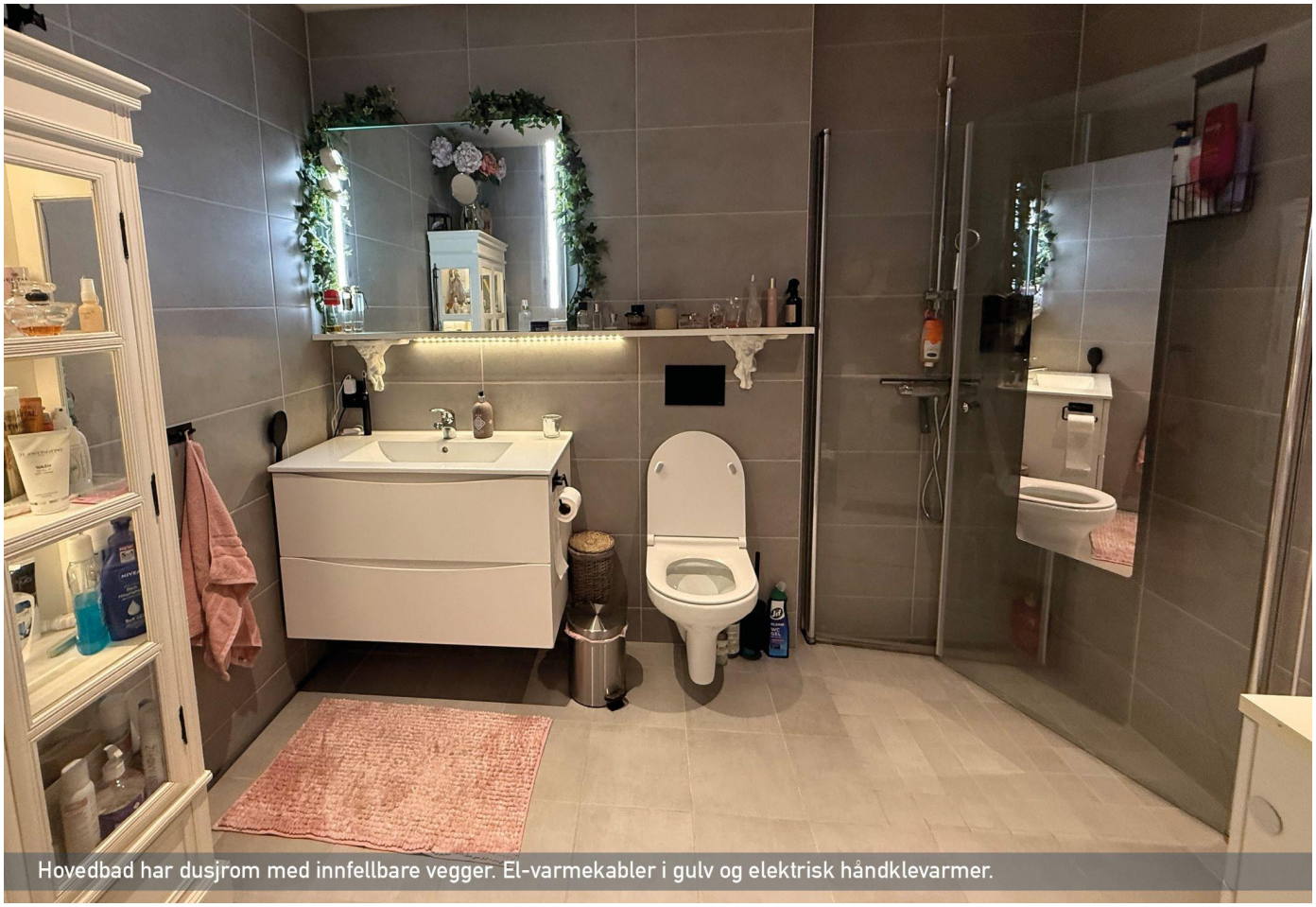
Stor skyvedørsgarderobe over hele den ene veggen i hovedsoverommet. Deilig utsikt over sjøen fra senga.



Soverom 2 med plassbygde bokhyller og godt med vinduer og fantastisk utsikt. Plass til dobbel sovesofa. Rommet har utgang til terrassen som vi har valgt ikke å bruke for bedre utnyttelse av terrassen.



Soverom 3 med skyvedør fra stua.
Vi har plassert en sovesofa her som kan utvides til 150 cm sovebredde.



Hovedbad har dusjrom med innfellbare vegger. El-varmekabler i gulv og elektrisk håndklevarmer.



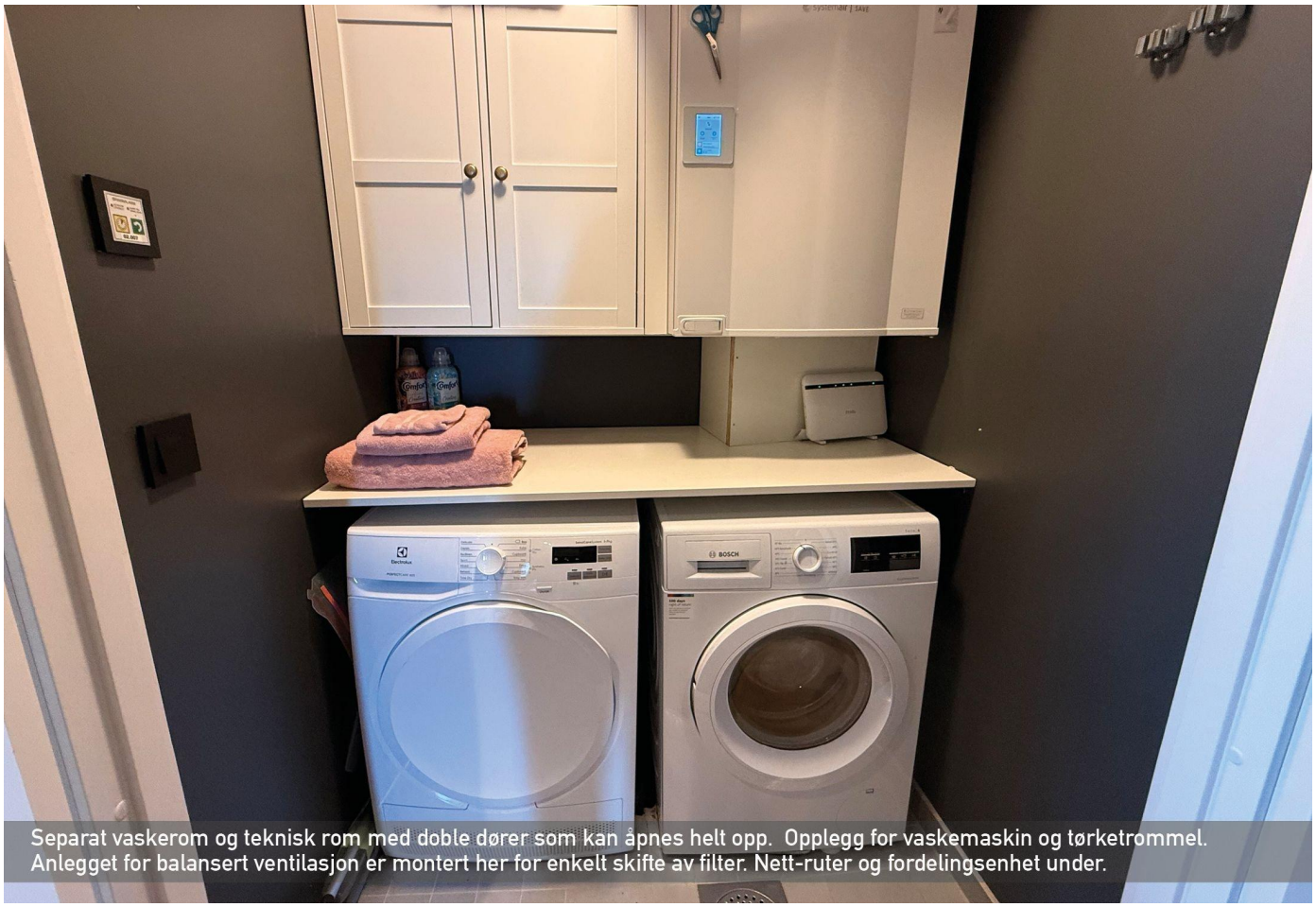
Det lille baderommet med stort dusjrom og elektriske varmekabler i gulv.



Privat sone med walk-in garderobe, bad og hovedsoverom.



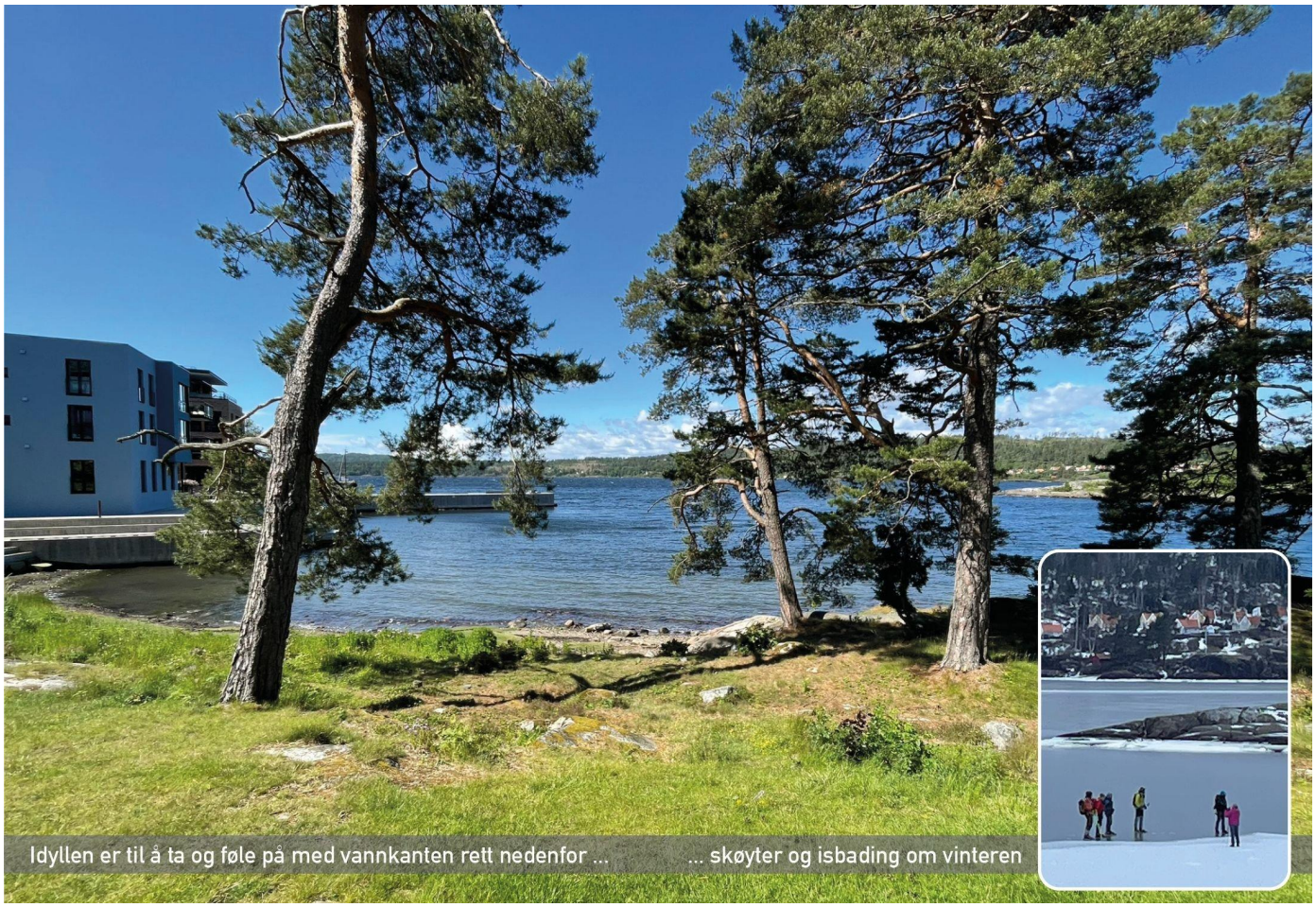
Velkommen inn!
Du ser rett ut i naturen når du kommer inn entréen.



Separat vaskerom og teknisk rom med doble dører som kan åpnes helt opp. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Anlegget for balansert ventilasjon er montert her for enkelt skifte av filter. Nett-ruter og fordelingsenhet under.



Her opplever man fantastiske solnedganger,
og stort nærmere sjøen og lyden av bølgeskvulp kan man vel nesten ikke komme?



Idyllen er til å ta og føle på med vannkanten rett nedenfor ...

... skøyter og isbading om vinteren



Lekeplass for både barn og voksne. Sameiets egne kajakker lånes ut gratis og kan sjøsettes rett fra stativet på en av de tre lekeplassene.



Leiligheten er godt skjermet av busker og trær fra den hyggelige stien nedenfor som fører til Kulpestranda den ene veien og bryggeområdet i den andre retningen. Her setter folk seg ned på veien med medbrakt mat og drikke ...



En av de tre lekeplassene i umiddelbar nærhet.



Det er god avstand mellom gangstiene og alle leilighetene som ligger på bakkeplan.



Kulpestranda med badeflåte ligger 2-3 minutters gangvei unna.

Velkommen til vår nydelige leilighet beliggende helt ytterst i bygget mot naturen og sjøen.
Sameiet Bryggepromenaden 1 på Sjøhagen Brygge ligger mellom Son og Moss.
Pendlervennlig plassering 400 meter fra Kambo stasjon – kun 32 minutter med tog til Oslo.



Området Sjøhagen brygge er et vakkert syn fra land og vann, med sine lave pent utsmykkede blokker og flotte bryggekonstruksjoner tilgjengelig for alle.

