

PROAKTIV

Lys 4-roms
andelsleilighet
beliggende i 2. etasje

LYNGSTIEN 29





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
- **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**
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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



MOSS - ØREKROKEN

Lys 4-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje - Balkong - Utsikt - Barnevennlig!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lyngstien 29, 1528 Moss

Gnr./Bnr.: Gnr. 197, bnr. 163, andelsnr. 54, org.nummer 953228807 i Øreåsen borettslag a/l

Prisantydning: 2.350.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 313.487,-

Totalpris: 2.673.737,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 95 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 11 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsmuligheter i borettslaget.

Tomt: 439991 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.266,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv/internett, forsikring, forretningsføsel, vedlikehold med mer.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	18	20
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
24	164		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



MOSS - ØREKROKEN

Kommune: Moss / Område: Moss - Ørekroken

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

Lyngstien 29 ligger i et rolig og veletablert boligområde i Moss, med hovedsakelig boligbebyggelse og grønne omgivelser. Området er barnevennlig og attraktivt for både førstegangskjøpere, par og voksne som ønsker en tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, skole, barnehage og øvrige servicetilbud som dekker daglige behov. Moss sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med nærhet til grøntarealer og stier som egner seg godt for både spaserturer og trening.



OFFENTLIG TRANSPORT

Øreåsen	3 min	🚶
Linje 21, 24	0.2 km	
Moss stasjon	8 min	🚗
Linje RE20, RX20, R21, R23x	3.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min	🚗

DAGLIGVARE

Meny Høyden	9 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Kiwi Høyden	10 min	🚶

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	13 min	🚶
Boots apotek Rygge Storsenter	13 min	🚶

SPORT

Øreåshallen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
Solli skole - Ballbinge	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Spenst Moss	9 min	🚶
Korpus Trening og Spa	13 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Høyden Moss	11 min	🚶
Rygge Storsenter	12 min	🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har gode kollektivforbindelser med buss, og det er enkel adkomst til togforbindelser fra Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og øvrige byer i regionen.

Vansjø med båthavn og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



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



Adkomst

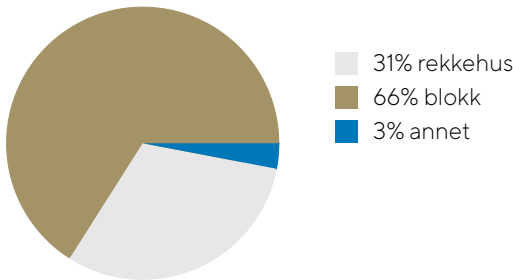
Fra E6 følg skilt mot Moss sentrum. Ta av ved avkjøring mot Moss og følg videre skilting mot sentrum. Kjør i retning boligområdet og ta av inn i Lyngstien. Følg veien frem til Lyngstien 29. Eiendommen er godt skiltet og lett tilgjengelig.

Parkering

Parkeringsmuligheter i borettslaget.



BOLIGMASSE



SKOLER

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	20 min 1.8 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 4 km

BARNEHAGER

Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn	2 min 0.2 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.3 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL LYNGSTIEN 29

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Blokka er fundamentert på fjell og faste masser.
Støpt dekke til grunn.
Oppført i mur/betong konstruksjon.
Yttervegger er forblendet med teglstein.
Ved balkonger er det innfelte vegger av bindingsverk med liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med banemembran eller lignende.
Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.
Ytterdør i tre med innfelt kikkhull.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Bad/vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:
- Dører: Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.
- Innvendige overflater: Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket på høydeforskjell er målt i flere rom.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avtrekk kjøkken: Høy alder på ventilator.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, gang, kjøkken, stue, bod, bad/vaskerom, toalettrom og 3 soverom.

Det medfølger også en bod i fellesareal.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 100 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Lys leiligheten som er beliggende i 3. etasje i rolige omgivelser.

Vi kommer inn i entre og videre til gang.

Kjøkken har lys innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Selger kjenner ikke til tilstanden på disse. Det er vindu på kjøkken som gir godt naturlig lys inn i rommet. Det er plass til kjøkkenbord ved vindu om man ønsker dette.

Hyggelig stue som har god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong som har utsikt mot fellesarealer.

Leiligheten har 3 soverom. Fra ett av soverommene er det inngang til bod som har videre dør inn til badet.

Eldre bad som er antatt fra byggeår. Badet innehar badekar og enkel servant. Fra badet er det inngang til vaskerom som har utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Fra vaskerom er det inngang til eget toalettrom.

På gulv er det overflater av beleg, laminat og teppe. Veggoverflater av baderomstapet, strietapet og malt miljøstrie. I tak er det slettmalte flater.

