

PROAKTIV

Rekkehus, med gode solforhold

I et rolig og attraktivt
boligområde

BREGNESTIEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



ØREÅSEN

Rekkehus med smart 2-plans romløsning - Solrik terrasse på 18m² -
Nytt bad/vaskerom fra 2021 - Barnevennlig boområde

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bregnestien 26, 1528 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 197, bnr. 163, andelsnr. 207,
org.nummer 953228807 i ØREÅSEN
BORETTLAG A/L

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 302.936,-

Totalpris: 3.404.026,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 4/3

BRA: 101 m²

Etasje: 1

Tomt: 44000 m²

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, garasje, vedlikehold, revisjon, forretningsførsel, tv/internett (grunnpakke), bygningsforsikring, vaktmestertjenester, styrehonorar mm. Regnskapet er vedlagt prospektet. Siden garasje tildeles etter venteliste, vil felleskostnadene være kr 200,- lavere frem til man får garasje.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E

Garasje/Parkering: Borettslaget har både garasje og rekker med carporter. Plassene i garasjen og carportene fordeles etter venteliste. Man får registrert bilnummeret for felles parkering som er gratis og man finner ledig plass hver gang man parkerer (man får kort til gjester som legges i vinduet på bilen). Har man flere gjester eller ingen plasser er ledig så er det god plass ved Øreåshallen som også er gratis! Alle plasser i garasjen eller carportene har el-bil lader.

Felleskostnader pr. mnd.: 7.124,-

INNHold

| | | | |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2 | 5 | 7 | 8 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet |
| 12 | 14 | 26 | 28 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon |
| 87 | 98 | | |
| Skilleside | Budskjema | | |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Erik Andre Engebretsen**



Erik Andre Engebretsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 452 68 570

E-post:

erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Eiendomsmegler | Proaktiv
Eiendomsmegling
Dekker hovedsaklig: Moss, Råde,
Son og Vestby

Som eiendomsmeglerfullmektig med fem års erfaring i bransjen, har jeg opparbeidet meg god lokalkunnskap og trygghet i formidlingen av bruktboliger. Jeg er opptatt av å gjøre hele salgsprosessen oversiktlig og trygg – med tett og ærlig dialog fra første møte til nøkkelen er levert.

Kundene mine beskriver meg som tilgjengelig, strukturert og imøtekommende.

Jeg legger stor vekt på å skape en god opplevelse for både selger og kjøper, og mener at et hyggelig samarbeid gir det beste resultatet.

Når jeg ikke er ute på visning eller i

møte, trives jeg med padel og annen idrett – noe som gir meg energi og fokus i en hektisk meglerhverdag.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende prat – jeg står klar for å hjelpe deg med neste steg i boligreisen!

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Erik Andre Engebretsen

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg & Moss

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg og i Moss.

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom. Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat, og de gleder seg til å ta deg imot.



ØREÅSEN

Kommune: MOSS / **Område:** Øreåsen

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært populært og etterspurt boligområde på Øreåsen. Området består hovedsakelig av blokker og rekkehus, og er kjent for sin fredelige atmosfære og fravær av gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og rolig bomiljø.

Beliggenheten byr på en rekke praktiske fordeler. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser alt innen komfortabel gangavstand. Dette gjør hverdagen både enkel og effektiv. I tillegg finnes det flotte turstier og grøntområder i nærheten, som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser rett utenfor døren.

Området rundt har vært i jevn utvikling de siste årene, med nybygg og oppgraderinger som har bidratt til et moderne og



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|-----------------|
| Øreåsen Linje 21, 24 | 4 min 0.3 km |
| Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x | 8 min 3.5 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

DAGLIGVARE

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Meny Høyden PostNord | 8 min 0.6 km |
| Kiwi Høyden | 9 min |

VARER/TJENESTER

| | |
|-------------------------------|--------|
| Rygge Storsenter | 12 min |
| Boots apotek Rygge Storsenter | 12 min |

SPORT

| | |
|--|-----------------|
| Øreåshallen Aktivitetshall | 4 min 0.3 km |
| Øreåsen skole Ballspill, sandvolleyball | 4 min 0.4 km |
| Spenst Moss | 8 min |
| Korpus Trening og Spa | 14 min |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|-------------------|--------|
| Kople Høyden Moss | 10 min |
| Brennes Auto Moss | 12 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



velfungerende nærmiljø. Kun en kort kjøretur unna ligger Rygge storsenter og City syd, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, treningssentre, møbelforretninger, elektronikkbutikker og fritidstilbud som bowlinghall.

Moss sentrum er også lett tilgjengelig med bil, og her finner du alt av urbane fasiliteter, inkludert bussterminal og togstasjon med hyppige avganger til både Oslo og Gøteborg. Togreisen til Oslo S tar rundt en halvtime, noe som gjør

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

området svært attraktivt for pendlere.

For de som skal til Horten, finnes det en effektiv fergeforbindelse mellom Moss og Horten med avganger gjennom hele døgnet. I tillegg er E6 kun få minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet og gjør eiendommen ideell for bilpendling.

Alt i alt tilbyr denne boligen en flott kombinasjon av nærhet til natur, gode tjenester og enkel tilgang til transport perfekt for deg som ønsker en balansert og praktisk hverdag.

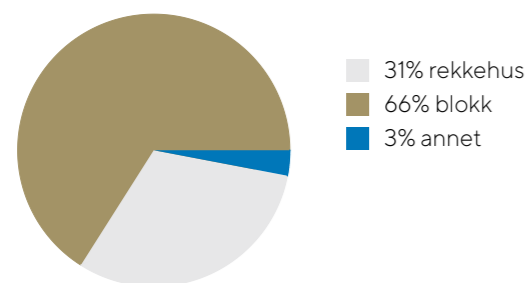
Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av blokk- og rekkehusbebyggelse.

Adkomst

Fra E6/ motorveien: Ta avkjøring 22, og kjør rett frem i første rundkjøring. I neste rundkjøring ved Plantasjen, ta så til høyre, og følg denne noen hundre meter til neste rundkjøring. Ta til høyre her (ved Bajazzo) og kjør Øreåsveien en snau km. Ta til venstre inn ved skolen, og parker gjerne på den store

BOLIGMASSE



parkeringen her. Gå så videre opp Gaupefaret, og ta så venstre inn i Bregnestien. Nr 26 ligger på venstre side.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Gaupefaret barnehage ligger 200 meter på gangvei unna. Øreåsen skole ligger vegg i vegg her. Meget barnevennlig.

Offentlig Kommunikasjon

Buss nr 21 går til sentrum hver halvtime på dagtid.

SKOLER

| | |
|--|------------------|
| Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser | 4 min 0.4 km |
| Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser | 9 min 0.6 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser | 20 min 1.8 km |
| Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser | 21 min 1.8 km |
| Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser | 7 min 2.5 km |
| Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser | 23 min 2 km |
| Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser | 11 min 4.1 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|------------------|
| Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn | 3 min 0.2 km |
| Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn | 3 min 0.3 km |
| Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn | 15 min 1.1 km |



Skolekrets

Øreåsen skole ligger 3 min gange unna. Sikker langs gangvei.

VELKOMMEN TIL BREGNESTIEN 26

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

Tomtestørrelse

44 000 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt som bortsett fra bebyggelsen består av gang/stikkveier, lekeplasser og grøntområder.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Antatt armert og isolert såle. Etasjeskillere i tre. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vindskier har beslag. Pulttak over entré/gang og bod. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