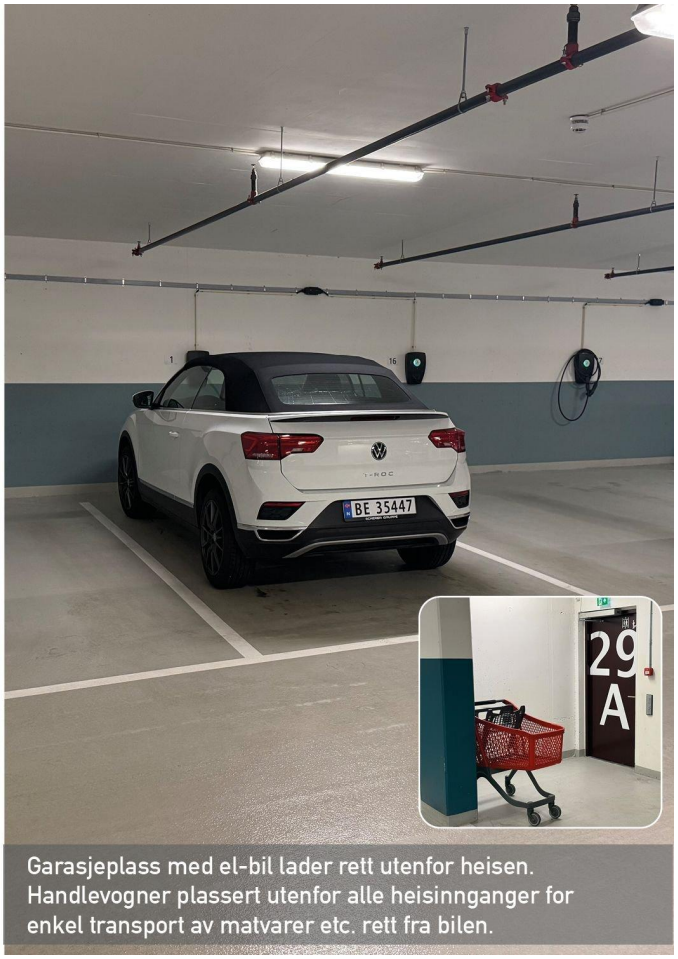




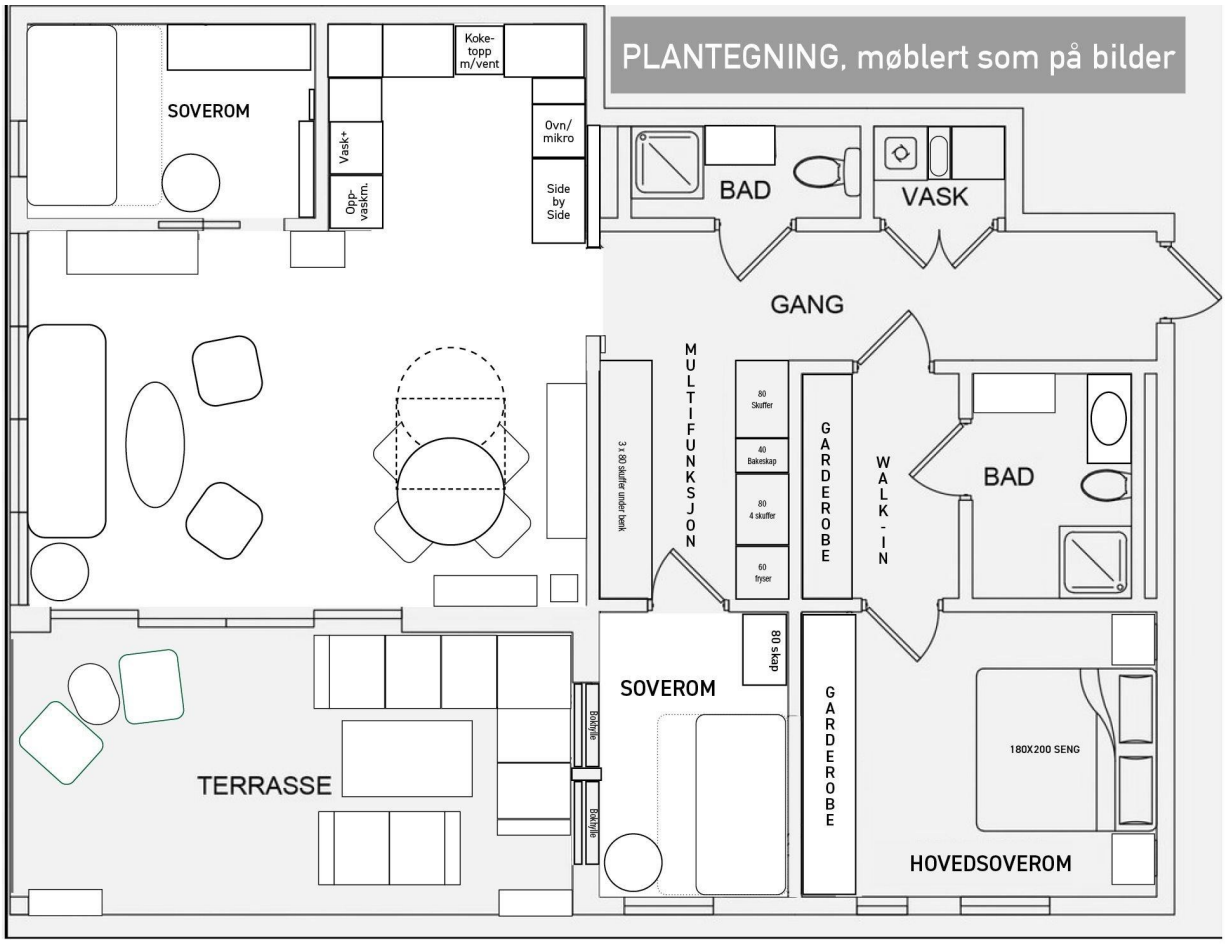
I de ledige lokalene på Bryggetorget er det bl.a. planlagt kafédrift og annen hyggelig næringvirksomhet til glede for alle beboerne og gjester.



Praktisk med dør til bodrommet rett ved siden av inngangsdøra. Stikkontakt i boden for evnt. ekstra fryser, etc.



Garasjeplass med el-bil lader rett utenfor heisen. Handlevogner plassert utenfor alle heisinnganger for enkel transport av matvarer etc. rett fra bilen.


PLANTEGNING, møblert som på bilder
SOVEROM
Koke-topp m/vent
Ovn/ mikro
Vask+
Opp-vaskm.
Side by Side
BAD
VASK
GANG
MULTIFUNKSJON
3 x 80 skuffer under benk
80 Skuffer
40 Bakeskap
80 4 skuffer
60 fryser
GARDEROBE
WALK-IN
BAD
80 skap
SOVEROM
GARDEROBE
180X200 SENG
HOVEDSOVEROM
TERRASSE
Bokhylle
Bokhylle

Om boligen

Ring gjerne for å avtale tid for visning, vi er fleksible.

Leiligheten ligger i enden av bygget rett mot nydelig natur og omringet av sjøen.
Bading direkte fra brygga eller på badestrand bare 2-3 minutters gangvei unna.
Flotte turområder i flere retninger.

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og ganger inkludert i fellesutgifter, som også inkluderer varmt og kaldt vann.

To bad og separat vaskerom/teknisk rom. Begge med termostatstyrte el-varmekabler i gulv. Hovedbad har innsvingbare dusjdører og elektrisk håndkletørker.
"Multifunksjonsrom" med store benkeplater for baking, hobby etc. og rikelig med skuffer og skapplass.
Tre soverom, hvorav ett har privat walk-in garderobe mellom soverom og bad.
Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe langs en hel vegg.
To av soverommene har nydelig sjøutsikt.

Overbygget terrasse på ca 20m2 med elektrisk solskjerming og to varmelamper i taket.
Disse er infrarøde, uten at de lyser rødt.
Det er to doble stikkontakter på terrassen, og god plass til både møbler og grill.
Gode solforhold helt til solnedgang ...

Parkeringsplass med el-billader i lukket garasje under, rett ved heisen med inngang rett utenfor leiligheten. Garasjen ringes åpen fra telefonen i bilen. Det er seks gjesteplasser i garasjen, og også parkeringsmuligheter på gata utenfor.
Bodrommet ligger ved siden av døra inn til leiligheten.

Leiligheten kan evnt. selges møblert som på annonsebilder, bortsett fra private malerier etc.
Innflytting etter avtale.

Beliggenhet

Sjøhagen Brygge, ligger som navnet tilsier, ved vannkanten på Kambo mellom Son og Moss. Det er kort vei til buss i alle retninger og kun ca 400 meter til Kambo stasjon hvor toget til Oslo tar drøye 30 minutter. Kiwi matbutikk ligger i ca 10 minutters gangavstand. Det er 2-3 minutters biltur til Kambo Senter med Coop Extra, legesenter, tannlege, frisør, treningssentre, asiatisk take-away, grillkiosk og bensinstasjon med bilvask.
7-8 minutters kjøring til Moss sentrum den ene veien og Son den andre veien.

Tilstandsrapport

Vedlagt ny tilstandsrapport fra 2026. Kartverk etc. fra Moss Kommune er fra 2024.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
212 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

225 090 kr (Omkostninger totalt)

---

8 725 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av

disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kulpeveien 29, 1538 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 4069, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2601 **Eiendomsverdi ref nr:** EN7030

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

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



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk på 4 plan med garasjeanlegg.
Det er en tilhørende garasjeplass i rekke samt bod på ca 5m² rett på utsiden.
Leiligheten holder normal standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har fasade plater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører av tre.
Fra stuen er det utgang til veranda på ca 19m² med overbygg og solskjerming.

INNVENDIG Gå til side

Soverom 1, 2, 3, stue/kjøkken, entre/gang og mellom gang:
Parkettgulv, malte flater på egger og himling med downlights.
Bad 1 og 2: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.
Vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er antatt utført med radonsperre.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Det er montert formpressede innedører med 3 speil profil.

VÅTROM Gå til side

BAD
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

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

VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt samt at det er fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.

BAD (ved kjøkken)
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling med downlights.

KJØKKEN Gå til side

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant, innfelt ovn/damp, mikro og platetopp med ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling med downlights.

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert dørcalling system.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Sikringsskapet er oppført i mellomgang med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er montert seriekoblet brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.
Terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

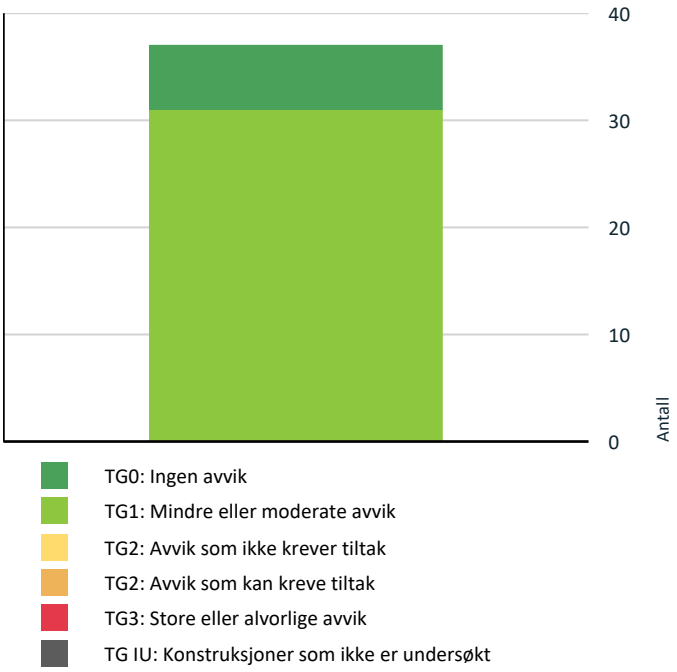
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

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

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har fasade plater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører av tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 19m² med overbygg og solskjerming.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Soverom 1, 2, 3, stue/kjøkken, entre/gang og mellom gang: Parkettgulv, malte flater på egger og himling med downlights.
Bad 1 og 2: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.
Vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert formpressede innedører med 3 speil profil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

BAD (ved kjøkken)
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

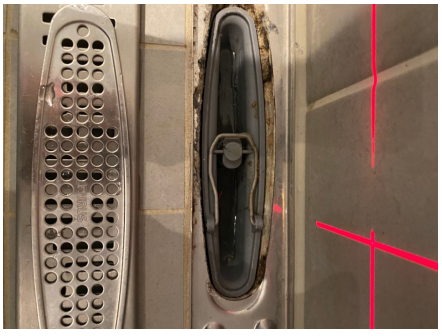
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt samt at det er fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant, innfelt ovn/damp, mikro og platetopp med ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling med downlights.