Oppvarming

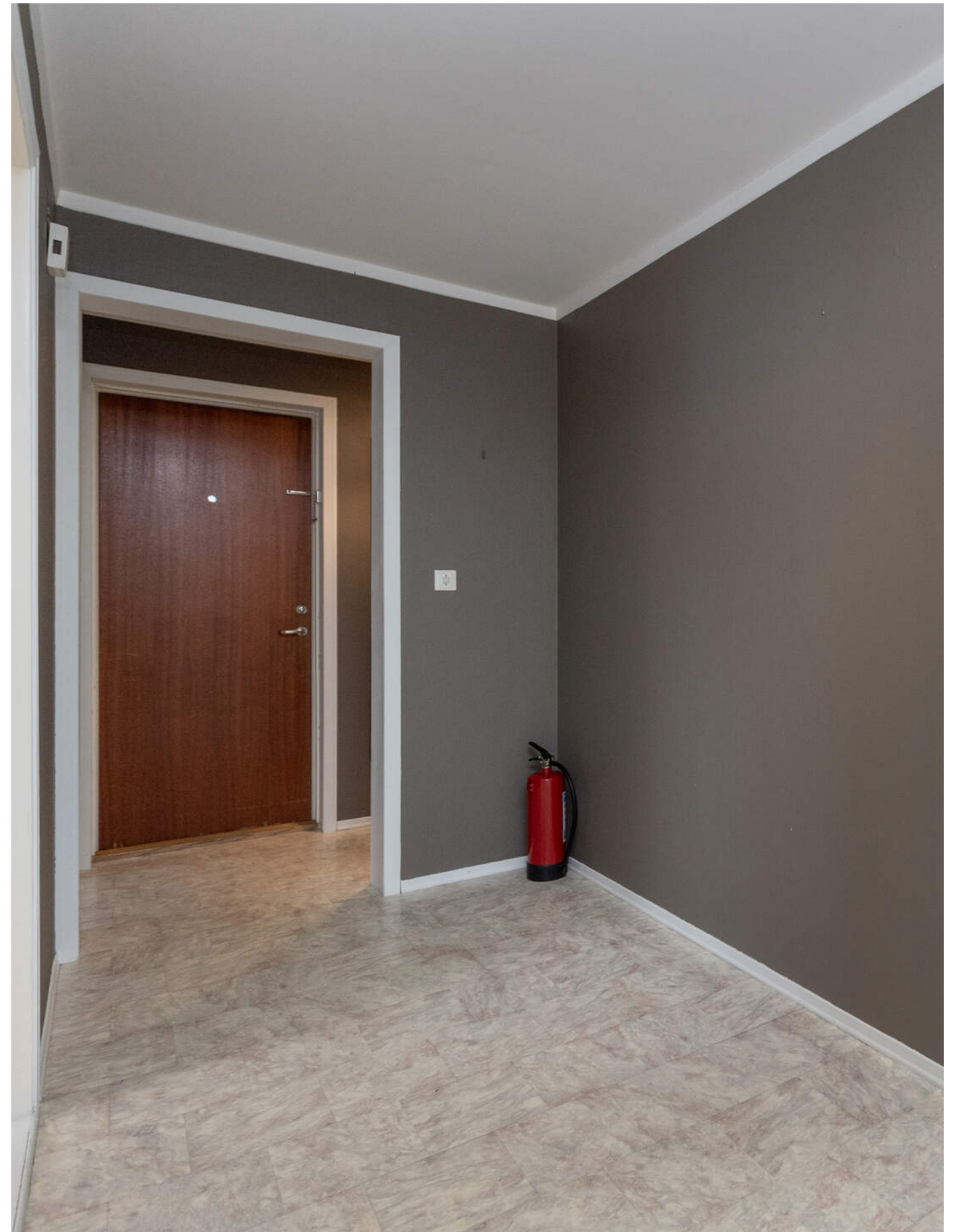
Stråleovn på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





STUE

Hyggelig stue som har god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong som har utsikt mot fellesarealer.



KJØKKEN

Kjøkken har lys innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.





VÅTROM

Eldre bad som er antatt fra byggeår. Badet innehar badekar og enkel servant. Fra badet er det inngang til vaskerom som har utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Fra vaskerom er det inngang til eget toalettrom.

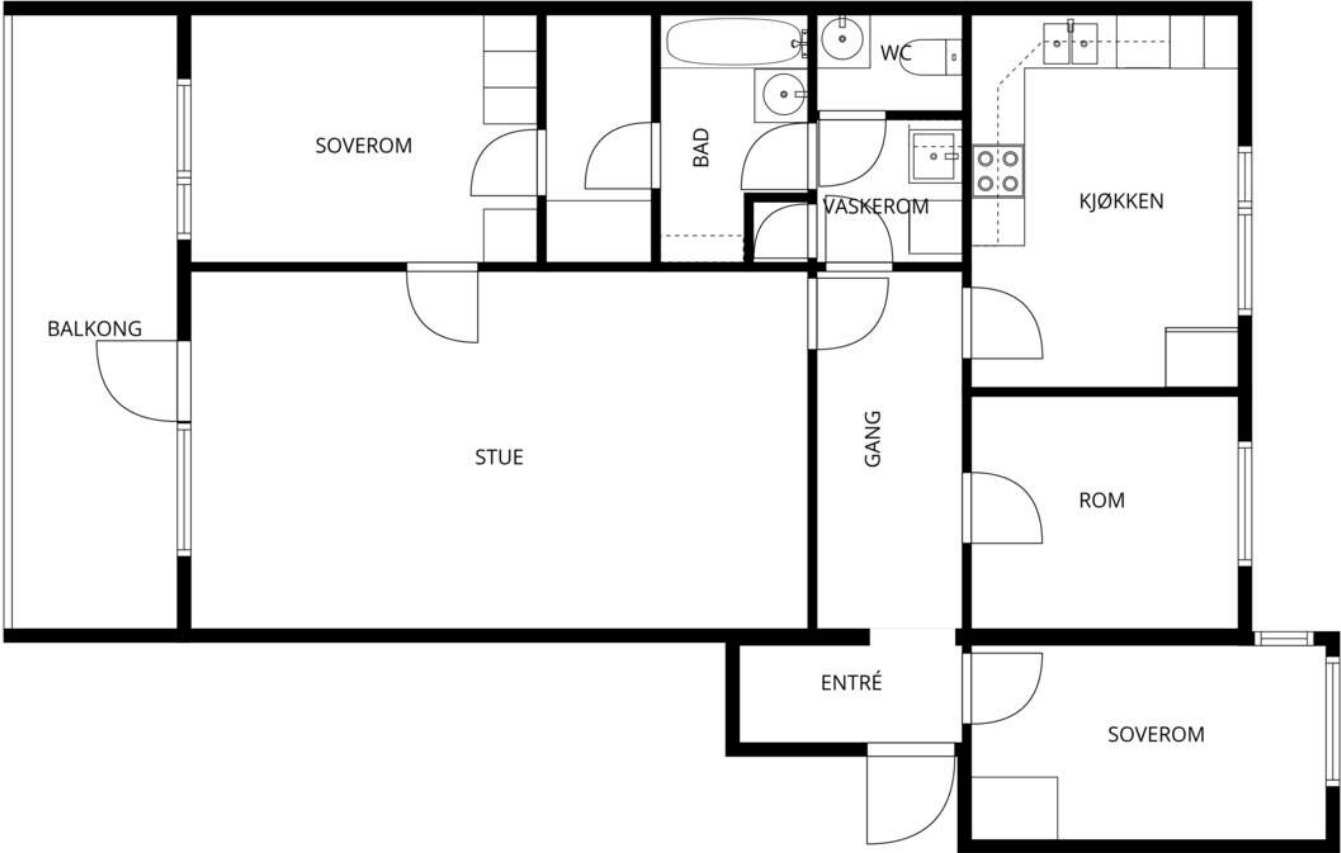


SOVEROM

Leiligheten har 3 soverom. Fra ett av soverommene er det inngang til bod som har videre dør inn til badet.



PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 439 991 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er flat og kupert, og har gode sol og lysforhold. Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til og mellom de ulike enheter. Forøvrig pent opparbeidet med gress, beplantning, trær, busker m.m. Felles lekeplass, sittegrupper og søppelskur. Tomten gir et meget godt inntrykk.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Øreåsen borettslag a/l, Orgnr.: 953228807
Andelsnr.: 54
Andel fellesgjeld: 313487, Andel fellesformue: 12634, Total gjeld: 56528924

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

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.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

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.

Dyrehold

Tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Se ordensregler.

Forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenummer: 82400344

Sikringsordning

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

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 266,-
Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv/internett, forsikring, forretningsføsel, vedlikehold med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr 313 487,-
Andel fellesformue kr. 12 634,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 31.12.2024 kr 56.528.924,-

Lånene er fordelt som følger:
Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.379,-, hvorav renter utgjør kr 1.467,- og avdrag utgjør kr 912,-. Lånets løpetid: 2054.
Lånenr.: 95377045328. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning

Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Diverse

Eiendommen har vært utleid til forsvarsansatte. Forsvarsbygg har aldri bebodd eiendommen og har ingen kunnskap og eiendommens tilstand utover det som fremkommer av vedlagt tilstandsrapport.
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i vedlagte rapporter og øvrig salgsmateriell, samt besiktige eiendommen med fagfolk.

Det foreligger ikke tegninger.
Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. 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.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 54 Orgnr. 953228807 i Moss kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 350 000,- (Prisantydning)
313 487,- (Andel av fellesgjeld)

2 663 487,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

2 673 737,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Forsvarsbygg

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Etter satser fastsatt av Forsvarsbygg.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Dato salgsoppgave
27.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Lyngstien 29, 1528 MOSS
- MOSS kommune
- gnr. 197, bnr. 163
- Andelsnummer 54

Markedsverdi
2 350 000

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



Befaringsdato: 04.01.2026 Rapportdato: 05.01.2026 Oppdragsnr.: 13784-4313 Referansenummer: XI9648
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 4 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1976. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger.

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:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1976

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av beleg, laminat og teppe. Veggoverflater av baderomstapet, strietapet og malt miljøstri. I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Stråleovn på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra antatt byggeår. Rommet har servant, badekar med dusjmulighet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 5 av 19

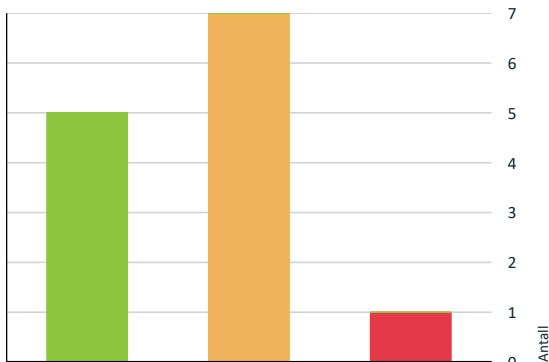
Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 6 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2005 og 2012. Vedlikeholdsfrie beslag utvendig.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull fra byggeår. Brannklassifisert B-30.

Balkongdør i tre med isolerglass fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 7 av 19



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til balkong på 11 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 106 cm og er innenfor dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av belegg, laminat og teppe. Veggoverflater av baderomstapet, strietapet og malt miljøstriet. I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

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

Avviket på høydeforskjell er målt i flere rom.

Konsekvens/tiltak

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

• 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.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra antatt byggeår. Rommet har servant, badekar med dusjmulighet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør kommer ut i veggen på tilstøtende toalettrom. Fuksøk er foretatt og det måles normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

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.



Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer samt ventiler i yttervegger.

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.

Tilstandsgraden 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.

Takstmannen hadde ikke adgang til sikringsskapet på befaringsdagen.

- 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

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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- 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 det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

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

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 10 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 11 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 100 m²/95 m² <i>Andelsleilighet: Entré, Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 350 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>						
Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 700 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi uten fradrag</td><td>2 700 000</td></tr><tr><td>Fradrag for andel felles gjeld</td><td>- 330 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>2 350 000</td></tr></table>	Markedsverdi uten fradrag	2 700 000	Fradrag for andel felles gjeld	- 330 000	Konklusjon markedsverdi	2 350 000
Markedsverdi uten fradrag	2 700 000						
Fradrag for andel felles gjeld	- 330 000						
Konklusjon markedsverdi	2 350 000						

Markedsvurdering
Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er gjort fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og vedlikeholdsmangler.