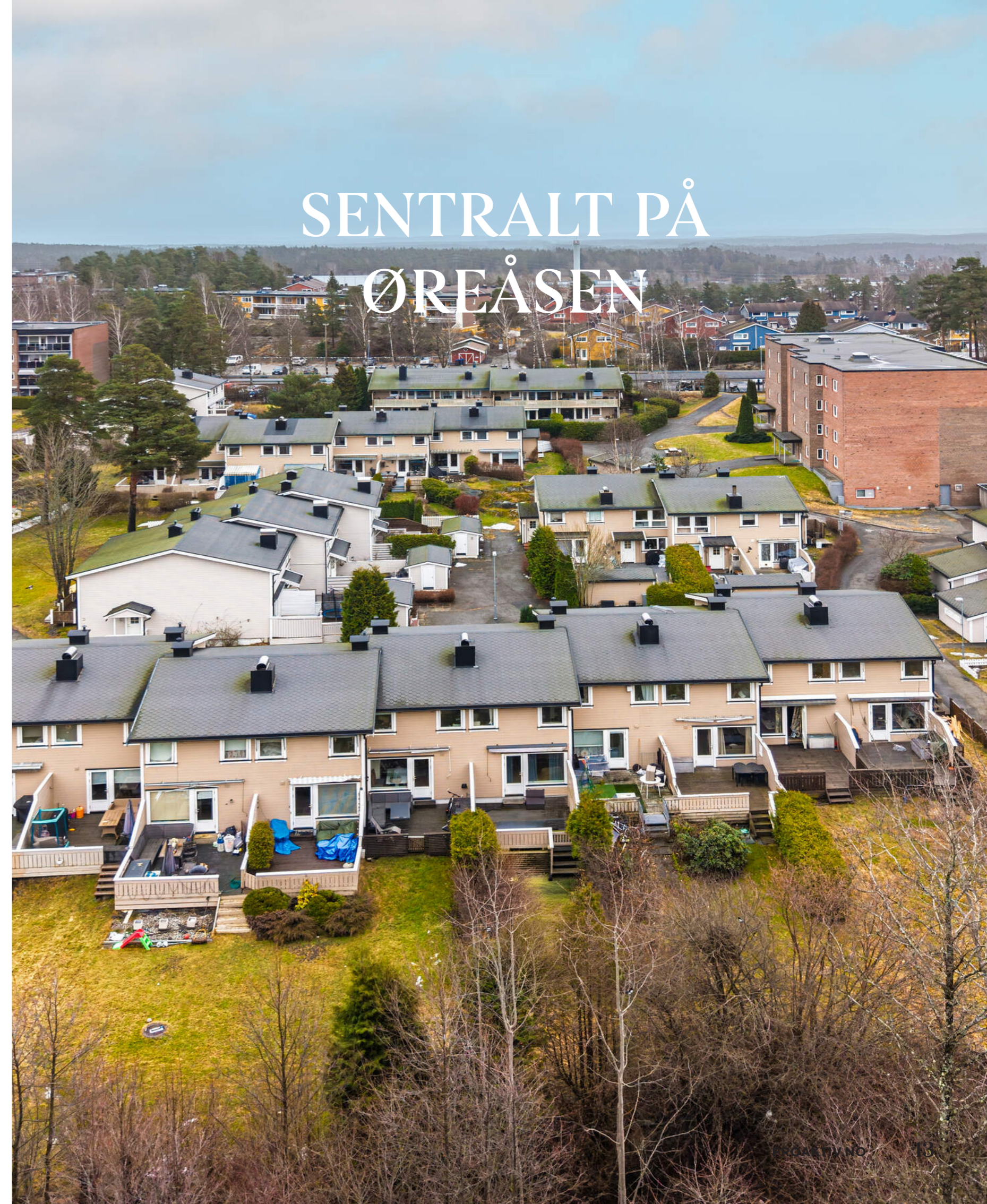
Bygningssakskyndig

Norsk Boligtakst AS (befaringsdato: Mandag, 23. februar 2026)

PARKERING

Borettslaget har både garasje og rekker med carporter.

Plassene i garasjen og carportene fordeles etter venteliste. Man får registrert bilnummeret for felles parkering som er gratis og man finner ledig plass hver gang man parkerer (man får kort til gjester som legges i vinduet på bilen). Har man flere gjester eller ingen plasser er ledig så er det god plass ved Øreåshallen som også er gratis! Alle plasser i garasjen eller carportene har el-bil lader.



VELKOMMEN INN!

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



GANG OG STUE



Innhold

1. etasje Entré/gang, kjøkken, bod, teknisk rom, toalettrom og stue
2. etasje Trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom og garderobe

Areal

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

Standard

Standarden er normalt god. Oppgradert bad.

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Modernisering og påkostninger

Oppgradert bad 2021.
All bordkledning isolasjon og vinduer/veranda dører er oppgradert i 2010 sammen med tak og takrenner, mens ytterdør er ny fra slutten av 2024.

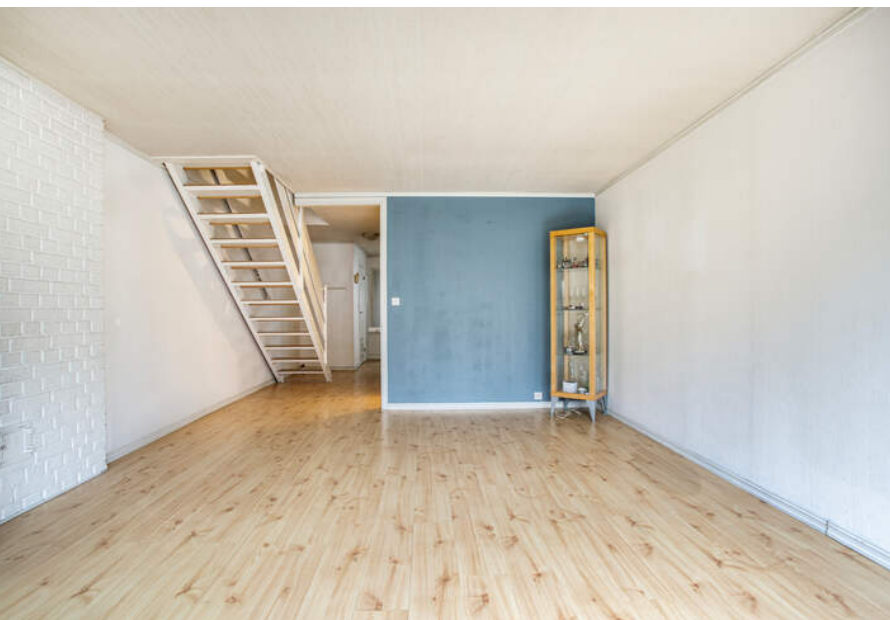
Hvitevarer

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



STUE OG GANG ANDRE ETASJE

Entré og gang. Stue.



SOLRIK VERANDA

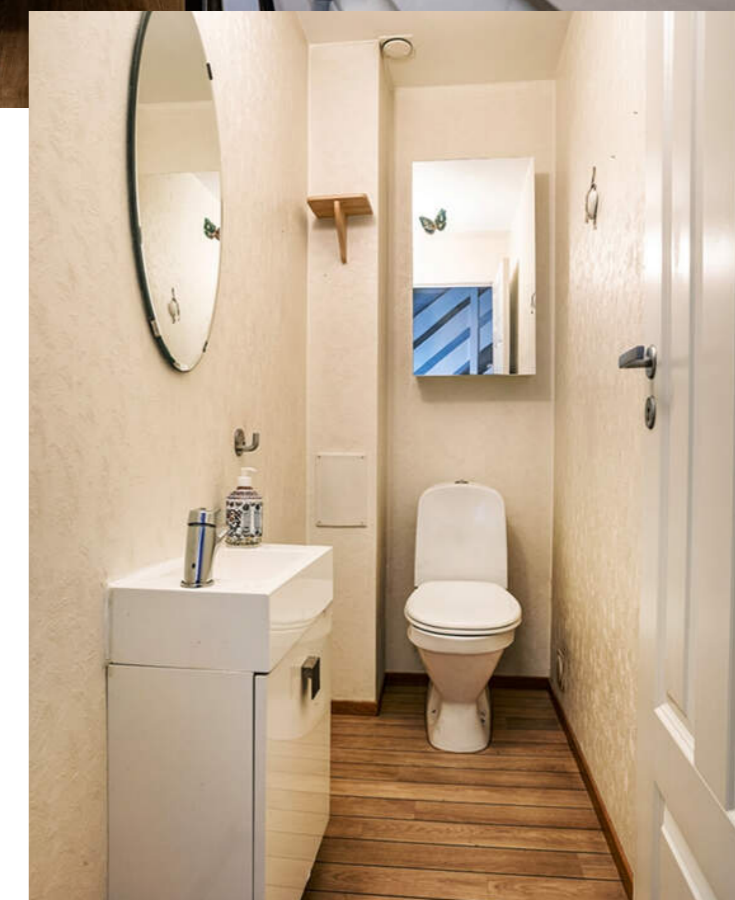


BAD

Nyere bad med store lyse fliser.



NYERE BAD I ANDRE
ETASJE. EKSTRA
TOALETTRUM I FØRSTE
ETASJE.



SOVEROM

Hovedsoverom



HER FINNER DU 3 FINE
SOVEROM.