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert dørcalling system.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 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

Sikringsskapet er oppført i mellomgang med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.
Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.
Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.
Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

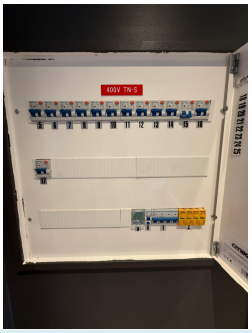
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er montert seriekoblet brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

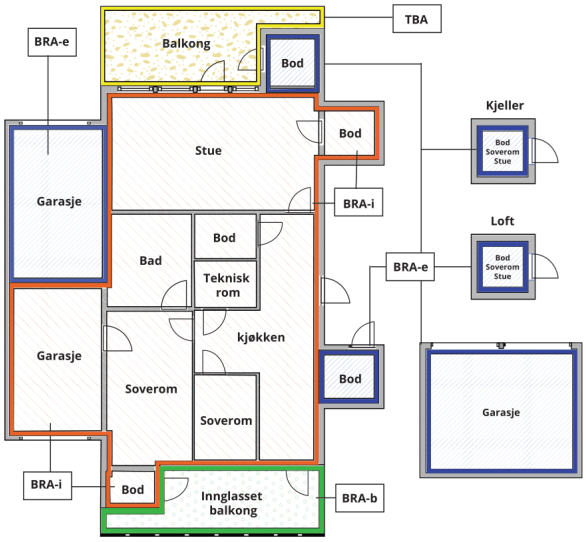
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	95	5		100	19
SUM	**95**	**5**			**19**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, bad 2, soverom, vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Bod 2	

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Else Britt Tufte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4069		1	2998 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse
Kulpeveien 29

Hjemmelshaver
Tufte Else Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har fredelig og barnevennlig beliggenhet langs Mossesundet, midt mellom Son og Moss sentrum. Her er du nærme sjøen og naturen, men har byen nærme når det måtte ønskes.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra privat 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

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering i garasjeanlegg og tilhørende bod på ca 5m² rett på utsiden.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EN7030

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	13.05.2022	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	93/4095		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	27.09.2021 27.09.2021	21/6990	Tinglyst 05.10.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRLING KARINE SOLBERG	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeveien 29 1538 MOSS	Bosatt (B)
SOLBERG JAN SØRLING	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeveien 29 1538 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulpeveien 29	H0103	3/4069/0/1	94	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kulpeveien 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1538 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	701 Kambo 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300745994		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	21.07.2022

1: Bygning 300745994: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 21.07.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6559
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6559
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1665
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	52

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.04.2019	28.05.2019
Igangsettingstillatelse	04.09.2020	10.09.2020
Endre bygningsdata	24.09.2021	24.09.2021
Endre bygningsdata	24.09.2021	24.09.2021
Endre bygningsdata	24.09.2021	24.09.2021
Endre bygningsdata	27.09.2021	27.09.2021
Endre bygningsdata	27.09.2021	27.09.2021
Endre bygningsdata	14.11.2021	14.11.2021
Midlertidig brukstillatelse	29.04.2022	04.05.2022
Ferdigattest	21.07.2022	22.08.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulpeveien 29	H0103	3/4069/0/1	94	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	10	1111	0	1111	0	0	0
H03	15	1455	0	1455	0	0	0
H02	14	1378	0	1378	0	0	0
H01	13	1115	0	1115	0	0	0
K01	0	1500	0	1500	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/4069

Bruksnavn		Beregnet areal	2997.6
Etablert dato	13.09.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	05.10.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6594887.48	595681		Ja	2997.6	

Moss kommune

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

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

Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 20/2549-56- SASA Dato: 21.07.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	714/22

Kulpeveien 23 - 3/4069 - Ferdigattest - Blokk med parkeringskjeller

Tiltak:	Blokk med parkeringskjeller
Byggested:	Gbnr: 3/4069 Kulpeveien 23
Tiltakshaver:	Sjøhagen Brygge 1 AS c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen 0319 OSLO
Ansvarlig søker:	Mer Arkitektur AS Bygg B 12 Drammensveien 130 0277 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for Blokk med parkeringskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Blokk med parkeringskjeller	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	195/19	01.04.2019
Igangsettingstillatelse 1	633/20	28.04.2022
Igangsettingstillatelse 2	788/20	04.09.2020
Endringstillatelse 1	1045/20	18.11.2020
Igangsettingstillatelse 3	227/21	16.03.2021
Endringstillatelse 2		31.08.2021
Igangsettingstillatelse 4	1023/21	01.11.2021
Dispensasjonsvedtak	PBT 157/21	06.12.2021
Midlertidig brukstillatelse		29.04.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 07.07.2022, og bekreftelse på at det midlertidige trappetårnet er tatt ned, mottatt 19.07.2022,og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

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

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

Samreen Saad
Rådgiver tlf 45 87 31 72
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Mer Arkitektur AS	Bygg B 12 Drammensveien 130	0277	OSLO
Sjøhagen Brygge 1 AS	c/o NSO Eiendom AS Postboks 92 Vinderen	0319	OSLO

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.

tskri tsdato: 1 .1 . 3

oss kommune

esse: ost oks 1 5 15 1 SS
elefon: 6 4

ann og avløp med in ormasjon om vannmåler

§6 ppdragstakerens undersøkelses og opplysningsplikt Kilde: oss kommune

Ko nen .	3	**å sn .**	3	**ksn .**	4 6	**Festen .**		**eksjonsn .**	1
esse	Kulpeveien 153 SS								

n ormasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Måle n e	**t n**	**D to**	**vlesn ngstype**	**Fo k 2 22**
8 EN 12 51 873	166	1 .11.	Årsavlesning kstern kilde	166

Offentl g v nn	Nei
Offentl g vløp	Nei
v t sept k nlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerin o og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp da disse opplysningene er knyttet til en ellesavtale or sameiet.

FO EHOLD VED U LEVE N V NFO M JON FO NDEL E MED E ENDOM FO E Ø LE :

Det tas or ehold om at det kan v re avvik i våre registre i orhold til den aktiske situasjonen og at det kan oreligge orhold omkring eiendom og ygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig or ruk av in ormasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms orespørsler.

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
Postboks 404, 1703 Sarpsborg
Org. nr. 977 048 958

Doknr: 1011098 Tinglyst: 18.08.2021
STATENS KARTVERK

RETT TIL Å ANLEGGE OG HA LIGGENDE ENERGIBRØNNER

Forhold som skal tinglyses:
Ringerikskraft AS, org.nr. 976 957 628, har rett til å anlegge, og ha liggende energibrønner med tilhørende anlegg og innretninger på gnr. 3, bnr. 4069 og 4070 i Moss kommune.

Forhold som ikke skal tinglyses:
Retten beskrevet over kan transporteres sammen med eiendomsretten til energibrønnene med tilhørende anlegg og innretninger, og bortfaller når anlegget ikke lenger er i drift, eller måtte bli fjernet fra grunneiendommene.

Anleggseier har rett til adkomst over grunneiendommene for drift og vedlikehold av anlegg og innretninger. Etter utført drifts- og vedlikeholdsarbeid, skal grunneiendommen settes tilbake til den stand de hadde før arbeidene ble igangsatt,

Oslo, den 19/8 2021

For NSO Eiendom AS, org.nr. 998 729 009

Bent Fredrik Vangballe

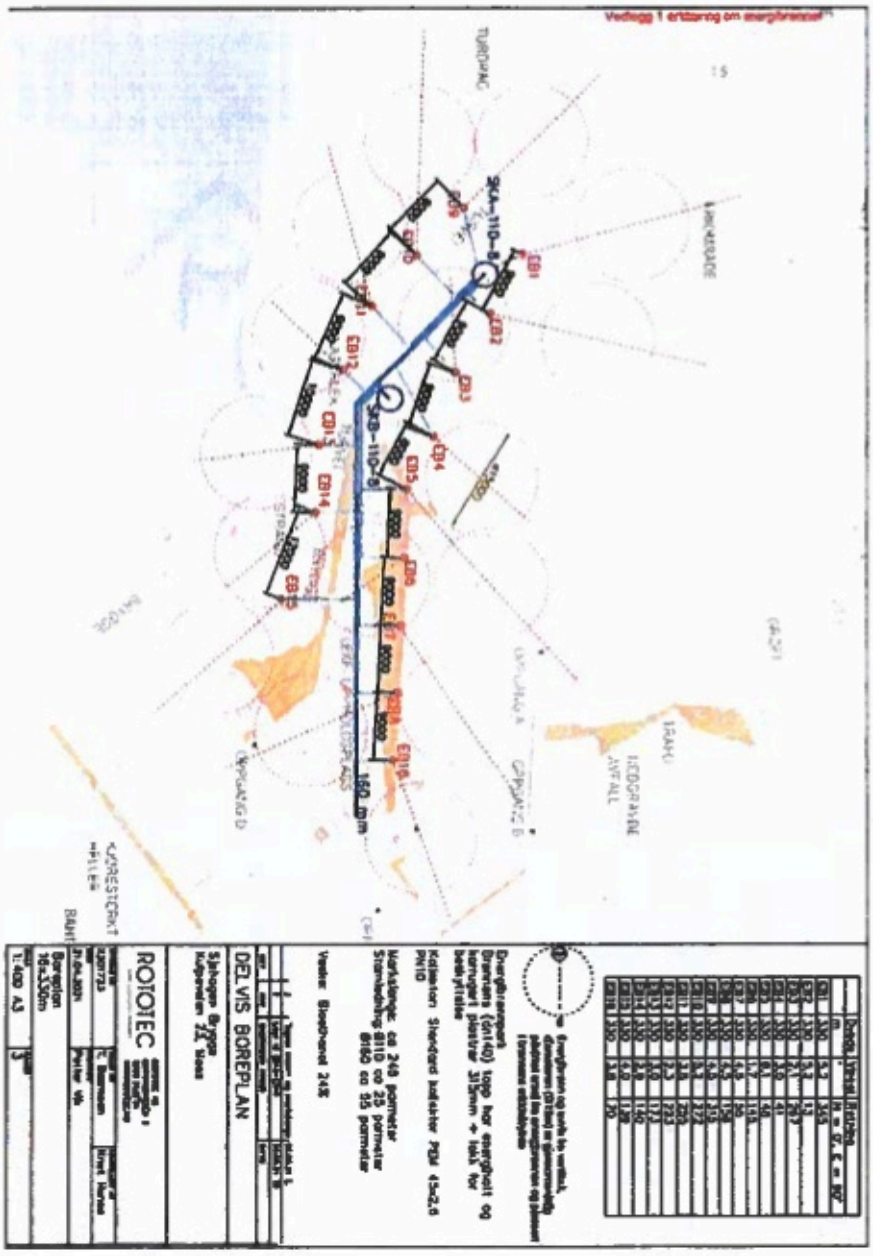
RETT KOPI BEKREFTES

Petter Koren
Advokat

KAN TINGLYSES 12.8.21

Ellen Sandtangen
Oppgjørsmedarbeider

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



KAN TINGLYSES 13.8.21

Ellen Sandtangen
Oppgjørsmedarbeider

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co as
Postboks 373, 1502 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 674 220

Doknr: 689631 Tinglyst: 09.06.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT, PLIKT TIL VEDLIKEHOLD AV FRIOMRÅDER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Grunneiendommene 3/4069 og 3/4068, i Moss kommune, har plikt til å delta i drift og vedlikehold av lekeplass og friområdene som på bilag 1 er angitt som o_GB1, o_GB2, o_GT1, o_G1, 0_TU1, f_BLK, o_GF1 og o_GF4. Lek og friområdene ligger på grunneiendommen 3/4070 i Moss kommune.

2. Allmennheten har rett til adkomst over 3/4070 i Moss kommune, på gatetun angitt som f_SGT1 på bilag 1.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Grunneiendommene omtalt i punkt 1 skal bære sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av lek- og friområdene omtalt i punkt 1, eller den andel som blir fordelt på grunneiendommene etter vedtektene i velforeningen, om en slik forening er etablert, og sørger for drift- og vedlikeholdet.

Oslo, 10.05.2021

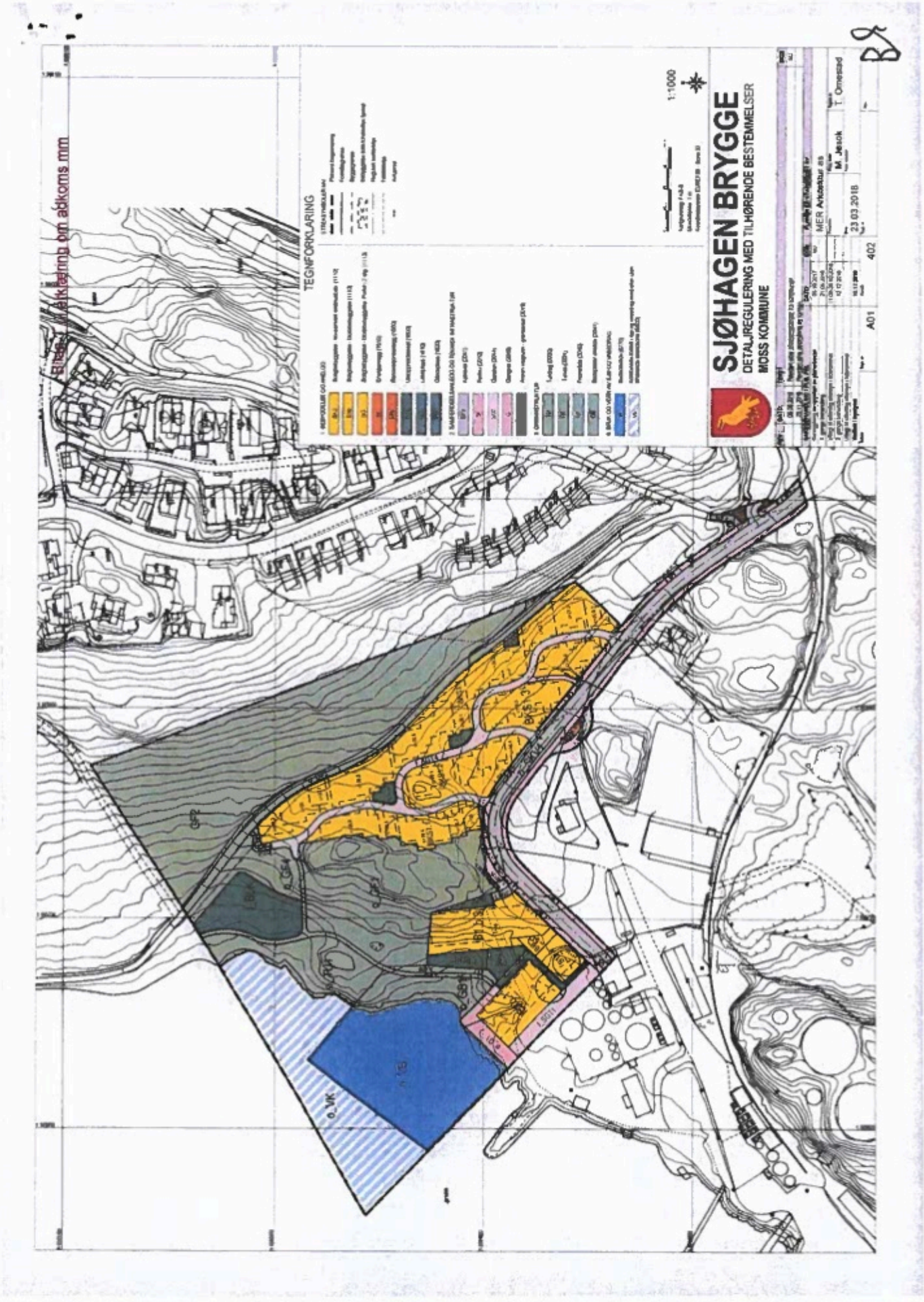
For hjemmelshaver til grunneiendommene 3/4068, 4069 og 4070

NSO Eiendom AS, org.nr 998 729 009

Bent Fredrik Langballe

RETT KOPI BEVITNES
PETTER KOREN
ADVOKAT

KAN TINGLYSES 3-06-21
Tommy Skovly
Eiendomsmegler MNEF
MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA


SJØHAGEN BRYGGE
DETALJREGULERING MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
MOSS KOMMUNE
TEGNFORKLARING
1:1000
23.03.2018
A01
402
Alle mål i målestokk om ikke annet er angitt i mm

ADVOKATFIRMAET
Ytterbol & Co as
Postboks 373, 1502 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 074 229

Doknr: 484445 Tinglyst: 10.05.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL ADKOMST OVER 3/4069 I MOSS KOMMUNE

Forhold som skal tinglyses:
Gnr. 3, bnr. 4087, snr. 1 til 42, i Moss kommune, har rett til adkomst over gnr. 3, bnr. 4069, snr. 1 til 52 i Moss kommune, som vist på vedlegg 1, og på vilkår som angitt nedenfor.