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Andelsleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	1 900 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



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

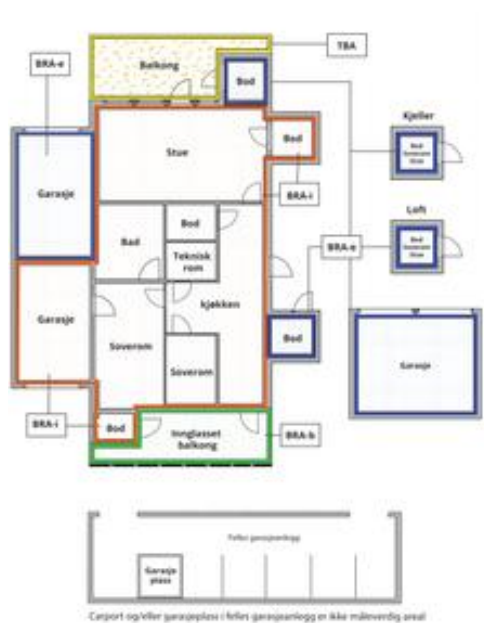
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 14 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	95			95	11
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	95	5			11
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Kommentar

Takstmannen ikke hadde adkomst til boden på befaringsdagen, arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 15 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	163		0	43991.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngstien 29

Hjemmelshaver

Øreåsen Borettslag AI

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Øreåsen Borettslag AI	953228807			Forsvarsbygg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
54	330 000

Kommentar

Andel fellesgjeld hentet fra tilsvarende andel, avvik kan forekomme.

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

Tomten er flat og kupert, og har gode sol og lysforhold. Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til og mellom de ulike enheter. Forøvrig pent opparbeidet med gress, beplantning, trær, busker m.m. Felles lekeplass, sittegrupper og søppelskur. Tomten gir et meget godt inntrykk.

Byggemåte

Blokka er fundamentert på fjell og faste masser. Støpt dekke til grunn. Oppført i mur/betong konstruksjon. Yttervegger er forblendet med teglstein. Ved balkonger er det innfelte vegger av bindingsverk med liggende trekledning. Flat takkonstruksjon antatt teket med banemembran eller lignende. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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.

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 18 av 19

Lyngstien 29, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



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.

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

Oppdragsnr.: 13784-4313

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 19 av 19

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI9648>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Meglerhuset Borg AS

5/12-25

AD. DERES REF: Håkon Grønlund – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 54 i borettslaget Øreåsen tilknyttet leilighet: Lyngstien 29
Andelseier(e): Forsvarsbygg 55381 Østhagen.
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 boretinnskuddslånene 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 1.107,-, utgifter kr 20.777,- og annen formue: kr 12.634,-. Gjeld pr d.d. er på kr 313.487,-. Opprinnelig innskudd kr: 33.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 5/12 kr 56.528.924,-.

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fatt**et 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.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7.266,- **(fra januar)**, hvorav kr 4.887,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: Garasjeleie/parkering.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fatt**et 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.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.379,-, hvorav renter utgjør kr 1.467,- og avdrag utgjør kr 912,-.
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

ORDENSREGLER FOR
ALL 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 besiktigelser 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 knytes 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 sel 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 urinerings 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) FELLE 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 kontaktmann som måtte være oppnevnt. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget, må betales av beboeren. Oppsetting av private radio- og TV-antennner eller parabolanlegg 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 antennelig stoff. 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 reservede 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.
Borettslshaver

Dato:

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 (enkelpersoner) 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.	Nekter 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 gjeldene betales vederlaget tilbake.

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

4. Borett.

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 «chippet».

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 karmør, 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 oppstaking 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 utskiftning 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; feiing 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. Ansvaret 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 varmepumpe 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 varmepumpe må minimum inneholde:

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

8.6.2.2. Angivelse av type varmepumpe.

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 varmepumpen 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 varmepumpe 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 levegger.

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 levegger 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 blokkenes 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.

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt ikke annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding - utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 - 12 andre medlemmer med 4 - 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
 - Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
 - Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
 - Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
 - Eventuelt valg av revisor
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling
På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Øreåsen Borettslag**

**Mandag 24.03.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss**



Innkalling 2025

**Dato: Mandag 24.03.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss**

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2024
- 3 Årsoppgjøret for 2024
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024
- 5 Innkomne saker
 - 5.1 Ønske om endring av regel
 - 5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter
 - 5.3 Utarbeidelse av veileder
 - 5.4 Kattehold
 - 5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage
 - 5.6 Husdyrhold i laget
 - 5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering
 - 5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år
 - 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker

5.1 Ønske om endring av regel

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

Selve saksfremstillingen viser både dagens ordlyd i ordensreglene, samt et utfyllende forslag til ny ordlyd med tilhørende begrunnelse.

Vedlegg: Side nr. 22 og 23

Forslag til vedtak: Da forslaget omhandler endring av ordensregler, foreslås det at saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å utrede mulighetene for å utvide tidspunktene hvor det er anledning til å bedrive oppussingsarbeid i boligen, samt skille mellom støyende og ikke-støyende arbeid.

Styrets innstilling: Ordensregler er i motsetning til vedtekter noe som fastsettes av styret. Ved å behandle dette på en generalforsamling vil fremtidige endringer av ordensreglene også måtte gjøres der. Av denne grunn anbefales det å oversende saken til styret for videre oppfølging.

5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter

Andelseier i Rådyrfaret 1, leilighet 313, Rune Thomassen, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I eposten fra Thomassen står det;

«Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.

Øreåsen Borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager. De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger, hverdager og røde dager. Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.»

Vedlegg side: 24

Forslag til vedtak: Da forslaget omhandler ordensregler, foreslås det at saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å se dette i sammenheng med annen sak med samme tema. I en oppdatering av ordensregler bør presisering av hva som regnes som helger, helligdager og røde dager fremkomme.

Styrets innstilling: Ordensreglene er tilgjengelige på www.obrl.no og er noe alle andelseiere plikter å sette seg inn i, og følge. Brudd på ordensreglene følges opp som mislighold.

Styret ser det ikke som nødvendig å legge frem disse på nytt, men ser at det er hensiktsmessig å vurdere en revisjon av disse, da oppfatningen blant lagets andelseiere i tolkning av dem har en viss variasjon.

5.3 Utarbeidelse av veileder

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I saksfremstillingen ramses det opp en del punkter som en veileder bør inneholde, samt en begrunnelse basert på andelseiers egne opplevelser i forbindelse med egen oppussing.