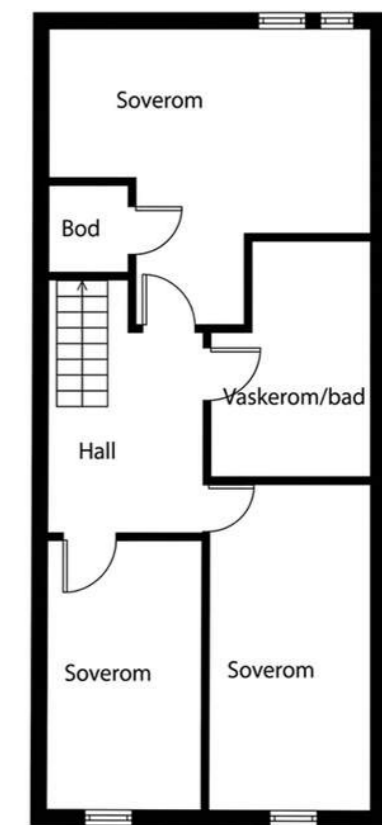
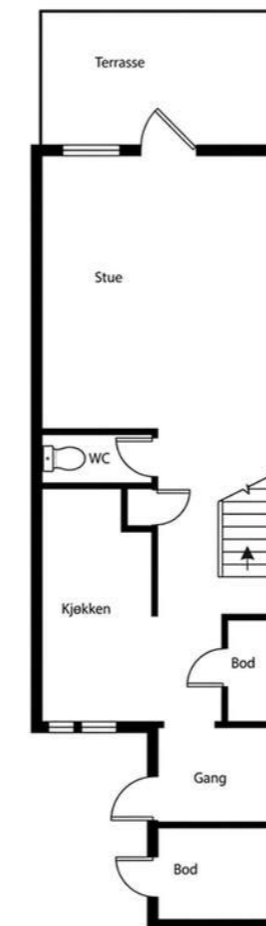
BILFRITT NABOLAG

Veldig barnevennlig



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, garasje, vedlikehold, revisjon, forretningsførsel, tv/internett (grunnpakke), bygningsforsikring, vaktmestertjenester, styrehonorar mm. Regnskapet er vedlagt prospektet. Siden garasje tildeles etter venteliste, vil felleskostnadene være kr 200,- lavere frem til man får garasje.

Andel fellesgjeld

302.936,- per fredag, 11. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Handelsbanken

Lånebeskrivelse:

Type lån: serielån

Rentesats: 5,85%

Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.469,-, hvorav renter utgjør

kr 1.591,- og avdrag utgjør kr 878,-.

Lånets løpetid: 2054.

Lånenr.: 95377045328

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Andel fellesformue

11.861,- per tirsdag, 31. desember 2024

Forkjøpsrett

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag har

forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av

forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Sikringsordning

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Formuesverdi primær

827.685,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.310.739,- for 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse



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

Rentekostnader fellesgjeld

1.591,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

TEST

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

302 936,00 (Andel av fellesgjeld)

3 402 936,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

3 404 026,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Dimitra Karvouni
Bjørn Løken

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglerns vederlag

(Flett frase "meglerns vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på,

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsopp-gave

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

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inklusiv i felleskostnadene.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Felleskostnader pr. mnd

7.124,-

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at erklæring undertegnes og overholdes. Hund/ katt skal føres i bånd på borettslagets eiendom osv. Se ordensregler vedlagt prospektet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dato salgsopp-gave
20.3.2026

Kjerneinformasjon

3103/197/163:
24.04.1975 - Dokumentnr: 2732 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:163 F

02.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

02.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

16.12.1974 - Dokumentnr: 9318 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:197 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 492759 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0136 Gnr:97 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 736079 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:197 Bnr:163

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht.
reguleringsplan Øreåsen, felt K. For øvrig ligger eiendommen i
et område som er avsatt til boligbebyggelse i
kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt
salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser
kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.
For private fellesledninger er det normalt solidarisk
vedlikeholdsplikt.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Dato salgsoppgave
12.5.2026

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Bregnestien 26, 1528 MOSS
- MOSS kommune
- gnr. 197, bnr. 163
- Andelsnummer 207

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 13784-4432 Referansenummer: EK1089

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 fuktspøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1975. God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Andelen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Rekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1975

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av skipsgulv, fliser og laminat. Veggoverflater av malt tapet, fliser, malt mdf panel og malt teglstein.

I tak er det malt tapet, slettmalte flater og malt mdf panel. Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av flexislange, kobber og malt kobber. Blanding av nyere og

eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmtvannsbereider på 281 liter fra 2021. Sikringsskap med skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

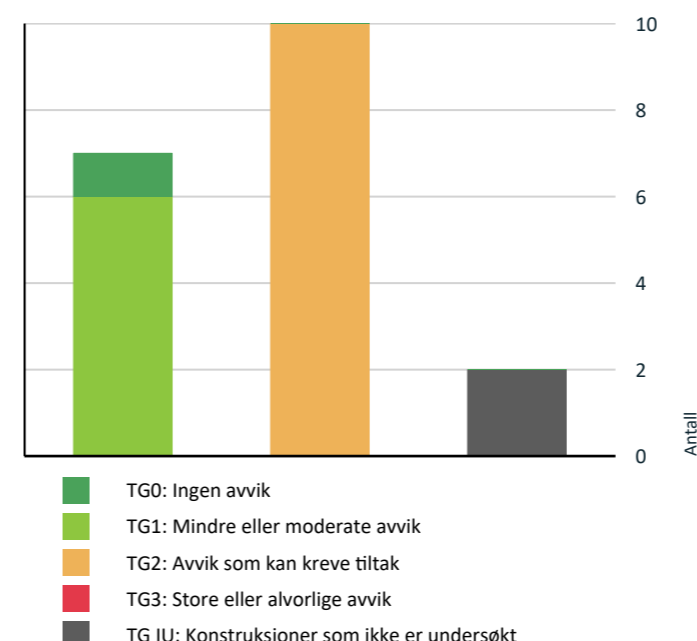
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er enkelte endringer fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#)
- [Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)
- [Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling](#)
- [Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- [Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.](#)
- [Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)
- [Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe kondensskader i innvendig rammer/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokal utbedring.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Terrassedør i tre med innfelt glassfelt med isolerglass fra 2009.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til terrasseplattning på 18 kvm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av skipsgulv, fliser og laminat. Veggoverflater av malt tapet, fliser, malt mdf panel og malt teglstein. I tak er det malt tapet, slettmalte flater og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleire overflater med normal tilstand, dog er det stedvis noe avvik, hull etter tidligere oppheng m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i de fleste rom og i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra høsten 2021.

Utført av fagfolk, det foreligger dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt mdf panel på vegger. Malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran/vannrettet sjikt i våtsoner ved baderomsinnredning. Noe svellinger er synlig.

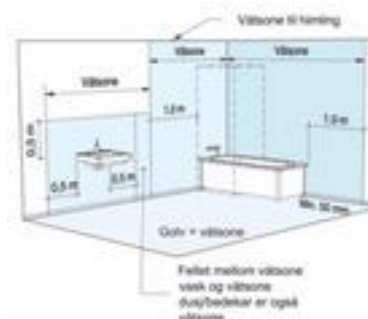
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og tiltak bør gjennomføres om forholdet utvikler seg.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 7 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

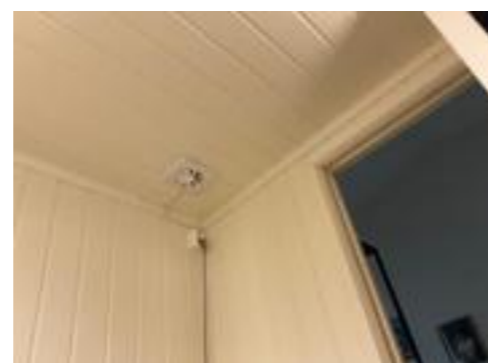
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ny avtrekksvifte i 2025.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, servant må eventuelt skiftes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av flexislange, kobber og malt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med oppgradering av kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler og ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmt vannstank

Varmtvannsbereider på 281 liter fra 2021.
Montert på teknisk rom.

Bereider er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er et drenerør fra sikkerhetsventil inn til bad/vaskerom, dog krever den nye forskriften i tillegg egen avrenningsmulighet i rommet berederen står i da det kan komme lekkasje fra berederen forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem i rommet som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i nåværende eiers botid. Ukjent før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i eiers botid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er foretatt radonmåling i regi av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon og dokumentasjon.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

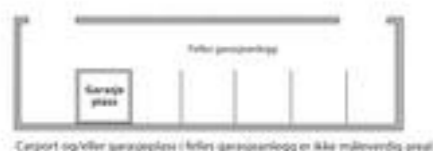
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 50 | | | 50 | 18 |
| 2. etasje | 46 | | | 46 | |
| Utvendig bod | | 5 | | 5 | |
| SUM | 96 | 5 | | | 18 |
| SUM BRA | 101 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, kjøkken, bod, teknisk rom, toalettrom, stue | | |
| 2. etasje | Trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe | | |
| Utvendig bod | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er enkelte endringer fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad/vaskerom høsten 2021.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------------------|------------------------|
| 23.2.2026 | Erik Pedersen Dimitra Karvouni | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3103 MOSS | 197 | 163 | | 0 | 43991.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bregnestien 26

Hjemmelshaver

Øreåsen Borettslag AI

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------------------|
| /Øreåsen Borettslag AI | 953228807 | | | Bjørn Løken, Dimitra Karvouni |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

207

Kommentar

Hensiver til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt område på Øreåsen i Moss kommune. Kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gangavstand til Rygge storsenter og City Syd med alle fasiliteter, og bussholdeplass med hyppige avganger til Moss sentrum og Flybusekspressen. Vansjø med båthavn og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til og mellom de ulike enheter. Forøvrig pent opparbeidet med gress, beplantning, trær, busker m.m. Felles lekeplass og sittegrupper. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen, og tomten gir et preg av "grønne omgivelser". Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekk til grunn. Antatt armert og isolert såle. Etasjeskillere i tre. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vindskier har beslag. Pulttak over entré/gang og bod. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 18.02.2026 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.02.2026 | |
| 2 | 25.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperringen 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 sokkeetasje) 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 tilstandsrapport 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.