Forhold som ikke skal tinglyses:
3/4087/1 til 42 har rett til adkomst til egen parkeringskjeller som anvist på vedlegg 1, mot å dekke forholdsmessig andel av drift og service på lysanlegg, garasjeport og energi til drift av varmekabler i nedkjøringsrampe. Fordelingen mellom eiendommen skal skje basert på antall parkeringsplasser i de to grunneiendommenes parkeringskjeller.

Retten er tidubegrenset, og ligger til matrikkelenheten som sådan.

Moss, den 4/5 2023

For grunneiendommen 3/4069
Bryggepromenaden 1 Moss
Boligsameie, org.nr 928 143 686

Niels-Henrik Garnaas

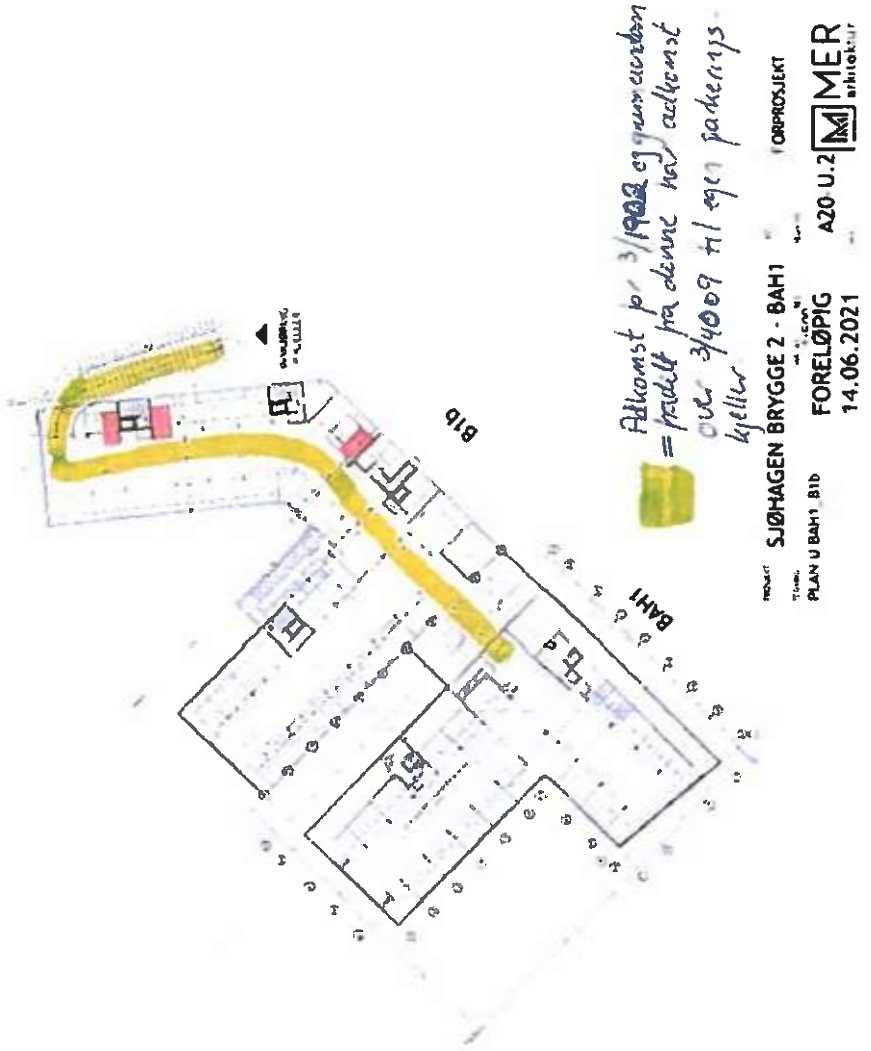
For grunneiendom 3/4087

Torbjørn Skarbø

Jon Erling Johansen

ATTKJENT BEVITNET

Vedlegg 1: adkomst over 3/4069 for 3/4087 og senere etablerte seksjoner



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219048/200
Uthentet 2023-10-16 10:07

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613311995
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998729009	NSO EIENDOM AS		Postboks 92, Vinderen, 0319 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	3	4069

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samejebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4069	0	1	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	2	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	3	74 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	4	60 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	5	47 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	6	46 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	7	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	8	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	9	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	10	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	11	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	12	114 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	13	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	14	164 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	15	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	16	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	17	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	18	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	19	93 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1219048 Tinglyst: 01.10.2021
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219048/200
Uthentet 2023-10-16 10:07
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	3	4069	0	20	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	21	80 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	22	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	23	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	24	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	25	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	26	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	27	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	28	163 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	29	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	30	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	31	67 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	32	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	33	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	34	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	35	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	36	89 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	37	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	38	64 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	39	71 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	40	68 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	41	118 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	42	42 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	43	195 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	44	43 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	45	112 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	46	84 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	47	40 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	48	86 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	49	76 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	50	88 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	51	82 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	3	4069	0	52	128 / 4095	Boligseksjon	Ja	Nei

KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	3	4069	

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring | Samlebrøk (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	93	B	13	B	43	B	25	B	68	B	37	B	82	B	49	B	76	B
2	B	74	B	14	B	164	B	26	B	118	B	38	B	64	B	50	B	88	B
3	B	74	B	15	B	68	B	27	B	42	B	39	B	71	B	51	B	82	B
4	B	60	B	16	B	43	B	28	B	163	B	40	B	68	B	52	B	128	B
5	B	47	B	17	B	67	B	29	B	68	B	41	B	118	B	53			
6	B	46	B	18	B	84	B	30	B	43	B	42	B	42	B	54			
7	B	80	B	19	B	93	B	31	B	67	B	43	B	195	B	55			
8	B	82	B	20	B	40	B	32	B	84	B	44	B	43	B	56			
9	B	64	B	21	B	80	B	33	B	40	B	45	B	112	B	57			
10	B	71	B	22	B	82	B	34	B	86	B	46	B	84	B	58			
11	B	68	B	23	B	64	B	35	B	76	B	47	B	40	B	59			
12	B	114	B	24	B	71	B	36	B	89	B	48	B	86	B	60			

Sum tellere 4095 Nevner = 4095

Dato	Innsenderens underskrift
15.08.2021	

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

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	Innsenderens underskrift
15.08.2021	

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

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
Oslo 10/8-2021		Bent Fredrik Langballe
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	3	4069	

Dato	Underskrift	Stempel
28/9-21	Helene Mevm Johansen	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
15.09.2021	

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

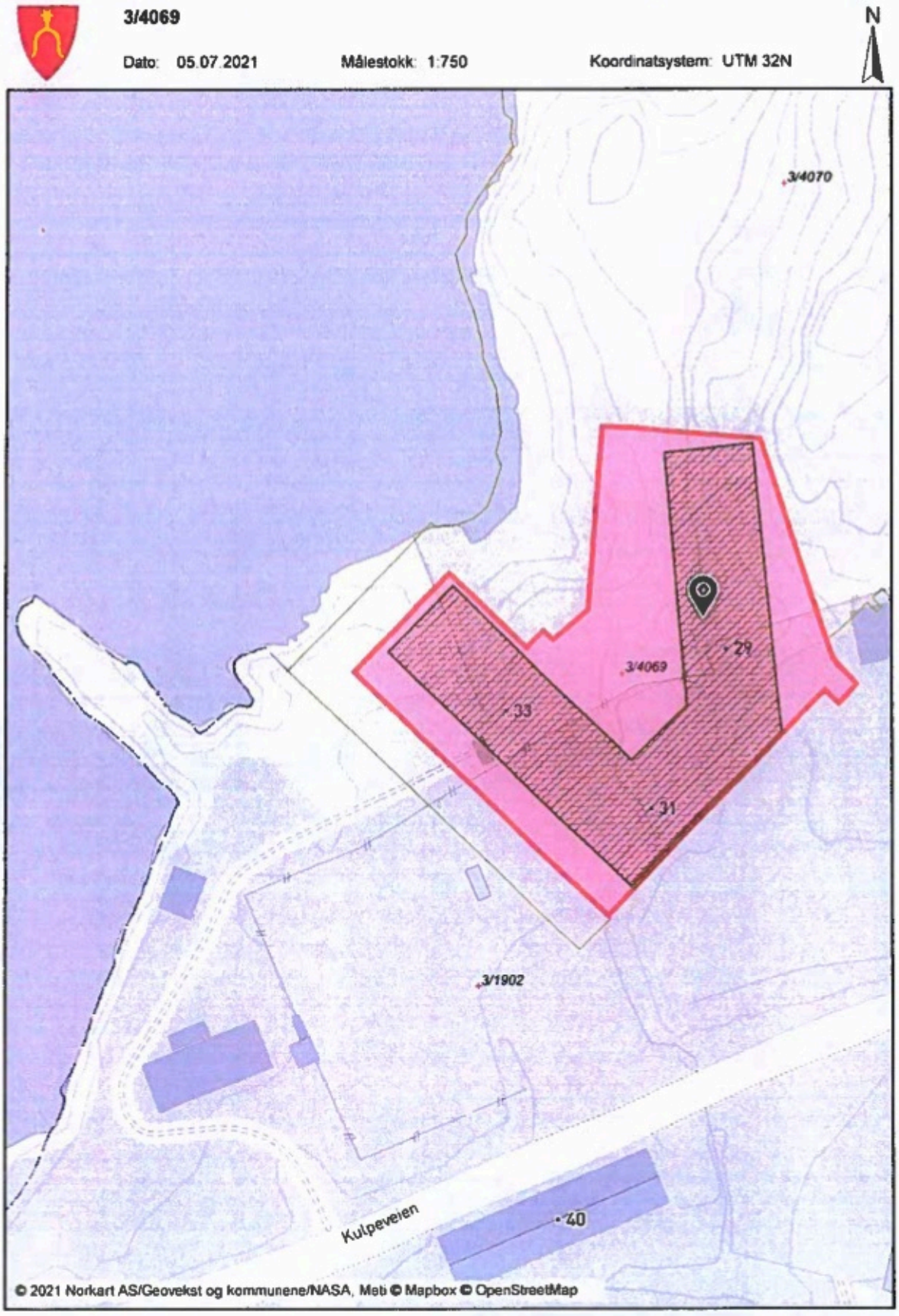
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

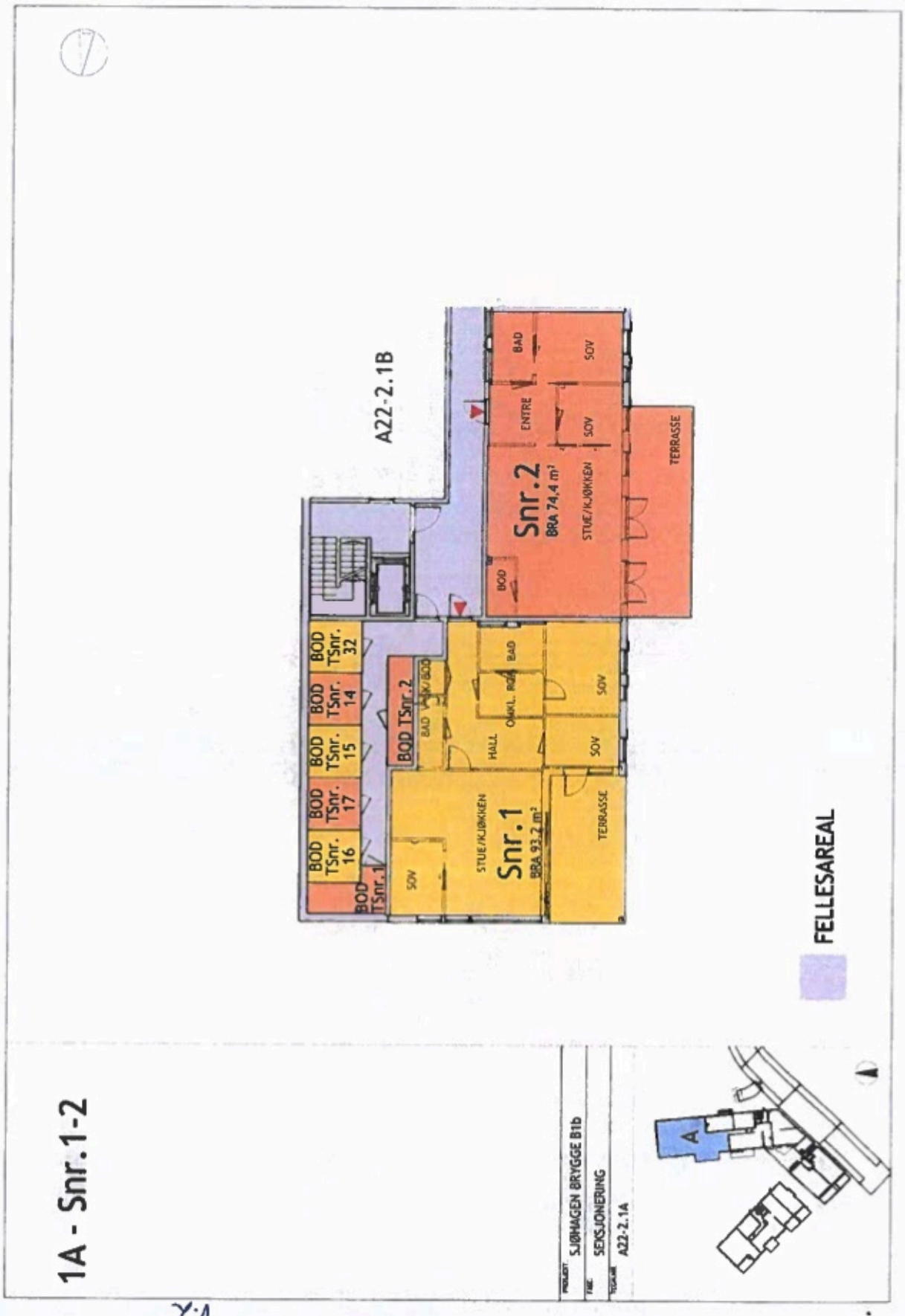
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