Vedlegg: s. 25 og 26

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret for videre behandling. Det avklares om dette skal innlemmes i ordensreglene, eller fremstå som et eget tillegg. Videre må nødvendige avklaringer gjøres med fagfolk, håndverkere og ev. jurister dersom noen av temaene krever dette. Styret gis mandat til å fastsette budsjett og tidsplan for arbeidet. Dersom kostnadene for arbeidet blir for store gis styret anledning til å nedskalere omfanget av veilederen.

Vedlegg side:

Styrets innstilling: Andelseier har fremlagt et forslag til momenter en veileder kan inneholde. Listen er ikke utfyllende, og det er heller ikke noe konkret forslag som generalforsamlingen kan stemme over. Av denne grunn må det arbeides videre med saken før et endelig produkt kan fremlegges for andelseierne.

5.4 Kattehold

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

«Generalforsamling 24/2-25

Da er vi på’n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

- 1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd?? Det var vel ultimatet for å få lov til å ha katt? Hagen og trappa mi blir brukt som kattetoalett. Fryktelig frustrerenes.

(...)

Venter på tilbakemelding

Torunn Gusgård

Bregnestien 2»

Vedlegg: s. 27

Forslag til vedtak: I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å innlemme bestemmelser i vedtektene, og ikke ha frittstående, supplerende generalforsamlingsvedtak som ikke er søkbare i ettertid.

Det gjøres oppmerksom på at samme sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2024, og da ble fattet vedtak om at saken skulle oversendes styret og innlemmes som en formulering i oppdaterte vedtekter.

5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

« (...)

- 1. Vifta/klimaanlegget på barnehagen. Det må da gå ann og få kommunen til å få satt opp støydemping på den. På sommeren går den helt til kl. 18.00. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

(...) »

Vedlegg: s. 27

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret for videre oppfølging med Moss Kommunale Eiendomsselskap.

Styrets innstilling: Det gjøres oppmerksom på at samme sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2024, og da ble det fattet vedtak om at saken skulle oversendes styret for videre behandling. Styret ble anmodet om å stille nødvendige spørsmål til kommunen vedrørende støynivå fra ventilasjonsanlegget i barnehagen, samt hvilket omfang dette er påslått.

Styret har hatt dialog med Moss Kommunale Eiendomsselskap, og fått opplevelsen av at driftstider er vurdert og justert. Styret har ikke mottatt noen nye henvendelser fra berørte andelseiere etter generalforsamlingen i mars 2024 og frem til denne henvendelsen i år. Styret ble derfor overrasket over at utfordringene har vedvart til tross for at tilbakemeldinger ikke er gitt tidligere.

5.6 Husdyrhold i laget

Andelseier i Lyngstien 11, Kai Noren, har sendt en sak til behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Noren står det;

«Til Syret Øreåsen Borettslsg.

Sak til Generalforsamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og de fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.»

Vedlegg: s. 28

Forslag til vedtak: I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

Styrets innstilling: Det mottatte forslaget fremlegges for behandling. Styret er ikke kjent med hvilke dyr eller eiere det siktes til, og har av den grunn ikke hatt anledning til å utrede hvorvidt det foreligger mislighold eller ikke. Styret er ikke kjent med hvordan en andelseier kan se på et dyr om det er registrert eller ikke av styret, og legger derfor til grunn at det kan være en feilkilde i

forhold til antall dyr som eventuelt mangler registrering.

5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering

Sommeren 2024 falt det ned en større betongbit fra en balkong i en blokkleilighet i Øreåsen Borettslag. Dette ble fulgt opp med nødvendig betongsikring.

Som en videre oppfølging har mer av betongen blitt vurdert, og det er også gjort tiltak på flere balkonger.

Basert på funn gjort i forbindelse med disse vurderingene har styret mottatt et prisestimat for rehabilitering av betongen i borettslaget. Estimaten er ikke basert på innhentede priser fra utførende entreprenører, men kun basert på estimerte kvadratmeterpriser for ulike arbeider basert på borettslagets omfang. Estimaten viser en kostnad på 30-40 millioner. Allikevel tas det høyde for at omfanget ikke er avklart. Av denne grunn anbefales det å starte med en blokk for gjennom dette arbeidet å avklare omfanget og på denne måten få bedre kontroll på kostnadsbildet.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering.

Styrets innstilling: Tilfeldige skader i eldre bygningsmasse kan fort være en vei inn for å avdekke et større avvik. De skadene som nå fremstår i Øreåsen borettslag er skader som har oppstått og utviklet seg over mange år. Som regel er det de ytterste flatene, fasader, drenering, vinduer, dører og andre bygningsdeler man bruker mye som vedlikeholdes fortløpende, mens andre «usynlige» skader trenger lenger tid før de blir oppdaget og arbeidet startes opp. Det nødvendige vedlikeholdet som nå presser seg frem må følges opp og prioriteres av det påtroppende styret i borettslaget.

5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall

Forslag fremlagt av styret:

Komplette nye vedtekter fremlegges for godkjenning.

Vedlegg side: 28-38 (Gamle vedtekter) og 39-60 (Nye vedtekter)

Forslag til vedtak: Det fremlagte forslaget til nye vedtekter godkjennes.

Styrets innstilling: Gjennom et omfattende arbeid, har de gjeldende vedtektenes punkter blitt innlemmet og ivaretatt slik at tidligere lokale tilpasninger fra standardvedtekter ikke faller ut som følge av oppdateringen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år
Da hele styret trekker seg fra sine verv må det velges nye styremedlemmer. Iht. gjeldende og foreslåtte nye vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 13.03.2025

Øreåsen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Øreåsen Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Tor-Erik Bjurstrøm, Valgt fra 15.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Fredric Nygård, Valgt fra 15.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Chris-Andre Aakre, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anders Kyvik, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Styret består av ingen kvinner og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Cecilie Johansen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Karin Moane Johnsen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 13.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Cecilie Johansen trakk seg på grunn av helsemessige utfordringer i desember 2024

Valgkomiteen trakk seg på grunn av helsemessige utfordringer i desember 2024.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Tor-Erik Bjurstrøm

Styremedlem, Fredric Nygård

Styremedlem, Anders Kyvik

Varamedlem, Cecilie Johansen

Varamedlem, Karin Moane Johnsen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 17

Antall behandlede saker i perioden: 188

Andre møter som er avholdt

I tillegg til ordinære styremøter har det i løpet av perioden også blitt avholdt samarbeidsmøter med leverandører, tilbydere og gjennomført befaringer i borettslaget. Det er også blitt avholdt møter med beboere og gjennomført forsøk på forhandlingsmøter i tvistesaker mellom andelseiere.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953228807, og ligger i Moss kommune.