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

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/EK1089>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Proaktiv

11/9-25

AD. DERES REF: Hans Erik Engebretsen – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 207 i borettslaget Øreåsen tilknyttet leilighet: Bregnestien 26
Andelseier(e): Bjørn Løken.
Borettslagets organisasjonsnummer: 953 228 807
Byggeår: 1976 Gnr: 197 Bnr: 163 i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysning.no

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettsinnskuddslåne er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82400344

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.039,-, utgifter kr 19.507,- og annen formue: kr 11.861,-. Gjeld pr d.d. er på kr 302.936,-. Opprinnelig innskudd kr: 36.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 11/9 kr 57.024.792,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

ØDen månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.510,-, hvorav kr 4.041,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.469,-, hvorav renter utgjør kr 1.591,- og avdrag utgjør kr 878,-.

Lånets løpetid: 2054.

Lånenr.: 95377045328. Bankforbindelse: Handelsbanken

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

- Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
 Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
 Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
 Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger kr 5.995,-(inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper kr 7.643,-(inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger kr 5.995,- (inkl.moms) eierskiftegebyr

Ved forhåndsvarsel:

Selger: kr 5.995,-(inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper: kr 7.643,-(inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere. Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges. Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Lene Larsen.

Epost styret: oreasen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Garasje

- I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
- Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside
<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter
for
ØREÅSEN BORETTSLAG
org nr 953 228 807

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.08.74, sist endret XX.XX.2025

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

1.1. Formål.

1.1.1. Øreåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret).

1.1.2. Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles vedlikehold, måling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester, etc..

1.1.3. Videre har laget til formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2. Geografisk plassering og lokale tilknytningsforhold.

1.2.1. Borettslaget ligger i Moss kommune.

1.2.2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2.1. Andeler og andelseiere.

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

2.1.3. Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune eller andre som nevnt i borettslagslovens § 4-2 til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget.

2.1.4. Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

2.3.1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene.

2.3.3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2.3.4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2.3.5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort.

2.4. Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

2.4.1. Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

2.4.2. For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

3.1.1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

3.1.2. Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse når borettslagsloven § 4-12 benyttes.

3.1.3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frister nevnt i borettslagsloven § 4-15.

3.2. Nærmere om forkjøpsretten.

3.2.1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

3.2.2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2.3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.2.4. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3.3. Gebyr.

3.3.1. For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om borettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om borettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

3.3.2. Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om borettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. Boret.

4.1.1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets forutgående samtykke.

4.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1.4. En andelseier kan med styrets forutgående godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Dyrehold

4.2.1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger, og i overensstemmelse med de vilkår som her er fastsatt.

4.2.2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

4.2.3. Søknad om dyrehold skal fremlegges for styret før dyreholdet etableres. Samtykke/godkjenning må foreligge før innflytting med dyr gjennomføres. Samtykke gjelder i dyrets levetid/botid i borettslaget. Ved bytte av dyr må ny søknad fremlegges.

4.2.4. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget eksplisitt om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og at slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.2.5. En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som inne katt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.3. Samtykke til dyrehold er gitt på vilkår.

4.3.1. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige andelseiere.

4.3.2. Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

4.3.3. Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

4.3.4. Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

4.3.5. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

4.3.6. Alle dyr skal være «chipet».

4.3.7. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen.

4.3.8. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5. Bruksoverlating.

5.1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. Borettslagsloven § 5-3.

5.2. Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven

5.3. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen ihht borettslagslovens kapittel 5.

5.4. Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

5.5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5.6. Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. Parkering, kjøring på fellesarealene.

6.1. Parkeringsplasser.

6.1.1. Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til fordeling blant andelseiere og gjester. 100 uten tak, 100 i garasje og 54 i carport. 254 til sammen.

6.2. Generell regulering av kjøring og parkering

6.2.1. Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom, unntatt kjøring til parkeringsplassene, er generelt forbudt.

6.2.2. Innkjøring til egen bolig for av- og pålessing i inntil 10 minutter tillates.

6.2.3. Nødvendig kjøring for utrykningskjøretøy, renovasjon og større varetransport tillates.

6.2.4. Håndverkere med bil som arbeider på en andelseiers adresse har anledning til å stå utenfor vedkommende andel i den utstrekning det er nødvendig.

6.2.5. Slik trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

6.2.6. Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t.

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

6.2.8. Parkering må kun skje i henhold av den fordeling og den rett som følger av 6.3 og 6.4.

6.2.9. Parkeringsplassene i tildelt garasje/på tildelt parkeringsplass utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6.3. Organisering av parkeringsplasser

6.3.1. Hver andel gis parkeringstillatelse for inntil tre parkeringer samtidig, så lenge det er kapasitet (ref. antall 6.1.1). Dette omfatter andelens egne parkeringer og ev. gjester. Parkering skal finne sted på borettslagets felles parkeringsplasser. Dette styres gjennom parkeringskort/app.

6.3.2. Hver andel gis anledning til å leie én fast parkeringsplass, enten på fellesparkering, i carport eller i garasjeanlegg. Dette registreres som én av andelens tre tilgjengelige parkeringer.

6.3.3. Parkeringsplassen som disponeres mot et vederlag skal primært benyttes for andelens parkering, og brukes så lenge andelseier innehar et fast motorisert kjøretøy.

6.3.4. Styret tildeler parkeringstillatelser forløpende etter søknad og kapasitet. Dersom to andelseiere søker om samme plass vil den andelseieren med lengst personlig boansiennitet i borettslaget få tilbud om plassen.

6.3.5. Før fast parkeringsplass kan tas i bruk må avtale være inngått, signert og plass anvist.

6.3.6. Styret kan fastsette egne ordensregler for parkering.

6.4. Borttauing og/eller parkeringsgebyr.

6.4.1. Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) av biler.

6.4.2. som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse vedtekter eller i borettslagets ordensregler.

6.4.3. som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeid.

6.4.4. som er feilparkert på annen andelseiers faste plass og med dette til hinder for den tiltenkte bruker.

6.4.5. Borettslaget kan inngå avtale med et selskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøy. Selskapet kan ilegge sanksjoner til kjøretøy som er ulovlig parkert i henhold til vedtekter eller borettslagets ordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet. Sanksjoner kan bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks flyttes, eller på annen måte fjernes.

6.5. Kostnader og vedlikehold.

6.5.1. Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.

6.5.2. Styret kan fastsette takster for leie av faste parkeringsplasser. Takstene indeksreguleres årlig og kan ved behov økes.

6.6 Boder på fellesareal.

6.6.1. Alle leiligheter er tildelt en bod som er nummerert.

6.6.2. For blokkleiligheter er boden plassert i oppgangene.

6.6.3. For rekkehus er boden plassert i tilknytning til andelen.

7. Vedlikehold.

7.1. Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

7.2. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

7.3. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

Inventar, «apparater» f.eks. brannslukningsapparat, «utstyr» inklusive slik som vannklosett, badekar/dusj og vasker, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap etter hovedsikring, vinduer og ytterdører.

7.3.1. Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

7.3.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hærverk utenom forventet slitasje.

7.3.3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

7.3.4. Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og skillevegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

7.3.5. Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder.

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

7.3.7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, uaktsomhet og annet skadeverk.

7.3.8. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

7.3.9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

7.3.11. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7.4. Grensesnitt for fellesinstallasjoner.

7.4.1. Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

7.4.2. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

7.4.3. Ledninger for elektrisitet til og med første hovedsikring i andelens sikringsskap.

7.4.5. Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for andelen.

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

7.4.7. I garasjeanlegg og carporter er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, fundamentering, samt dekke og drenering.

7.4.8. Lys, varme og ventilasjonsinnretninger i fellesarealer, garasjeanlegg, carporter og uteområder skal som hovedregel driftes og vedlikeholdes av borettslaget om ikke dette tilhører offentlig forvaltning.