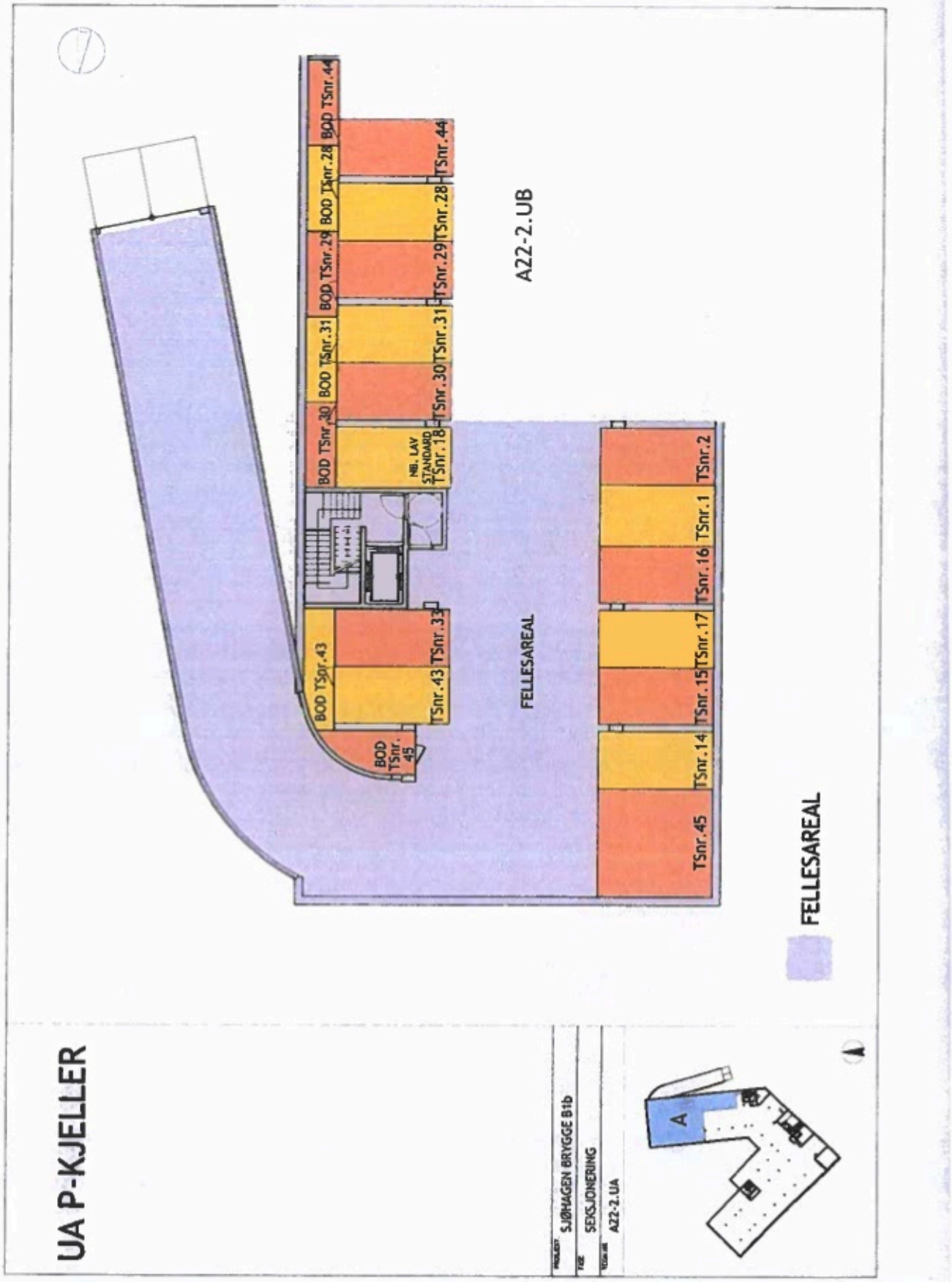
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				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 =													

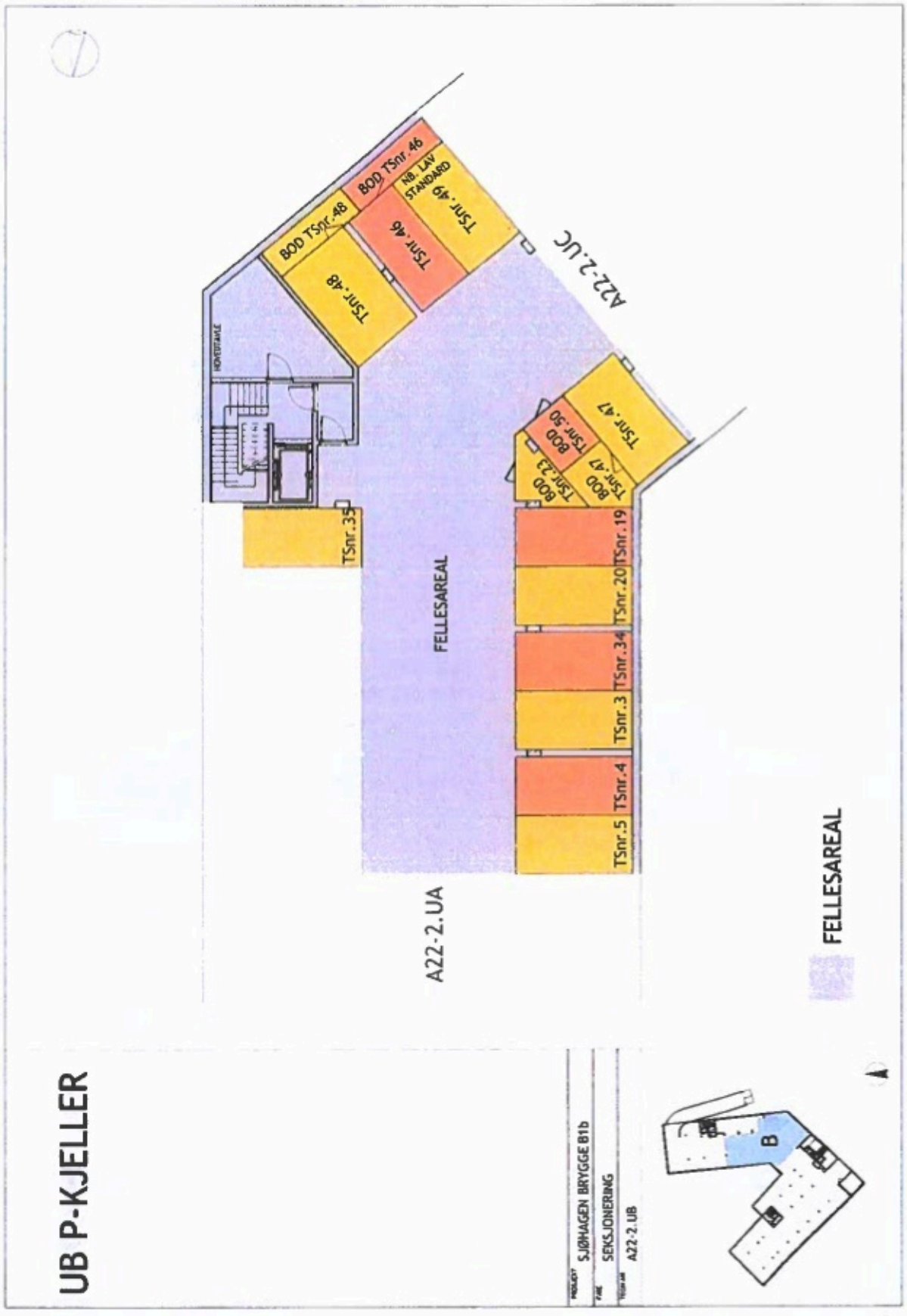
Dato	Innsenderens underskrift
15.03.2021	