Øreåsen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boredden til andelseier.

Øreåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Øreåsen Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Øreåsen Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Øreåsen Borettslag som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Det er byttet fellesdører i oppgangene på blokkene, samt byttet røykluker i de samme oppgangene. De rekkehusdørene som hadde behov for utskiftning er også tatt.

Styret har også jobbet med oppdatering av vedtektene gjennom året, slik at disse nå er klare for behandling på generalforsamlingen.

I løpet av 2024 ble det gjennomført flere viktige tiltak, herunder flere nødvendige sikringstiltak på bygningsmassen i forbindelse med rehabilitering av betong på verandaer i blokker. Dette arbeidet vil fortsette utover i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

De bygningsmessige utfordringene som ble avdekket i 2024 viser at betongen på verandaene i blokkene vil kreve en oppgradering, dette vil koste, og det er sannsynlig at dette vil kreve en økning av felleskostnadene. Dette er dessverre ikke noe vi kan velge bort, så derfor må dette behandles fortløpende.

Det er viktig å merke seg at fasadevask og maling, samt utbygting av noe treverk på rekkehus er nødvendig. Dette blir kostnader som kan komme til å påvirke felleskostnadene. Maling er iberegnet kommende utgifter, men betongarbeidet er det ikke. Administrasjon av slike arbeider vil medføre et større arbeid for det påtroppende styret.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Styret benytter programmet Bevar HMS i samarbeid med vaktmester. Her er alt viktig HMS arbeid registrert samt planlagte oppfølgninger videre.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 106.260,-. Dette er etter at vedtatte vedlikeholdsarbeider er dekket. Regnskapet forøvrig har få avvik i forhold til budsjettet.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

I budsjettet er det lagt opp til et overskudd, da det vil oppstå merkostnader i forbindelse med betongarbeidene vil budsjettet i løpet av perioden måtte oppdateres.

Styret i Øreåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Øreåsen Borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		13 363 139	11 468 640	13 362 972	14 705 026
Andre driftsinntekter	2	582 086	502 545	501 360	581 800
SUM INNETEKTER		13 945 225	11 971 185	13 864 332	15 286 826
KOSTNADER					
Lønn	1	2 500	0	0	0
Styrehonorar		336 537	346 646	326 600	326 600
Arbeidsgiveravgift		47 804	48 877	46 051	46 051
Strøm		689 975	756 635	800 000	750 000
Renhold		315 895	285 049	221 760	221 760
Vedlikehold bygg		2 516 224	687 737	450 000	450 000
Vedlikehold VVS		70 588	99 842	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		33 290	38 286	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		261 694	1 238 930	200 000	200 000
Leie vaktmester		518 533	532 661	375 000	375 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		99 073	95 267	0	0
Revisjonshonorar	0	25 000	22 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		406 890	396 966	406 889	417 061
Andre konsulenttjenester		143 870	220 329	0	0
Telefon/internett		3 735	5 643	7 500	7 500
Årsavgift TV/Internett		1 043 040	1 070 545	1 047 960	1 070 000
Kontingent boligbyggelag		63 600	63 600	63 600	63 600
Forsikringer		934 526	760 195	927 300	1 157 900
Kommunale avgifter		2 878 185	2 456 401	2 768 000	3 302 000
Andre driftskostnader		171 769	123 289	104 879	104 835
SUM KOSTNADER		10 562 729	9 248 898	7 963 539	8 710 307
DRIFTSRESULTAT		3 382 496	2 722 287	5 900 793	6 576 519
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		115 526	102 569	90 115	54 948
Rentekostnader		3 685 074	2 360 049	3 750 000	3 579 221
Utbytte Gjensidige		80 792	67 321	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-3 488 756	-2 190 159	-3 659 885	-3 524 273
ÅRSRESULTAT		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246
SUM OVERFØRINGER		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246

BALANSE 2024 Øreåsen Borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	14 078 470	14 078 470
Bygninger	6	42 779 374	42 779 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		56 857 844	56 857 844
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		120 602	498 000
Andre restanser		27 832	7 831
Andre fordringer		1 502 532	1 244 825
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 280 657	5 004 118
Skattetrekk		0	9 075
SUM OMLØPSMIDLER		3 931 623	6 763 849
SUM EIENDELER		60 789 467	63 621 693

BALANSE 2024 Øreåsen Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		21 200	21 200
Annen egenkapital		-5 073 508	-5 073 508
Årets resultat		-106 260	0
SUM EGENKAPITAL	4	-5 158 568	-5 052 308
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	58 016 528	60 000 000
Borettsinnskudd	5	6 243 500	6 243 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 260 028	66 243 500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 712	57 228
Leverandørgjeld		1 631 295	2 358 382
Offentlige avgifter		0	14 891
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 688 007	2 430 501
SUM GJELD		65 948 035	68 674 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 789 467	63 621 693
Pantestillelser		64 260 028	66 243 500

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor-Erik Bjurstrom
Styreleder

Chris-Andre Aakre
Styremedlem

Fredric Nygard
Styremedlem

Anders Kyvik
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Øreåsen Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 333 348	410 035
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-106 260	532 128
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 983 472	3 391 185
B. Årets endring disponible midler	-2 089 732	3 923 313
C. Disponible midler UB	2 243 616	4 333 348

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Øreåsen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har vært utbetalt lønn til 1 person i perioden.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	221 697	221 760
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	360 389	280 785
Sum	-582 086	-502 545

Renhold/trappevask og leieinntekter garasje har tidligere vært ført på samme konto som felleskostnadene.