7.4.9. Styret kan i de tilfeller det forenkler montasje og drift inngå avtaler med andelseiere om innretninger tilkoblet andelens strømnnett. I slike tilfeller skal avtale om ev. vederlag tydelig fremkomme, samt at avtalen skal avsluttes når behovet opphører.

7.5. Arbeidsplikter for andelseier.

7.5.1. Vinter; fjerne snø foran sin egen ytterdør frem til fellesareal, samt måke egen parkeringsplass.

7.5.2. Sommer; feing og holde det rent og pent fra sin egen ytterdør frem til fellesareal.

7.6. Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8.

7.6.1. Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7.6.2. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

7.6.3. Andeler som har utekran er selv ansvarlig for å stenge dette før vinter, og åpne til sommeren. Hvis utekran ikke stenges og det oppstår en skade vil kostnader rundt dette bli belastet andelseier.

7.7. Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

7.7.1. Andelseier kan gis anledning til å bruke borettslagets forsikring for utbedring av skader som tilligger andelseiers vedlikeholdsansvar. Når slik tillatelse gis, skal andelseier som hovedregel bekoste de arbeider som forsikringen ikke dekker, samt ev. egenandel(er).

7.8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

7.8.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

7.8.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

7.8.4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7.9. Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

7.9.1. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, utskifting, installasjoner og/eller kontroll av installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7.9.2. Andelseier skal også gi nødvendig adgang til områder der andelen er gitt eksklusiv bruksrett om styret finner dette nødvendig. Andelseier skal varsles i rimelig tid og gis anledning til å fjerne ev. tiltak som er plassert på området. Om tiltaket ikke er fjernet kan borettslaget fjerne dette for andelseiers kostnad. Dersom andelseier ønsker å sette opp tiltaket på nytt senere, skal dette på forhånd godkjennes av styret såfremt annet ikke er varslet i forbindelse med krav om fjerning.

8. Moderniseringstiltak av boligen og dens tilhørende rom.

8.1. Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

8.2. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

8.2.1. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for. Det presises at særlig bærende konstruksjon ikke må endres uten søknad til, og samtykke fra styret. Inngrep i bærende konstruksjon vil også være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

8.2.2. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

8.2.3. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

8.2.3.1. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

8.2.3.2. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

8.2.3.3. Elektriske arbeider og annet arbeid som krever autorisasjon må kun utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.3.4. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

8.2.3.5. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre vedkommende har gitt adgang til borettslagets eiendom.

8.2.3.6. Andelseier forplikter seg til å orientere ny eier om moderniseringstiltak andelseier har utført, samt de vilkår som er knyttet til dette.

8.2.3.7. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

8.2.3.8. For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår.

8.2.3.9. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med gjeldende norm/krav for våtrom.

8.2.4 For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

8.2.4.1. Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

8.2.4.2. Alle arbeider som krever autorisasjon må utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.4.3. Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

8.2.4.4. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger og bygningsdeler, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

8.2.4.5. Alle arbeider i forbindelse med endring av ildsteder må meldes til feiervesenet/kommunen dersom dette kreves.

8.3. Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner.

8.3.1. Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

8.3.2. Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannvarslingsanlegg, anlegg for felles varme/varmtvann eller porttelefon må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

8.3.3. Alle slike arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/leverandører benyttes. Dette vil komme frem av samtykke.

8.4. Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen.

8.4.1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

8.4.2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene, så lenge vilkårene av tillatelsen ikke tilsier noe annet.

8.4.3. Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8.5. Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

8.5.1. Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til på en slik måte at det ikke avviker fra arealets opprinnelige standard.

8.5.2. Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens innvendige eller utvendige boder, balkonger eller terrasser o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

8.5.3. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

8.5.4. Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

8.5.5. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om;

8.5.5.1. At moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold.

8.5.5.2. At fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal.

8.6. Varmepumper og parabolantenner.

8.6.1. Oppsett av varmpumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. En slik montering må godkjennes av styret i borettslaget.

8.6.2. En søknad om installasjon av varmpumpe må minimum inneholde:

8.6.2.1 En beskrivelse av hvor varmpumpen skal plasseres, kartlegging av støy mot nabo.

8.6.2.2. Angivelse av type varmpumpe.

8.6.2.3. Beregnet utvendig lydnivå.

8.6.2.4. Fagmessig montering og dokumentasjon, samt vedlikeholdsavtale.

8.6.3. Styret kan avslå søknaden om denne ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer, fare for plagsom støy, plassering som ødelegger det visuelle uttrykket på fasaden eller at montering kan føre til skade på bygningsmassen.

8.6.4. Styret kan kreve varmpumpen fjernet, og bygningsmassen tilbakeført til slik den var før monteringen, om denne ikke blir vedlikeholdt iht. fabrikanten- og montørens spesifikasjoner.

8.6.5. Det er ikke tillatt å montere varmpumpe i blokkene, kun rekkehus.

9. Styret og dets vedtak.

9.1. Styret.

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.

9.1.2. funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

9.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9.2. Styrets oppgaver.

9.2.1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.2.2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

9.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3. Styrets vedtak

9.3.1. Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

9.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

9.3.2.1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

9.3.2.2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andelen til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.

9.3.2.3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

9.3.2.4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

9.3.2.5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

9.3.2.6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4. Representasjon og fullmakt

9.4.1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9.5. Generalforsamlingen

9.5.1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.5.2. Tidspunkt for generalforsamling

9.5.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

9.5.2.2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.6. Varsel om og innkalling til generalforsamling

9.6.1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.6.2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

9.6.3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

9.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

9.7.1 Godkjenning av årsberetning fra styret.

9.7.2. Godkjenning av årsregnskap.

9.7.3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

9.7.4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

9.7.5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.8. Møteledelse og protokoll.

9.8.1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.9. Stemmerett og fullmakt.

9.9.1. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.10. Vedtak på generalforsamlingen.

9.10.1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

9.10.2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

9.10.3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1. Inhabilitet.

10.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

10.2. Taushetsplikt.

10.2.1. Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3. Mindretallsvern.

10.3.1. Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Plattinger, skillevegger og leegger.

11.1. Styret gis fullmakt til å vurdere, godkjenne og avslå søknader fra beboere om påbygging og endring. En søknad må inneholde tegninger, relevant dokumentasjon, ansvarlig søker, tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende part, samt evt. kommunal godkjenning.

11.2. Oppsetting av plattinger, skillevegger og leegger foran rekkehus, og de blokkene som har andelen på bakkeplan, kan kun foretas etter følgende regler;

11.2.1. Alle søknader må sendes styret for godkjenning med vedlagt plan for utførelse.

11.2.2. Andelseier må vise respekt til at dette bygges på fellesområder, hvilket innebærer plikt til opprettholdelse av vedlikehold av en god standard.

11.2.3. Platting skal legges på samme nivå som eksisterende terrasse.

11.2.4. Skilleveggene kan settes opp mellom leilighetene og på blokkens endevegg for de ytre leilighetene.

11.2.5. Levegg i forkant av platting kan settes opp om ønskelig og kan være av tre eller hekk, hvis i tre skal den ha lik utforming som skillevegger.

11.2.6. Hekker inne på andelseier disponible areal må holdes på maksimalt 2m høyde og 0,5m bredde. Alt vedlikehold bekostes av andelseier. Ved mislighold kan styret besørge klipping, men kostnad belastes andelseier.

11.2.7. Skillevegger og levegg i forkant av platting skal males og vedlikeholdes i gjeldende gråfarge av andelseier.

11.2.8. Ved vedlikehold og reparasjoner er andelseier ansvarlig, dette inkluderer økonomisk, for fjerning og oppsett og ivaretagelse.

11.2.9. Det er ikke tilbakevirkende kraft på tidligere styregodkjente oppsetninger. Andelseiere som kan vise til godkjente søknader, kan beholde eksisterende oppsetninger utenfor eksisterende vedtekter.

11.3. Trampoline.

11.3.1. I borettslaget er hageareal normalt fellesareal, og det er dermed borettslaget/sameiet som rettslig sett disponerer over arealet. Trampoline er derfor forbudt.

11.4. Paviljong, Partytelt og boblebad og lignende.

11.4.1. Paviljong/partytelt er tillatt, men søknad med oversikt over plassering og byggemetode må godkjennes av styret før montering.