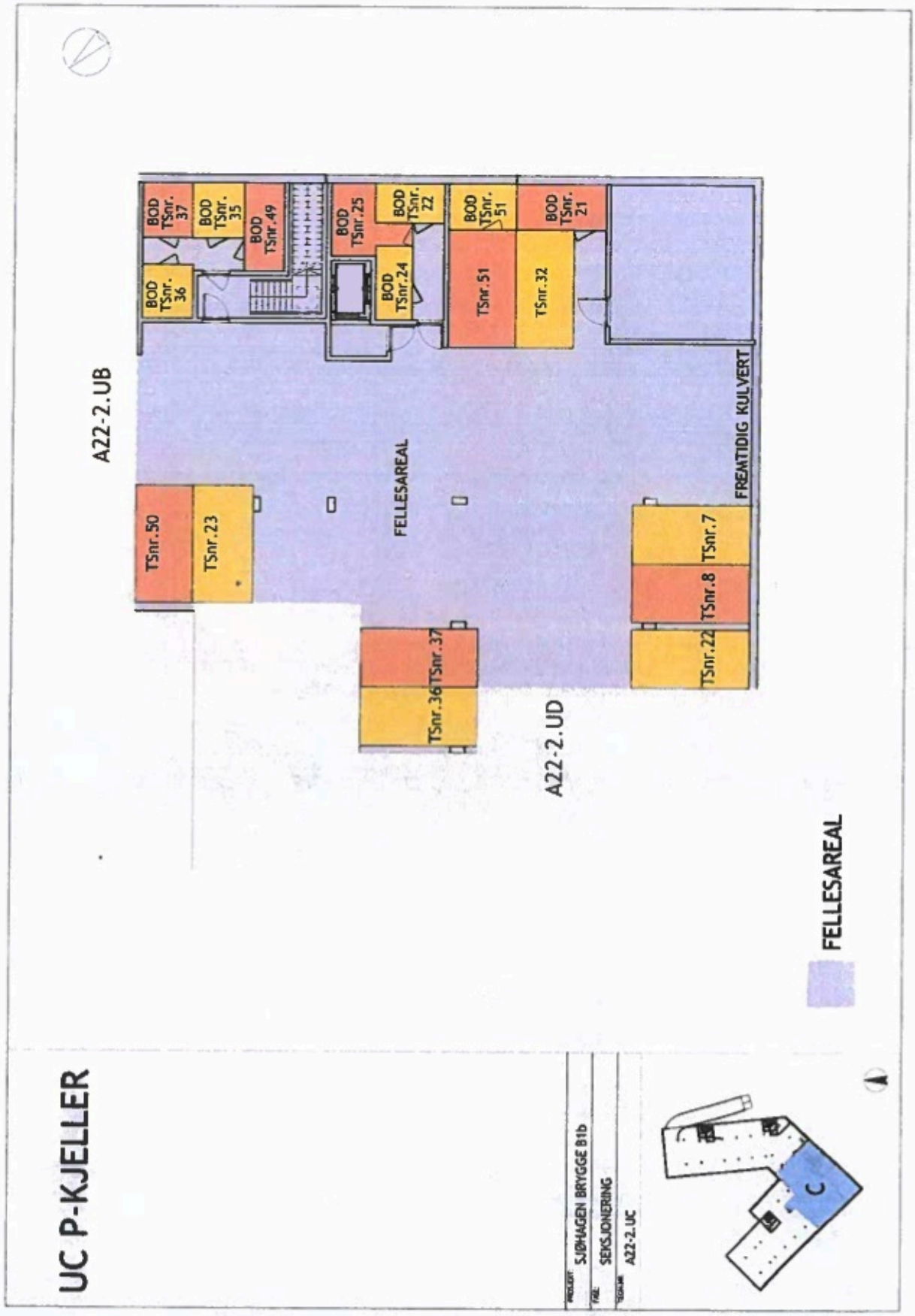
V.1 Situasjonsplan

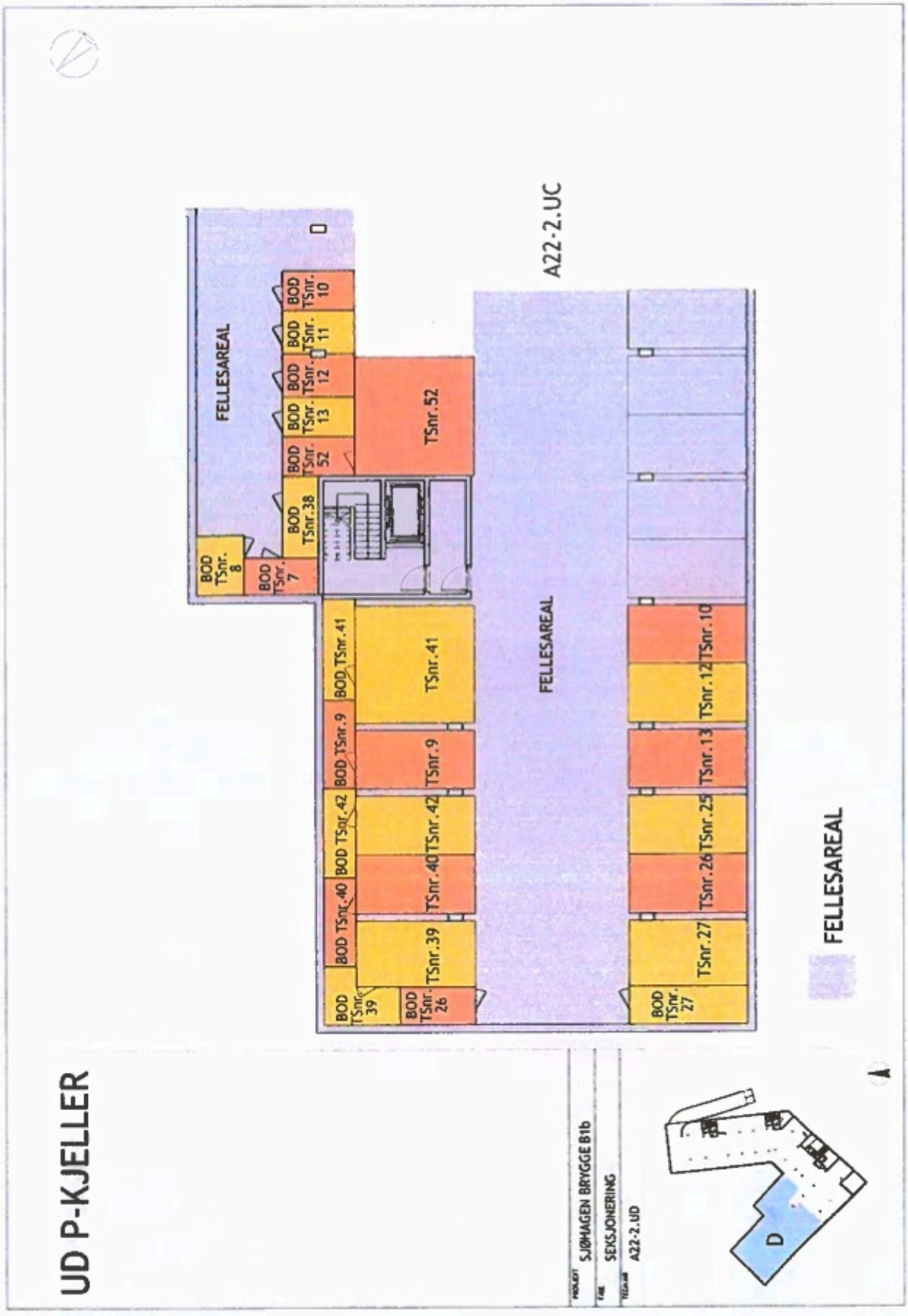



1A - Snr.1-2
A22-2.1B
Snr.2
BRA 74,4 m²
STUE/KJØKKEN
ENTRE
BAD
SOV
SOV
TERRASSE
BOD
Snr.1
BRA 93,2 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
HALL
GARD/BOD
BAD
OMKL. ROM
SOV
SOV
TERRASSE
BOD TSnr.1
BOD TSnr. 16
BOD TSnr. 17
BOD TSnr. 15
BOD TSnr. 14
BOD TSnr. 32
BOD TSnr.2
FELLESAREAL
PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b
TEGN SEKSJONERING
TEGNR A22-2.1A
A


UA P-KJELLER
A22-2.UB
FELLESAREAL
FELLESAREAL
BOD TSnr.44
BOD TSnr.28
BOD TSnr.29
BOD TSnr.31
BOD TSnr.30
NB. LAV STANDARD
BOD TSnr.43
BOD TSnr. 45
TSnr.44
TSnr.28
TSnr.29
TSnr.31
TSnr.30
TSnr.18
TSnr.33
TSnr.43
TSnr.2
TSnr.1
TSnr.16
TSnr.17
TSnr.15
TSnr.14
TSnr.45
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.UA
A


UB P-KJELLER
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.UB
A22-2.UA
A22-2.UC
FELLESAREAL
FELLESAREAL
TSnr.35
TSnr.48
BOD TSnr.48
TSnr.46
BOD TSnr.46
NB. LAV STANDARD
TSnr.49
TSnr.47
BOD TSnr.50
BOD TSnr.47
BOD TSnr.23
TSnr.19
TSnr.20
TSnr.34
TSnr.3
TSnr.4
TSnr.5
B


UC P-KJELLER
A22-2.UB
A22-2.UD
FELLESAREAL
FREMTIDIG KULVERT
BOD TSnr. 37
BOD TSnr. 35
BOD TSnr.49
BOD TSnr. 36
BOD TSnr.25
BOD TSnr. 22
BOD TSnr.24
BOD TSnr. 51
BOD TSnr. 21
TSnr.51
TSnr.32
TSnr.50
TSnr.23
TSnr.37
TSnr.36
TSnr.7
TSnr.8
TSnr.22
FELLESAREAL
PROSJEKT SJØHAGEN BRYGGE B1b
TITTEL SEKSJONERING
TEGNING A22-2.UC
C


UD P-KJELLER
A22-2.UC
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
BOD TSnr. 8
BOD TSnr. 7
BOD TSnr.38
BOD TSnr. 52
BOD TSnr. 13
BOD TSnr. 12
BOD TSnr. 11
BOD TSnr. 10
TSnr.52
BOD TSnr.41
TSnr.41
BOD TSnr.9
TSnr.9
BOD TSnr.42
TSnr.42
BOD TSnr.40
TSnr.40
BOD TSnr. 39
TSnr.39
BOD TSnr. 26
TSnr.10
TSnr.12
TSnr.13
TSnr.25
TSnr.26
TSnr.27
BOD TSnr. 27
SJØHAGEN BRYGGE B1b
SEKSJONERING
A22-2.UD
D

oss kommune

esse: ost oks 1 5 15 1 SS
elefon: 6 4

lanopplysninger

§6 ppdragstakerens undersøkelses og opplysningsplikt Kilde: oss kommune

Ko nen .	3	**å sn .**	3	**ksn .**	4 6	**Festen .**		**eksjonsn .**	1
esse	Kulpeveien 153 SS								

pplysningene om atter gjeldende planer og pågående planar eid or eiendommen. N rmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter mindre endringer etc finnes på internett se lenker under. ppgitte delarealer viser planin ormasjon på eiendommen. Det tas or ehold om at det kan orekomme eil mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette or eiendommer med usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

I ntype e t eff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

I ntype ten t eff

- Kommuneplaner under ar eid
- Kommunedelplaner under ar eid
- Reguleringsplaner over akken
- Reguleringsplaner unn
- Be yggelsesplaner
- Be yggelsesplaner under akken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under akken
- Reguleringsplaner under ar eid
- Reguleringsplaner under ar eid i n rheten
- Be yggelsesplaner over akken
- idlertidige or ud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside or mer in ormasjon.

	K _3
N vn	Kommuneplanens arealdel 1 3
I ntype	Kommuneplanens arealdel
t t s	ndelig vedtatt arealplan
k ftt e else	4. 3. 1
este else	https:// .arealplaner.no/3 /dokumenter/ 6/ edlegg% B% Kulturminner% vernekategori% 1% og% .pd https:// .arealplaner.no/3 /dokumenter/ /Bestemmelser% til% kommuneplanens% arealdel% 1 3 .pd https:// .arealplaner.no/3 /dokumenter/5 14/ edlegg% A% reguleringsplaner% som% ortsatt% skal% gjelde.pd
Del e le	**Del e l** 4 m **e l k** Frilu tsområde Nåv rende **O å en vn** Frilu tsområde
	Del e l 53 m **e l k** Be yggelse og anlegg Framtidig **O å en vn** B A
	Del e l 45 m **e l k** Bolig e yggelse Framtidig **O å en vn** Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside or mer in ormasjon.

	4
N vn	Sjøhagen Brygge
l ntype	Detaljregulering
t t s	ndelig vedtatt arealplan
k ftt e else	1 .1 . 1
este else	https:// .arealplaner.no/3 /dokumenter/1 5 / lan4 _Sj%c3% hagen% Brygge_del elt% BKS% 1% og% B1 % m. % % R G L R NGSB ST LS R(5 4 1).pd
Del e le	**Del e l** 5 m **Fo ål** Bolig e yggelse lokk e yggelse
	Del e l 3 m **Fo ål** teoppholdsareal
	Del e l 54 m **Fo ål** Kjøreveg
	Del e l 15 m **Fo ål** Gårdsplass
	Del e l 3 m **Fo ål** Gatetun
	Del e l 1 m **Fo ål** Lekeplass

Moss kommune	
Vedtaksdato	**18.12.2018**
Vedtatt av	**Bystyret, egengodkjenning**
Plan nr.	**402**

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET KARI NISSEN BRODTKORB
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINIDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

Reguleringsbestemmelser for
Sjøhagen brygge 1, Kambo – delfelt BKS1og B1b. Detaljregulering
Dato: 06.06.18, rev. 20.12.18

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)
a) Innenfor feltene B1.b.1- B1.b.3 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer.
Innenfor planområdet tillates boliger.
Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

b) Innenfor feltene BKS1.1 – BKS1.4 skal det oppføres rekkehus med tilhørende fellesarealer.
Innenfor planområdet tillates rekkehusbebyggelse, hvor min. 8% av boenhetene skal kunne utformes som tilgjengelige boenheter med hovedfunksjoner på plan 1.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Felles gårdsplass, balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet.

Feltene f_UT1 - f_ UT3 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B1b.1- B1b.3.
Områdene skal ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
Formålsgrense gjelder som byggegrense der byggegrense ikke er markert.
Innenfor felt B1b tillates utkragning i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen og maks. 0,7 m utenfor formålsgrensen over 4,5 m fra terreng.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)
a) Felt B1.b.1- B1.b.3 tillates utnyttet med 1.700 m2 BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.
b) Felt BKS1.1- BKS1.4 tillates utnyttet med 3.300 m2 BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)
Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.
a) Tillatt gesimshøyde for delfeltene B1.b.1-B1.b3 er fra c+15 til c+18 (3 til 4 etasjer)
BG er portal med min. 5 m fri høyde.
Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,0.
b) Tillatt gesimshøyde for delfeltene BKS1.1- BKS1.4 er fra c+18 til c+ 22,7 (3 etasjer).

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved rammesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.
Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.
a) Felt B1b.
Private forhager/ markterrasser tillates avgrenset mot offentlig og fellesareal med hekk, gjerde e.l.
Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i puss med ulike farger og innslag av tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.
b) Felt BKS1
Bebyggelsen skal ha flate tak i kombinasjon med beslåtte skråtak over trapperom, og det tillates ikke takutstikk. Det tillates takterrasser for hver enhet.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.
a) Felt B1b.
Takarealet på c+15 skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar forrøyning av regnvann.
Bygningene skal samlet ha min.70 m² vegetasjonskledde fasader.
b) Felt BKS1.
Min. 50 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.9. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde på 10% av takflaten og 2 m inntrukket fra gesims. Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.10. Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning innenfor feltene o_BRE 1- o_BRE 2. Avfallsstasjonene skal skjermes med vegetasjon på tre sider.

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
a) Felt B1b.
Maksimum 1 plass pr. leilighet, hvorav min. 0,1 er gjesteparkering. Min. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m.
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Parkeringskjeller skal motstå vanninntrenging ved springflo og det skal tilrettelegges for sikker evakuering.
P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.
Deler av p-anlegget tillates benyttet for felt BKS1.
b) Felt BKS1.
Det tillates ikke parkering innenfor felt BKS1.
Parkering med maks. 1 p-plass pr. boenhet, hvor min. 5% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m, etableres utenfor feltet. Det må legges til rette for tilstrekkelig ladekapasitet for elbil.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Sykkelparkering skal skjermes fra regn og snøfall og etableres i nærheten av boligen.
a) Felt B1b.
Minimum 2 plasser pr. leilighet og 3 plasser for leiligheter med 4 eller flere rom.
b) Felt BKS 1.

Minimum 2 plasser pr. boenhet.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)
Det tillates 1 felles avkjørsel for område B1b med maksimal bredde 3,5 meter.
Område BKS 1 er bilfritt med unntak av varetransport og utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på G2.
Avkjørsler er vist med pil på plankartet.
Avkjørsel med frisikt og stigning/fall skal fremkomme av utomhusplan.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Felt o_SKV 1 er offentlig kjørevei
Feltene o_SF1 - o_SF4 er offentlige fortau.
Felt o_G1 er offentlige gangveier
Felt f_SGT1 er felles gangvei for beboerne i felt B1b og kommende byggetrinn mot syd-vest som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.
Felt f_SGT2 er felles gangvei for beboerne i felt BKS 1 som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.
Felt f_G2 er felles gangvei for beboerne i felt BKS1.
Feltene o_GT 1 -3 er offentlige gangveier til tilliggende friområder.
Felt f_SKV 2er avkjørsel fra p-anlegg i felt B1.b.
Felt f_G2-3 er felles vei for boligene i felt BKS1 og holdes åpne for allmenheten til fots.
Veien har regulert kjørebredde 3,5 m og 25 cm fri bredde på hver side.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Grønnstrukturformål
Felt o_GF 1 er offentlig friområde
Felt o_TU1 er offentlig turdrag. Tidspunkt for opparbeidelse av turdraget fremkommer av gjeldende områderegulering, § 5.3.3.
Felt o_GB 1-2 er offentlig badeplass i kombinasjon med badeområdet o_VB
Felt GF 2 er friområde som er i privat eie og offentlig tilgjengelig for allmennheten.
Drift og vedlikehold av grøntanlegg/områder fremkommer av utbyggingsavtalen.

3.2 Lekeplass
f_BLK er felles kvartalslekeplass for feltene BKS 1 og B1b som opparbeides ihht utomhusplan. f_BLK 1 er nærlekeplass for felt B1.b og f_BLK 2-4 er nærlekeplass for boligene i felt BKS1.
Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter. Hver lekeplass skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal skjermes mot naboer og veier med gjerde, vegetasjon eller lignende. Tre apparater kan erstattes av færre større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassene skal være tilpasset terrenget og universell utforming skal vektlegges. Kvalitetskrav utarbeides til utomhusplan i byggesøknad.
- BLK: lekeplass for større barn i naturområde hvor et naturlig grønt preg tilstrebes: klatrelek, balanselek, huskestativ, turnstativ og åpen slette for enkel fotballspilling.
- BLK 1 -4: lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; sandkasse og apparater som vippedyr, huske, klatrestativ/motorikk

3.3 Vegetasjon
Det skal bevares mest mulig vegetasjon, og utomhusplanen skal vise hvilke trær som skal beholdes.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Badeområde
Felt o_VB er offentlig badeområde. Innenfor området skal det opparbeides badestrand så fremt hensynet til områdets biologiske mangfold ivaretas.