Note 3 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 2018	14 078 470
.....	

Note 4 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi . Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	6 243 500	6 243 500
Sum	-6 243 500	-6 243 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1974		31 222 792
Sykkelbod 2000		332 100
Avfallsboder 2006		69 120
Rehabilitering/fasadeending 2006		10 957 876
Innredet arbeidsrom/møterom 2008		197 486
Sum bygninger		42 779 374

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Øreåsen Borettslag

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Innfrielse av lån i Nordea
Lånenummer:	95377045328
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Serielån, flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	60 000 000
Avdrag i perioden:	1 983 472
Lånesaldo 31.12:	58 016 528

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377045328	11	329 341	3 622 751
	33	321 737	10 617 321
	60	308 205	18 492 300
	44	282 708	12 439 152
	10	249 494	2 494 940
	2	227 016	454 032
	8	199 730	1 597 840
	37	194 697	7 203 789
	7	156 339	1 094 373

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter

Resultat og balanse med noter for Øreåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øreåsen Borettslag		
Styreleder	Tor-Erik Bjurstrøm (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Fredric Nygård (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Chris-Andre Aakre (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anders Kyvik (sign.)	24.02.2025



Til generalforsamlingen i Øreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sak til behandling på generalforsamling - endre regel

Fra Philip Bjerketvedt <philipbjerketvedt@icloud.com>
Dato fr. 21.02.2025 13:10
Til post@obrl.no <post@obrl.no>; Tor-Erik Bjurstrøm <leder@obrl.no>; Torbjø@outlook.com <Torbju@outlook.com>; Chris-André Aakre <griffing_2@hotmail.com>; Stig Are Tangenes <sat@vbbl.no>; so@vbbl.no <so@vbbl.no>

Hei,

Har forslag til endring av regel. Saken ønskes behandlet på generalforsamling.

Rådyrfaret 5 - H0302. Andelsnr. 9
Philip Bjerketvedt

Forslag til vedtak:
Endre regel i borettslagets ordensregler punkt 3) femte ledd.

Dagens regel sier følgende:
«Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 18:00 på hverdager og kl. 09.00 – 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter. Det er faktisk ikke lov å holde på med støyende oppussing og andre høylytte aktiviteter på helligdager. Alle dager som er merket med ***rødt*** i kalenderen er helligdager.»

Forslag til ny formulering:
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboer. Tidsrommet der slikt tillates er:
a. hverdager kl. 08.00 til 19.00
b. lørdager kl. 09.00 til 18.00

Mindre støyende oppussing tillates fram til kl. 22.00, dersom dette ikke medfører urimelige ulemper for naboer. Eksempler på mindre støyende arbeider er å skru gips på vegger, sparkle og male vegger o.l.

På søndager og andre helligdager tillates ikke støyende aktiviteter som hamring, boring mm. Dager som er merket med rødt i kalender regnes som helligdager.

Begrunnelse:
Det er viktig å tilrettelegge for at andelseiere får vedlikeholdt leilighetene, siden mange av andelsleilighetene har behov for oppussing. Mange av beboerne har ikke muligheten til å sette bort alt

arbeid til selskaper, siden dette er ekstremt kostbart. Derfor bør det legges til rette for at beboere får anledning til å pusse opp utenom arbeidstid.

Har selv pusset opp min leilighet. Da opplevde jeg at dette tok veldig lang tid å gjennomføre, siden jeg fikk lite tid til oppussing etter arbeidstid. Dersom det var tillat å jobbe litt lenger kunne jeg gjennomført oppussingen på mye kortere tid.

Etter mitt syn vil naboer plages av at det tar lang tid å gjennomføre arbeidene. Det er bedre for alle beboere om det legges til rette for at slikt arbeid kan gjennomføres på kortest mulig tid. Da plages naboer i en kortere periode, samtidig forenkler dette prosessen for den som pusser opp. Noe som kan bidra til at flere beboere vedlikeholder sine leiligheter.

Med vennlig hilsen

Philip Bjerketvedt



VS: Sak til Generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag

Fra post@obrl.no <post@obrl.no>
Dato ma. 24.02.2025 08:31
Til leder@obrl.no <leder@obrl.no>

Fra: Rune Thomassen <run-thom@online.no>
Sendt: søndag 23. februar 2025 21:35
Til: Øreåsen Borettslag <post@obrl.no>
Emne: Sak til Generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag

Jeg,Rune Thomassen har følgende sak jeg ønsker generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag tar opp.
Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.
Øreåsen borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager.
De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger,hverdager og røde dager.
Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.

Rune Thomassen
Rådyrfaret 1 313
11528 Moss
run-thom@online.no
Tlf: 90091402

Jeg ønsker bekreftelse for mottatt mail av styret i Øreåsen borettslag.



Forslag til behandling på generalforsamling

Fra Philip Bjerketvedt <philipbjerketvedt@icloud.com>
Dato fr. 21.02.2025 13:19
Til post@obrl.no <post@obrl.no>; Tor-Erik Bjurstrøm <leder@obrl.no>; Torbju@outlook.com <Torbju@outlook.com>; Chris-André Aakre <griffing_2@hotmail.com>; Stig Are Tangenes <sat@vbbl.no>; so@vbbl.no <so@vbbl.no>

Hei,

Har et forslag jeg ønsker behandlet på generalforsamling.

Rådyrfaret 5 - H0302. Andelsnr. 9
Philip Bjerketvedt

Forslag til vedtak:
Lage en detaljert veileder som kan brukes av styret og beboere ved oppussing av leiligheter. Denne bør publiseres på nettsiden til borettslaget, slik at den alltid er tilgjengelig for alle.