11.4.2. Paviljong/partytelt skal monteres på fast underlag og i henhold til bruksanvisningen.

11.4.3. Boblebad/basseng er ikke tillatt.

11.4.4. Ingen montering skal være til urimelig sjenanse for andre naboer.

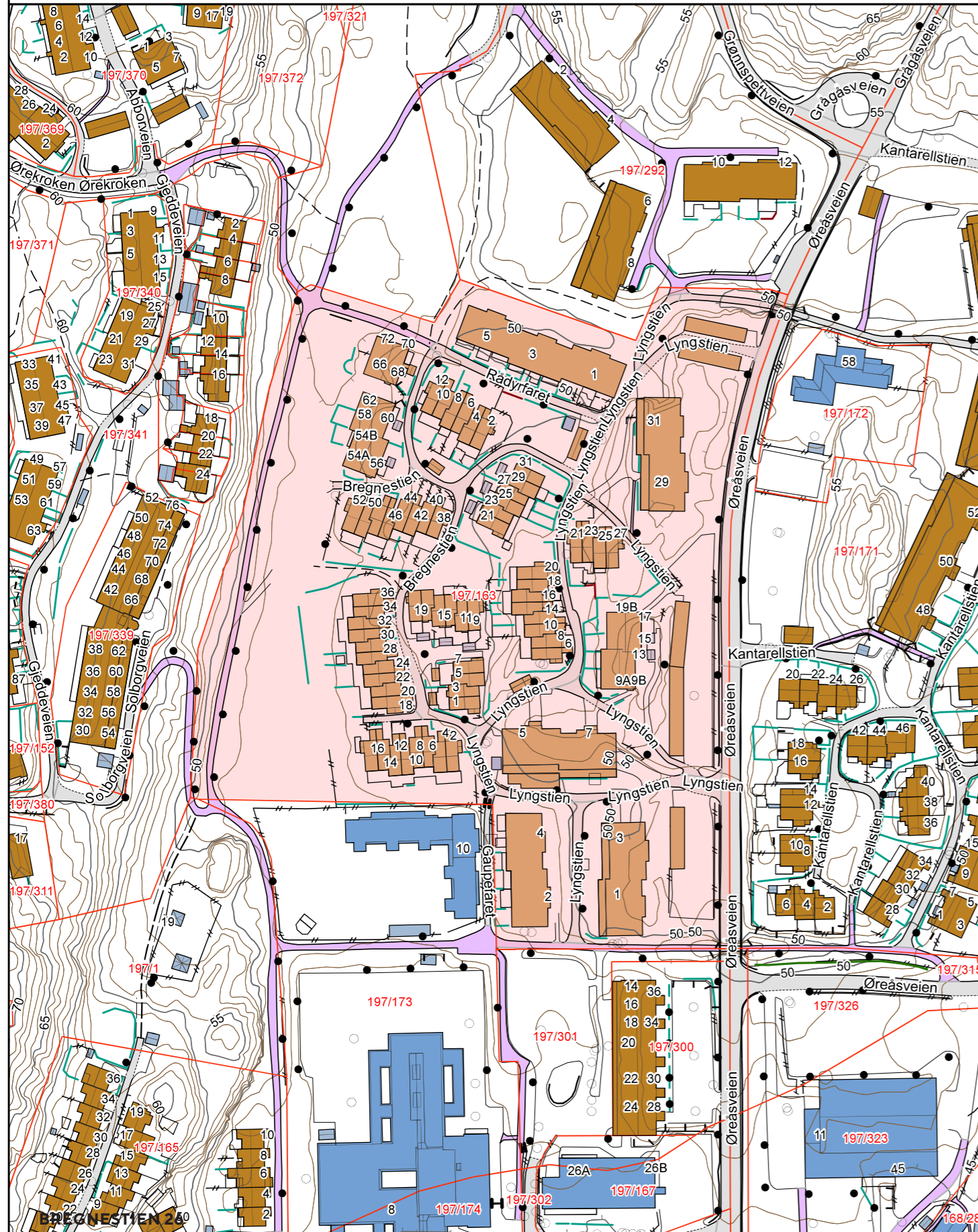
11.4.5. Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull bruk er andelseiers ansvar.

Oversiktskart



Adresse: Lyngstien 19B, 1528 Moss
Gnr/Bnr: 3103/197/163/0/0

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 43991 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 09.09.2025



Matrikkelkart



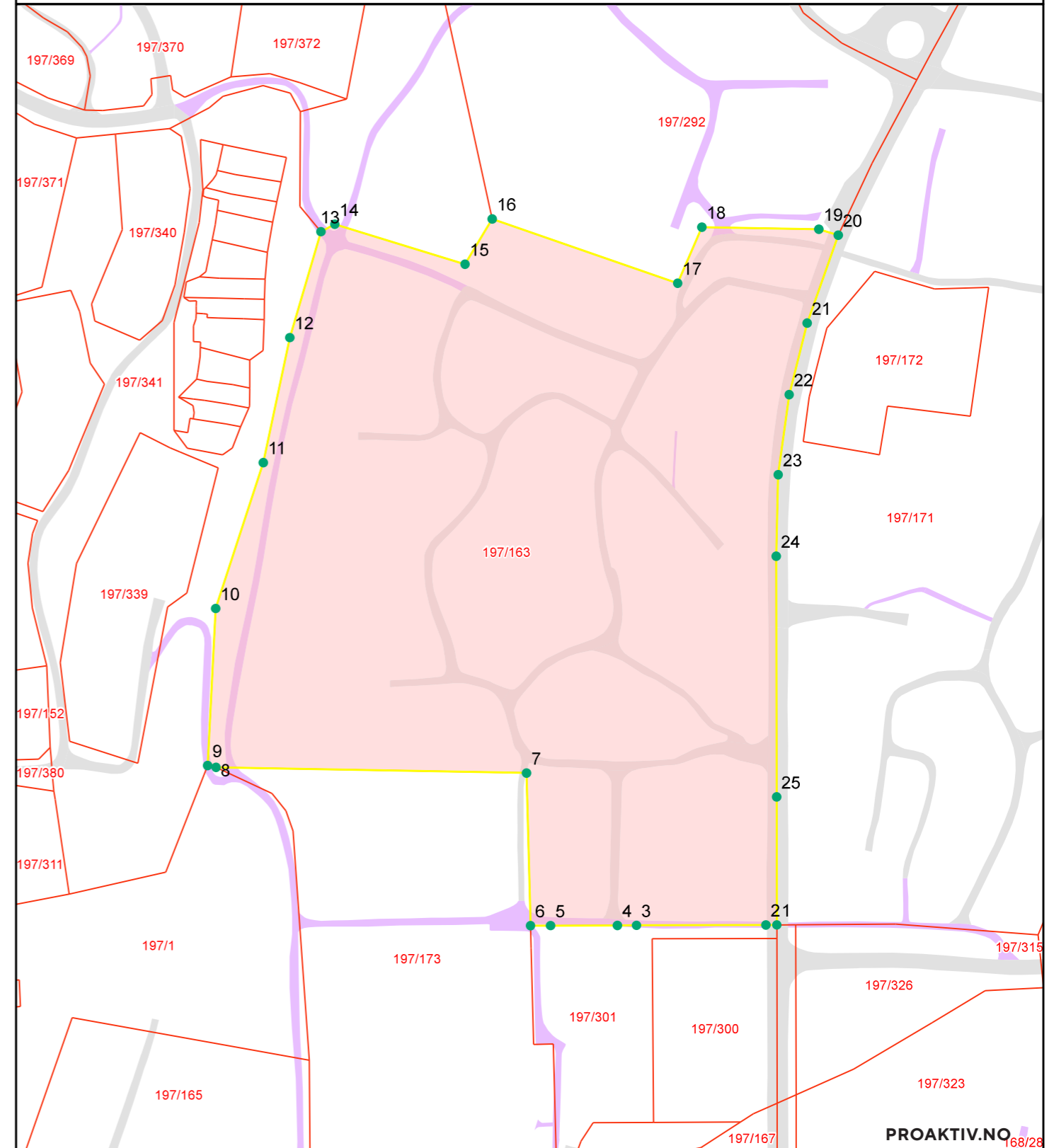
Adresse: Lyngstien 19B, 1528 Moss
Gnr/bnr: 3103/197/163/0/0

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 43991 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 09.09.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

| Kommunenr. | 3103 | Gårdsnr. | 197 | Bruksnr. | 163 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|---------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse | Bregnestien 26, 1528 MOSS | | | | | | | | |