4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone
Det skal ikke etableres småbåthavn eller bevertningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor området o_VK.

5. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og overvannshåndtering
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering på terreng.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.
- Terrengbearbeiding og tiltak i o_VB

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt B1b og BKS 1, skal det foreligge
a) godkjent utomhusplan
b) godkjente tekniske planer skal foreligge for vei og må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen. Planene skal godkjennes av kommunen.
c) helhetlig VA-plan, som også inkluderer håndtering av overvann, for hele områdeplanen må foreligge og skal godkjennes. Denne må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen.
d) geoteknisk rapport.
e) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene B1b og BKS 1, skal det foreligge
a) tidspunkt for etablering av felles varmesentral skal være avklart.
b) tiltak i som beskrevet i tiltaksplanen for forurenset grunn skal være gjennomført innenfor det aktuelle området.
c) være utført uavhengig kontroll av geoteknisk rapport, før gravearbeidene starter.

d) beskrivelse av avbøtende tiltak for å hindre ras/ skred.
e) sanitæranmeldelse skal foreligge.

6.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt B1b.1-3 skal

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og feltene o_SKV1, f_SKV2, o_SGT2, o_SF1 og o_SF3 - SF6 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
b) områdene o_G 1, o_GT1, o_GF1, o_TU1 og o_GB1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
c) Lekeplass o_BLK og f_BLK 1 være ferdig opparbeidet
d) Renovasjonsanlegg o_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
e) Trafo, felt o_BE1 skal være etablert
f) tidspunkt for etablering av felles varmesentral i felt BAH1 skal være avklart.
g) Kapasiteten i krysset på Tigerplassen skal være sikret ihht. Plan, godkjent av Statens Vegvesen og Moss Kommune. Hensikten med plan og tiltak er å sikre god og trygg trafikkavvikling, spesielt for kollektivtrafikk og myke trafikanter.
h) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet skal være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
i) skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal det være etablert.

6.4 Før det gis brukstillatelse første bolig.

Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen sikres, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.

6.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 skal

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
b) Turvei o_GT3 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
c) Lekeplass f_BLK2-4 være ferdig opparbeidet
d) Renovasjonsanlegg o_BRE2 skal være ferdig opparbeidet. Felt BKS 1.1 og BKS 1.2 kan gis brukstillatelse når BRE1 eller BRE2 er ferdig opparbeidet.
e) Trafo, felt o_BE2 skal være etablert
f) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet skal være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
g) skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal være etablert.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Moss	3002	-	3	/	4069	/	0	/	1



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

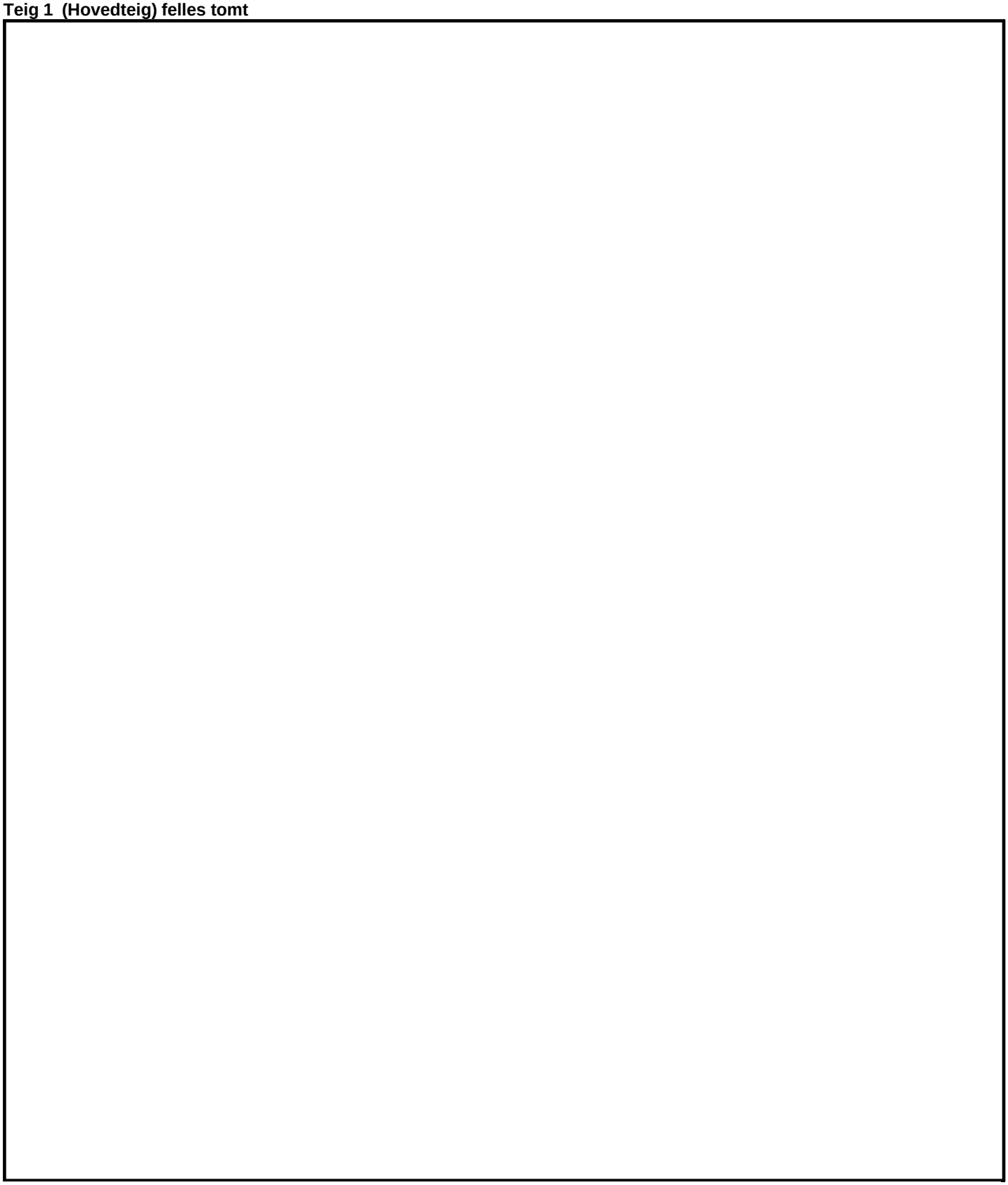
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 997,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 594 892,75	595 670,41	7,12m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 594 897,50	595 675,72	29,07m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 594 926,50	595 677,78	4,89m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 594 926,25	595 682,66	20,26m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 594 924,50	595 702,84	33,39m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 594 892,75	595 713,16	2,19m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 594 890,67	595 713,86	2,74m	Tatt fra plan	0	-6,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 594 888,36	595 715,29	3,68m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 594 885,75	595 717,88	4,10m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 594 882,75	595 715,09	2,97m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 594 884,85	595 712,99	49,31m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 594 849,38	595 678,74	55,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 594 887,75	595 639,06	21,57m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 594 903,25	595 654,06	16,97m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 594 891,50	595 666,31	3,74m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 594 894,20	595 668,90	2,09m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

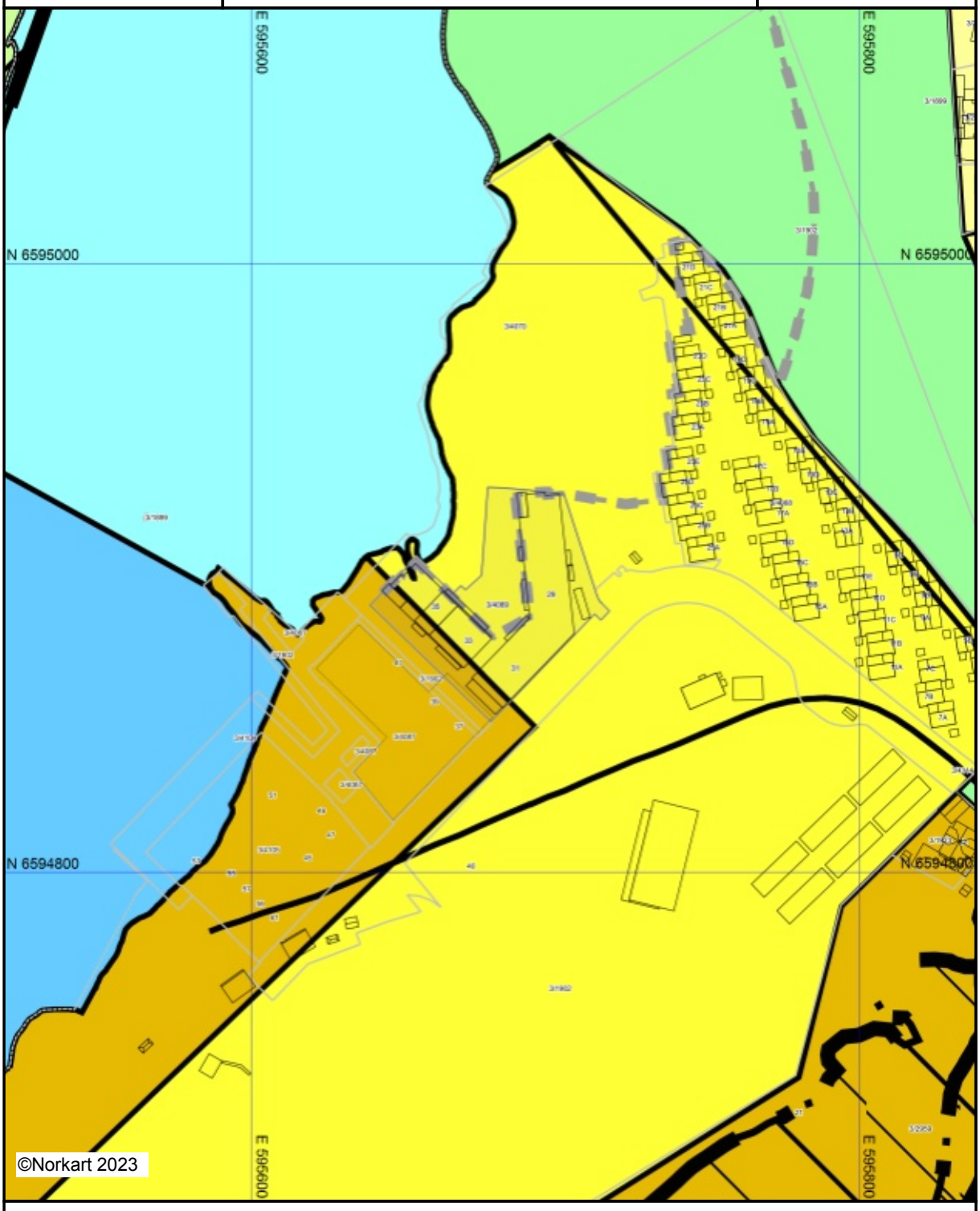
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4069/0/1
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



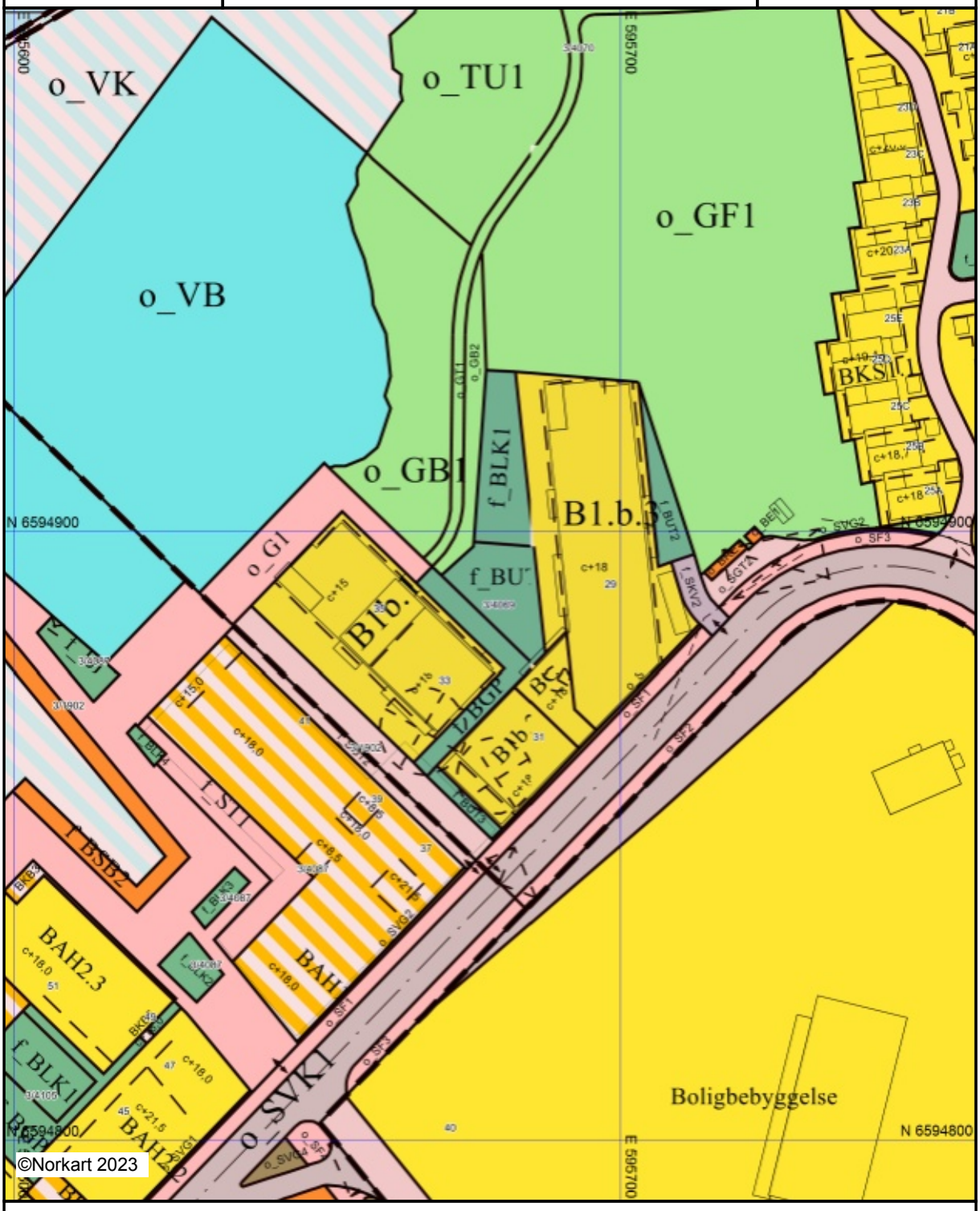
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4069/0/1
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