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 43991 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 6588109.52 | 596025.23 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 4.04 | 0 |
| 2 | 6588109.51 | 596021.19 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 47.89 | 0 |
| 3 | 6588109.36 | 595973.33 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 7.06 | 0 |
| 4 | 6588109.34 | 595966.27 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 24.75 | 0 |
| 5 | 6588109.26 | 595941.54 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 7.42 | 0 |
| 6 | 6588109.24 | 595934.12 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 56.53 | 0 |
| 7 | 6588165.72 | 595932.65 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 114.95 | 0 |
| 8 | 6588167.83 | 595817.79 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 3.19 | 0 |
| 9 | 6588168.5 | 595814.67 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 58.22 | 0 |
| 10 | 6588226.61 | 595817.66 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 56.82 | 0 |
| 11 | 6588280.59 | 595835.27 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 47.33 | 0 |
| 12 | 6588326.86 | 595845.09 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 40.88 | 0 |
| 13 | 6588366.06 | 595856.59 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 5.81 | 0 |
| 14 | 6588368.79 | 595861.72 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 50.42 | 0 |
| 15 | 6588354.01 | 595909.89 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 19.55 | 0 |
| 16 | 6588370.76 | 595919.95 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 72.64 | 0 |
| 17 | 6588347 | 595988.55 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 22.6 | 0 |
| 18 | 6588367.73 | 595997.51 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 43.28 | 0 |
| 19 | 6588366.97 | 596040.76 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 7.5 | 0 |
| 20 | 6588364.77 | 596047.93 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 34.53 | 0 |
| 21 | 6588332.22 | 596036.46 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 27.3 | 0 |
| 22 | 6588305.76 | 596029.79 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 29.93 | 0 |
| 23 | 6588276.12 | 596025.74 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 30.2 | 0 |
| 24 | 6588245.95 | 596025 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 89.14 | 0 |
| 25 | 6588156.87 | 596025.15 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 47.38 | 0 |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

 Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------|-------------------|------------------|--|-------------------|--------|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------------|-------------------|-------|
| Id | KP_3002 | | | | | | | | | | | | |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2021-2032 | | | | | | | | | | | | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | | | | | | | | | | | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | | | | | | | | | | | |
| Ikrafttredelse | 24.03.2021 | | | | | | | | | | | | |
| Bestemmelser | <ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf | | | | | | | | | | | | |
| Delarealer | <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>35 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>S og B</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>43 940 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>Bolig</td> </tr> </table> | Delareal | 35 m ² | Arealbruk | Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende | Områdenavn | S og B | Delareal | 43 940 m ² | Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende | Områdenavn | Bolig |
| Delareal | 35 m ² | | | | | | | | | | | | |
| Arealbruk | Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende | | | | | | | | | | | | |
| Områdenavn | S og B | | | | | | | | | | | | |
| Delareal | 43 940 m ² | | | | | | | | | | | | |
| Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende | | | | | | | | | | | | |
| Områdenavn | Bolig | | | | | | | | | | | | |

Delareal 16 m²
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn Næring

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | M31 |
| Navn | Øreåsen, felt A-B-C |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 27.11.1978 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1097/M31B.pdf |
| Delarealer | Delareal 125 m ² Formål Gangvei |
| | Delareal 232 m ² Formål Offentlig friområde |
| | Delareal 171 m ² Formål Boliger Felt navn FELT I |
| Id | M22 |
| Navn | Øreåsen sentrale del |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.04.1974 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1415/M22B.pdf |
| Delarealer | Delareal 4 148 m ² Formål Parkeringsplass Felt navn G II |
| | Delareal 23 740 m ² Formål Boliger Felt navn B IV |
| | Delareal 12 033 m ² Formål Offentlig friområde |
| | Delareal 3 307 m ² Formål Kjørevei Felt navn Ta |
| Id | M50 |
| Navn | Ørekroken |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 12.04.1985 |

Delarealer **Delareal** 74 m²
Formål Boliger
Felt navn I

| | |
|-----------------------|---|
| Id | M27 |
| Navn | Øreåsen, Felt K |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.06.1976 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1091/M27B.pdf |
| Delarealer | Delareal 43 m ² Formål Gang-/sykkelvei |
| | Delareal 117 m ² Formål Offentlig friområde |



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3103 | Gårdsnr. | 197 | Bruksnr. | 163 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Bregnestien 26, 1528 MOSS | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------|-----------------------|------------------|--|-------------------|--------|
| Id | KP_3002 | | | | | | |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2021-2032 | | | | | | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | | | | | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | | | | | |
| Ikrafttredelse | 24.03.2021 | | | | | | |
| Bestemmelser | <ul style="list-style-type: none"> https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf | | | | | | |
| Delarealer | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>35 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>S og B</td> </tr> </table> | Delareal | 35 m ² | Arealbruk | Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende | Områdenavn | S og B |
| Delareal | 35 m ² | | | | | | |
| Arealbruk | Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende | | | | | | |
| Områdenavn | S og B | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>43 940 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>Bolig</td> </tr> </table> | Delareal | 43 940 m ² | Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende | Områdenavn | Bolig |
| Delareal | 43 940 m ² | | | | | | |
| Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende | | | | | | |
| Områdenavn | Bolig | | | | | | |

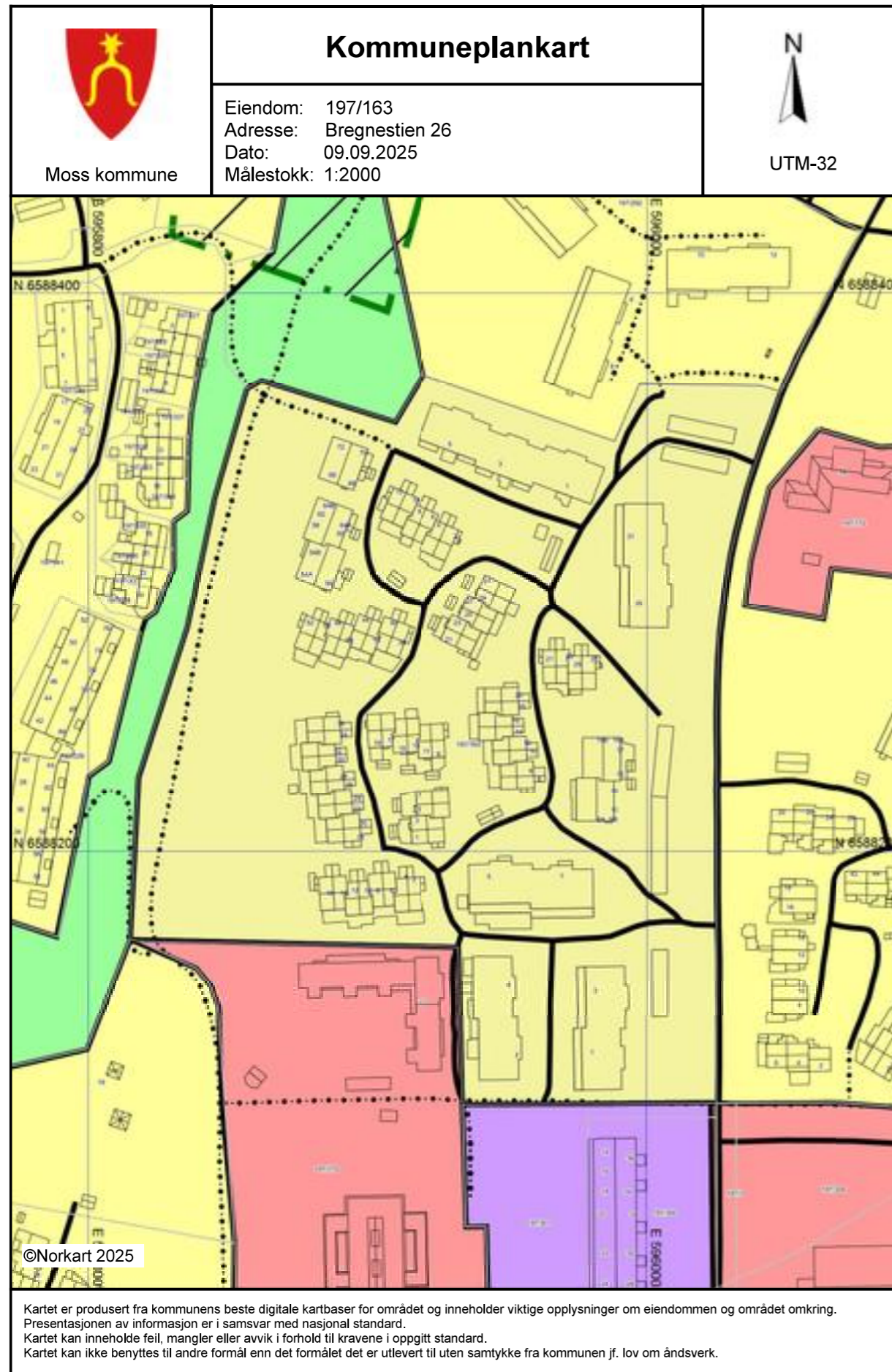
| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Delareal | 16 m ² |
| Arealbruk | Næringsvirksomhet,Nåværende |
| Områdenavn | Næring |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------|-----------------------|---------------|---------------------|------------------|--------|
| Id | M31 | | | | | | |
| Navn | Øreåsen, felt A-B-C | | | | | | |
| Plantype | Eldre reguleringsplan | | | | | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | | | | | |
| Ikrafttredelse | 27.11.1978 | | | | | | |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1097/M31B.pdf | | | | | | |
| Delarealer | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>125 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> </table> | Delareal | 125 m ² | Formål | Gangvei | | |
| Delareal | 125 m ² | | | | | | |
| Formål | Gangvei | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>232 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> </table> | Delareal | 232 m ² | Formål | Offentlig friområde | | |
| Delareal | 232 m ² | | | | | | |
| Formål | Offentlig friområde | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>171 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>FELT I</td> </tr> </table> | Delareal | 171 m ² | Formål | Boliger | Felt navn | FELT I |
| Delareal | 171 m ² | | | | | | |
| Formål | Boliger | | | | | | |
| Felt navn | FELT I | | | | | | |
| Id | M22 | | | | | | |
| Navn | Øreåsen sentrale del | | | | | | |
| Plantype | Eldre reguleringsplan | | | | | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | | | | | |
| Ikrafttredelse | 08.04.1974 | | | | | | |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1415/M22B.pdf | | | | | | |
| Delarealer | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 148 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>G II</td> </tr> </table> | Delareal | 4 148 m ² | Formål | Parkeringsplass | Felt navn | G II |
| Delareal | 4 148 m ² | | | | | | |
| Formål | Parkeringsplass | | | | | | |
| Felt navn | G II | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>23 740 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>B IV</td> </tr> </table> | Delareal | 23 740 m ² | Formål | Boliger | Felt navn | B IV |
| Delareal | 23 740 m ² | | | | | | |
| Formål | Boliger | | | | | | |
| Felt navn | B IV | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>12 033 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> </table> | Delareal | 12 033 m ² | Formål | Offentlig friområde | | |
| Delareal | 12 033 m ² | | | | | | |
| Formål | Offentlig friområde | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 307 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Ta</td> </tr> </table> | Delareal | 3 307 m ² | Formål | Kjørevei | Felt navn | Ta |
| Delareal | 3 307 m ² | | | | | | |
| Formål | Kjørevei | | | | | | |
| Felt navn | Ta | | | | | | |
| Id | M50 | | | | | | |
| Navn | Ørekroken | | | | | | |
| Plantype | Eldre reguleringsplan | | | | | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | | | | | |
| Ikrafttredelse | 12.04.1985 | | | | | | |