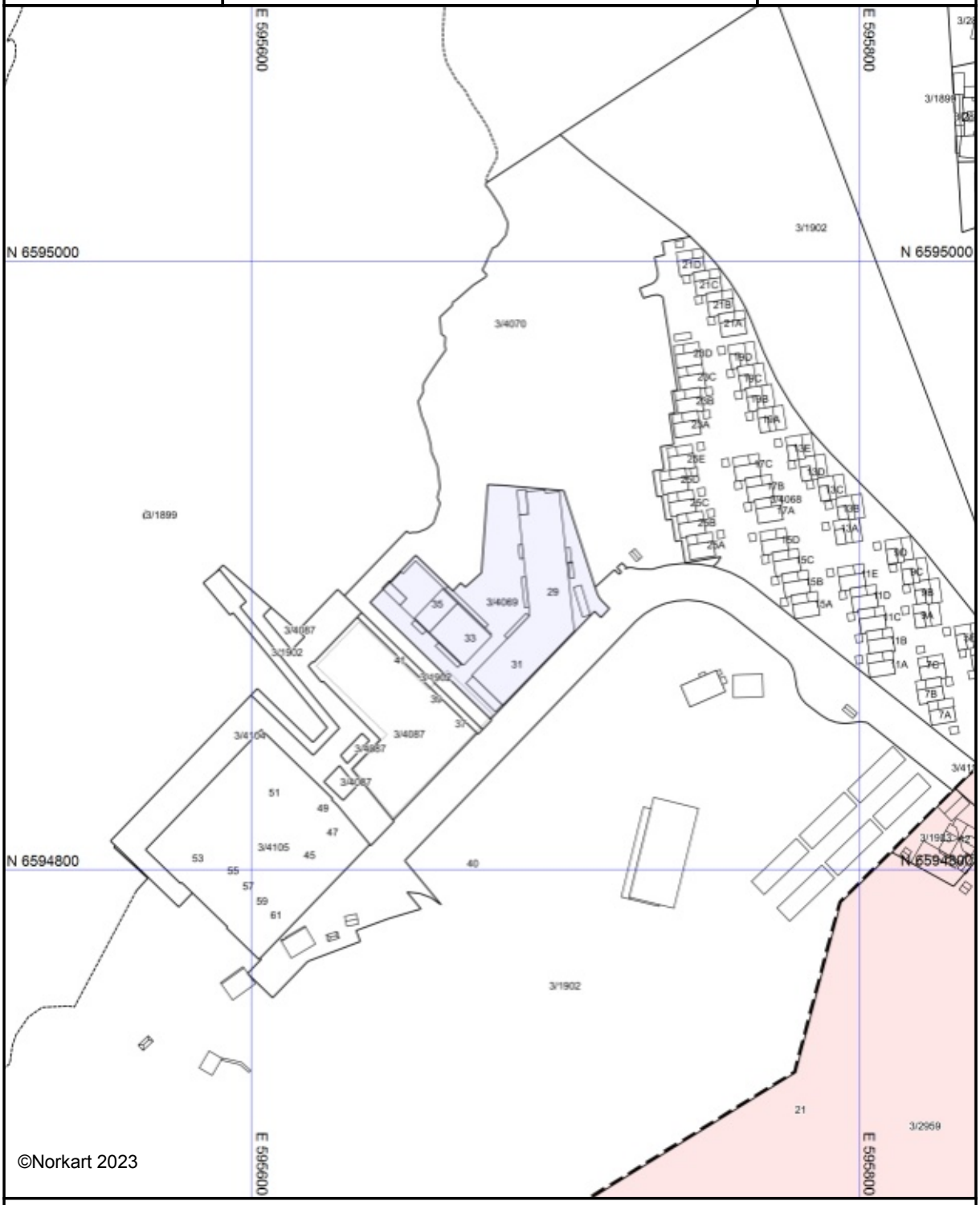
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/4069/0/1
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



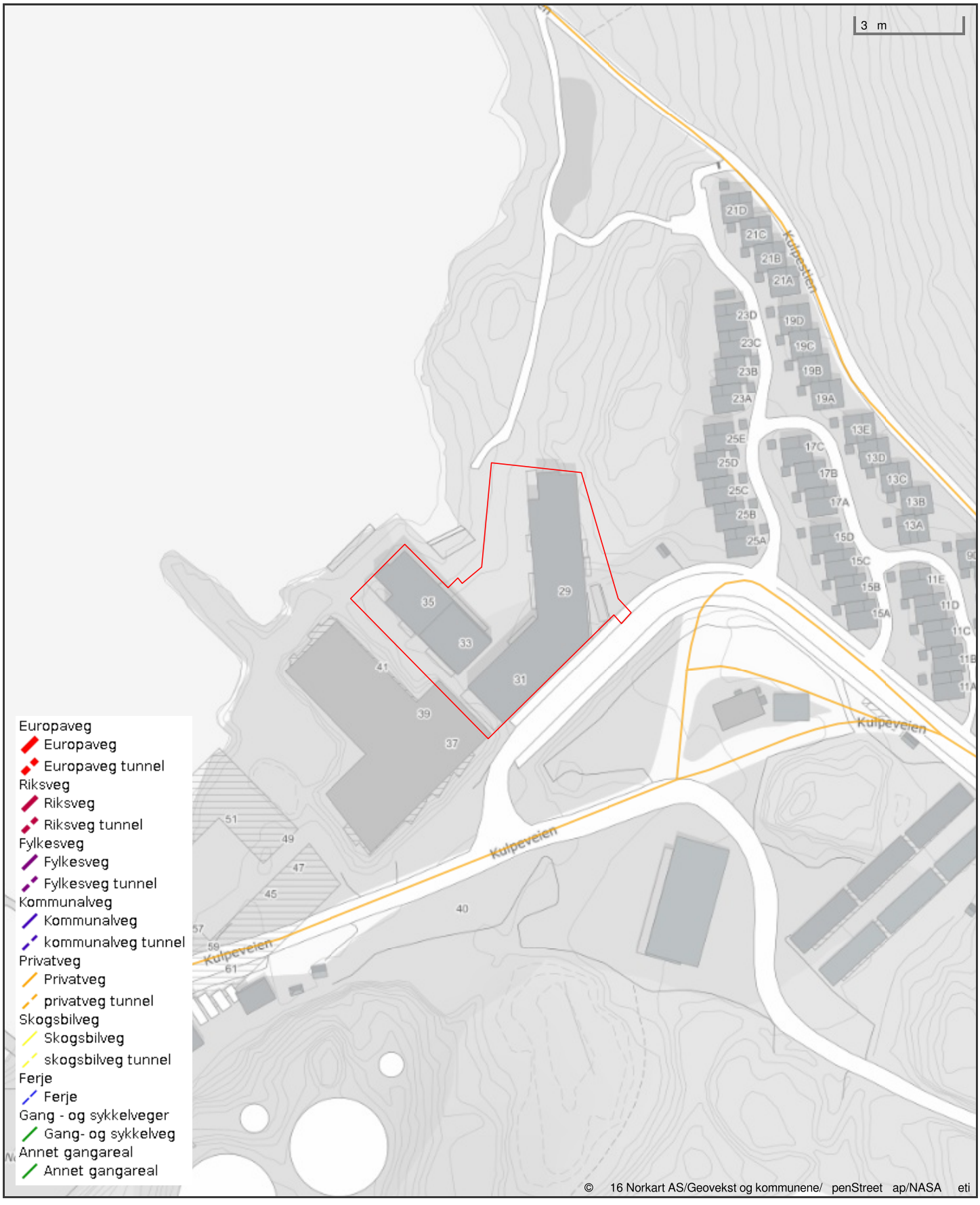
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

tskri tsdato: 1 .1 . 3

versiktskart or eiendom 3 3/4 6 //



egstatuskart or eiendom 3 3/4 6 //



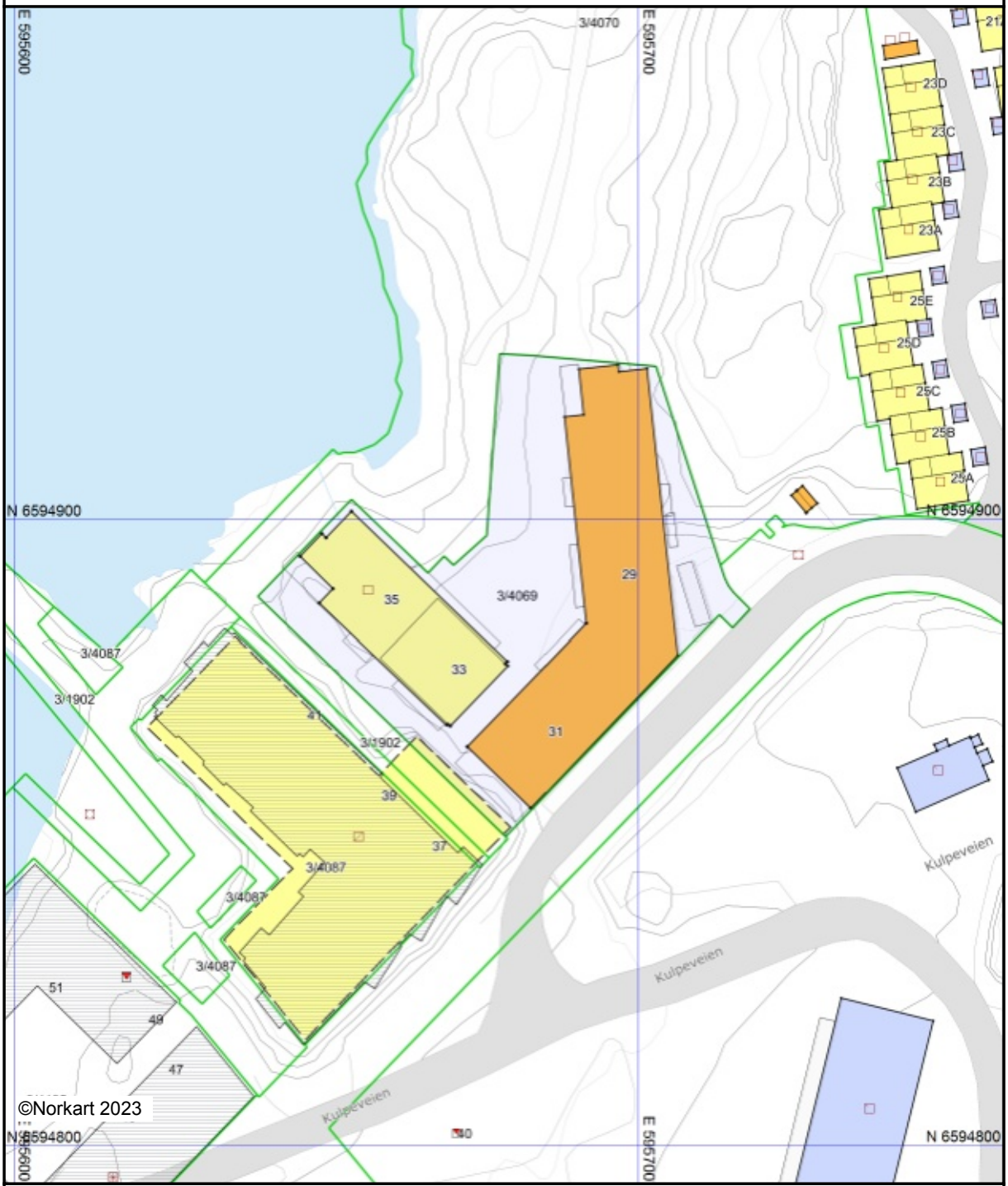
Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/4069/0/1
Adresse: Kulpeveien 29
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Egenerklæring

Kulpeveien 29, 1538 MOSS

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kulpeveien 29	Kulpeveien 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

18. mars 2024

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.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Tufte, Else Britt

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten 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

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

3 doble stikkontakter er flyttet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

10.1.6 **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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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	Date
Else Britt Tufte	**2026-06-15**

Identification

Else Britt Tufte

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Kulpeveien 29, 1538 MOSS har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Else-Britt Tufte
Kulpeveien 29

1538 MOSS
NO - Norge

Utstedt dato: 15.06.2026

Årsoppgave for 2025
Andel av eierseksjonssameiets skattemessige beløp

Boenhetens gatenavn:

Andel inntekt i eierseksjonssameie: 2 074
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i eierseksjonssameie: 0
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formue i eierseksjonssameie: 50 950
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i eierseksjonssameie: 0
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Sameiers fødselsnr: 220252 31884

Eiertid:	0101 - 3112	**Eierbrøk:**	1/1
Seksjonsnr:	1		
Kommunenr:	3103 Moss kommune	**Gårds-/bruksnr:**	3/4069
Oppgavegivers org.nr:	928 143 686	**Bruksoverlating:**	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:

Bryggepromenaden 1 Moss Boligsameie
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Kulpeveien 29, 1538 MOSS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 4069, Seksjonsnummer 1 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.06.2026 kl. 13.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.06.2026 kl. 13.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1226392-1/200 18.03.2024 10:24 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 7 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
TUFTE ELSE BRITT
FØDT: 22.02.1952
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1916/905803-1/87 20.12.1916 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
best om sidespor
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4069

2021/689631-1/200 09.06.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4070
Bestemmelse om plikt til å delta i drift og vedlikehold av lekeplass og friområder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4069

2021/1011098-1/200 18.08.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: RINGERIKSKRAFT AS
ORG.NR: 976 957 628
Rett til å anlegge og ha liggende energibrønner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4069

2023/484445-1/200 10.05.2023 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0

SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 4087 FNR: 0
SNR: 42
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1219048-1/200 01.10.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/4095

2024/709475-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 4069 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.