| | |
|-----------------------|---|
| Delarealer | Delareal 74 m ² Formål Boliger Feltnavn I |
| Id | M27 |
| Navn | Øreåsen, Felt K |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.06.1976 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1091/M27B.pdf |
| Delarealer | Delareal 43 m ² Formål Gang-/sykkelvei |
| | Delareal 117 m ² Formål Offentlig friområde |



ORDENSREGLER FOR A/L ØREÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

GENERELLE BESTEMMELSER

- 1) Alle andelseiere/leietakere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
- 2) Foreldrene plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller beboernes eiendeler. Lek er ikke tillatt i trapper, garasjer eller fellesrom. For øvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller beboerne blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
- 3) Etter kl.22.00 skal utgangsdørene i blokkene holdes låst. De som kommer inn etter denne tiden, må låse etter seg.
- 4) Om natten - regnet fra kl.23.00 til kl.06.00 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio, TV og andre lydkilder benyttes hensynsfullt
- 5) Utlufting av leilighetene i blokkene ut til trappeoppgangene er ikke tillatt.
- 6) Trappeoppgangene i blokkene skal være fri for hensatte gjenstander. Bruk sykkelbodene.
- 7) Leieboernes vedlikeholdsplikt er fastslått i Husleiekontraktens § 6. Samme kontrakts § 7 omhandler leieboernes bruk av leiligheten. Her understrekes det at kasting av ting i klosettet kan føre til at avløpet tettes. Vennligst unngå dette. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Den enkelte andelseier/leietaker står ansvarlig for skader han eller hans husstand, gjester eller framleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig. Unntatt er skade som følge av vanlig slitasje og elde. Oppståtte skader meldes straks til styret. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.
- 8) **FELLESROM** må ikke benyttes til annet enn det de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.

9) Det er ikke tillatt å riste eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

10) BESTEMMELSER OM SØPPEL/ KILDESORTERING:

Papp og papir skal legges i PAPPCONTAINEREN på parkeringsplassen ved Lyngstien 29-31

Glass og metall legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Restavfall skal legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Avfallet må av hygieniske grunner samles i tette poser, og knyttes igjen, før de kastes i containeren.

NB!! Møbler, elektriske artikler, byggeavfall, rester etter oppussing o.l. **MÅ** andelseier selv sørge for å kjøre vekk. **Det er IKKE tillatt å sette dette i søppelhusene.**

11) RENHOLD / SNØRYDDING/ FEIING

Borettslaget har avtale med rengjøringsbyrå som vasker 2 gng. pr uke i vinterhalvåret, og 1 gng. pr. uke sommerhalvåret.

Rygge Kommune sørger for snørydding på veiene på boligområdet.

Andelseiere må selv sørge for snørydding- og feiing ved sine respektive inngangspartier. I blokkene bør dette gjøres på omgang.

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Erklæringen forplikter på følgende:

Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.

Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.

Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

13) **BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET** er generelt forbudt. Unntak gjelder for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler samt for av- og pålessing.

PARKERING INNE PÅ BOLIGOMRÅDET ER IKKE TILLATT

Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.

14) FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG TV

For tilkopling av antennekontakt til radio- og TV-kontakter skal det kun benyttes originale tilkoplingskabler. Det henstilles til beboerne ikke å fremkomme med reklamasjoner vedrørende anlegget før det med sikkerhet er konstatert at radio- eller fjernsynsmottakeren er i orden. Feil ved antenneanlegget innberettes snarest til styret eller ev. annen kontaktperson som måtte være oppnevnt. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget, må betales av beboeren. Oppsetting av private radio- og TV-antennar eller parabolantennar er forbudt. I spesielle tilfeller kan styret godkjenne unntak fra dette forbudet.

15) ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGENE

I garasjen må det ikke under noen omstendigheter oppbevares ildsfarlige væsker utenfor motorkjøretøyets faste tank. Tanken må være fullstendig lukket. Det må heller ikke oppbevares annet lett antenneleggsstoff. Brukt pussegarn o.l. avfall må straks bringes bort. Bensintank må ikke fylles eller tappes i garasjene eller i nærheten av disse. Bruk av ild eller bart lys må ikke forekomme. Til belysning må kun benyttes batterilampe. Tobakksrøyking er ikke tillatt. Motoren må ikke være i gang uten ved inn- og utkjøring. Uten utleierens skriftlige samtykke er det ikke adgang til å benytte noen innretning til å benytte noen innretning til oppvarming av garasjen, bilmotor o.l.

Bygningsmessige forandringer og innredninger, herunder medregnet elektriske installasjoner, er ikke tillatt. Bilvask kan ikke skje i garasjene.

I garasjene må ikke hensettes andre gjenstander enn de som har direkte tilknytning til bilens bruk. Gjenstandene må kun plasseres på de respektive leieres reserverte plass på en ryddig og ordentlig måte. Den enkelte leier plikter til enhver tid å holde garasjen avlåst. Utenfor garasjeanlegget er det fullstendig parkeringsforbud.

Enhver leier plikter å bidra til at tomten ved anlegget holdes ryddig og i tiltalende stand. Skader må omgående meldes til utleieren.

16) ØVRIGE BESTEMMELSER:

Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som A/ L Rygge BBL, borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

17) **Overtredelse av disse ordensreglene anses som mislighold av leieforholdet. Grove/ gjentatte overtredelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.**

REGISTRERING av husdyrhold:

Vi ønsker å registrere vår hund/katt (stryk det som ikke passer)
...og forplikter oss til å følge punkt 12 i ordensreglene for Øreåsen
Borettslag

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Erklæringen forplikter på følgende:

- Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.
- Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- **Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.**

Hund/ katt..... Rase;.....

Alder på husdyret:.....

Adresse:.....

sign.
Borettslaver

Dato:

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

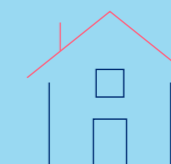
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bregnestien 26, 1528 MOSS. Gnr. 197, bnr. 163, i MOSS kommune, oppdragsnr.: 1700260135
Megler: Hans Erik Engebretsen, mobil: 46448443, e-post: hans.erik.engebretsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

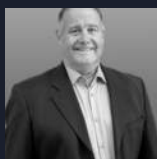
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
464 48 443
hans.erik.engebretsen@proaktiv.no



PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no