- Veilederen sier eksempelvis følgende:
- Styret ønsker beskrivelse av arbeidene som planlegges, med målsatte tegninger dersom det eksempelvis skal gjøres endringer på planløsning.
 - Tegn gjerne for hånd, ta bilde av tegningen og send til styret sammen med beskrivelse av planen.
 - Dette søker å sikre at styret og andelseiere samarbeider om best mulig vedlikehold av bygninger i borettslaget.
 - Tider for støyende aktiviteter, jf. borettslagets ordensregler.
 - Rutiner for nabovarsling.
 - Rutiner for avfall fra arbeidene.
 - Tegninger av forslag til nye planløsninger/flytte kjøkken til annet rom.
 - Tegninger av forslag til hvor det kan legges eventuelle nye føringsveier for vann og avløp.
 - Anbefale å skifte sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør ved oppussing av bad.
 - Borettslaget kan spare ekstremt mye penger dersom dette skiftes av beboer.
 - Blir eventuelt nødvendig med en grundig beskrivelse av rutiner ifm. med dette.
 - Det bør sies at styret krever søknad for denne type arbeid, ettersom skifte av sluk er borettslagets ansvar.

Begrunnelse:
Har selv totalrenovert min leilighet. Da opplevde jeg det som problematisk å samarbeide med styret om hvordan de ønsket at dette skulle gjennomføres. Derfor ble det tydelig at det vil være

hensiktsmessig å innarbeide gode rutiner for oppussing av andelsleiligheter i borettslaget, slik at dette blir lettere i framtiden når noen andre ønsker å pusse opp.

En god veileder til oppussing vil bidra med å forenkle hele prosessen for styremedlemmer samt beboere. Denne kan eksempelvis lages av styret, med hjelp fra teknisk avdeling hos VBBL. Beboere bør få anledning til å komme med innspill til hva som skal inkluderes. I tillegg kan det være fornuftig å involvere fagfolk som kan bidra med tips til gode løsninger.

Med vennlig hilsen

Philip Bjerketvedt

Generalforsamling 24/2-25

Da er vi på'n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd? Det var vel ultimatet for å få lov til å ha katt? Hagen og trappa mi blir brukt som kattetoilett. Trykkelig frustreres.

2. Vifta/klimaanlegget på barnehagen. Det må da gå an og få kommunen til å få satt opp støydemping på den. På sommeren går den helt til kl. 18⁰⁰. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

Venter på tilbakemelding!!!

Torunn Gusgård
Bregnestien 2

Til Syret Øreåsen Borettslsg.

Sak til Generalfoesamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.

Vedtekter
for A/L Øreåsen Borettslag org nr 953 228 807.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.8.74,
sist endret 17. juni 2019

1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Formål**
A/L Øreåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Rygge kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

- 2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- 2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.
- 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(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) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (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.
- (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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(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 fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(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.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten
(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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig 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.
- (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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (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.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført 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.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (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.
- (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 i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (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.
- (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.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (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 etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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. Varmepumper og paraboler.

11-1 Varmepumper og paraboler skal for framtiden (vedtatt 30.6.2011) ikke settes opp på de renoverte fasadene og ikke godkjennes for montering.

11-2 Det er forbudt å installere varmpumper i blokkene.

12 Plattinger, skillevegger og levegger

12-1 Styret gis fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader fra beboere om påbygging av enderekkehus så lenge jobben gjøres av styregodkjent entreprenør og at tegninger er godkjent av styret og kommunen.

12-2 Oppsetting av plattinger, skillevegger og levegger foran rekkehus, og de blokkene som har leiligheter på bakkeplan, kan kun foretas etter følgende regler vedtatt av generalforsamlingen:

1. Alle søknader må sendes styret for godkjenning med vedlagt plan for utførelse.
2. Andelseier må vise respekt til at dette bygges på fellesområder, hvilket innebærer plikt til opprettholdelse av vedlikehold av en god standard.
3. Platting må være 3.75m ut fra blokkens/rekkehusets ytre vegg og dekke leilighetens bredde
4. Platting skal legges på samme nivå som eksisterende terrasse og ha gulv av tre.
5. Skilleveggene skal settes opp mellom leilighetene og på blokkenes endevegg for de ytre leilighetene.
6. Skillevegger skal ha lik utforming som skillevegger på terrasse delen til Lyngstien 5 og 7, med unntak av topp bord som skal være av svart beslag.
7. 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.
8. Levegg i forkant av platting må holdes på 1.5 m høyde
9. Hekk i forkant av platting må holdes på 1.5 -2m høyde
10. Skillevegger og levegg i forkant av platting skal males og vedlikeholdes i gjeldende gråfarge av andelseier.
11. Ved vedlikehold og reparasjoner er andelseier ansvarlig, dette inkluderer økonomisk, for fjerning og oppsett og ivaretagelse.
12. Det er ikke tilbakevirkende kraft på tidligere styregodkjente oppsettinger. Andelseiere som kan vise til godkjente søknader, kan beholde eksisterende oppsetninger utenfor eksisterende vedtekter.

13 Trampoline

- (1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.
- (2) Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.
- (3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.
- (4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta

- tak i den.
- (5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.
- (6) Andelseier skal lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun én.
- Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.
- (7) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.
- (8) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen. Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.
- (9) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.
- (10) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.
- (11) Det er påbudt med sikkerhetsnett.
- (12) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

14. Paviljong og Partytelt

1. Paviljong/partytelt er tillatt, men søknad med oversikt over plassering og byggemetode må godkjennes av styret før montering.
2. Paviljong/partytelt skal monteres på fast underlag og i henhold til bruksanvisningen.
3. Den skal ikke være til urimelig sjenanse for andre naboer.
4. Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing er andelseiers ansvar.
5. Ved skriftlig klage forplikter andelseier seg til å samarbeide om en løsning som gir begge parter. Ved tvilssaker vil styret invitere til en dialog mellom partene, hvor styret avgjør hvis partene ikke kan komme til en løsning, hvorvidt klagen er berettiget og om tiltak må iverksettes. Ansvarlig eier forplikter seg til disse tiltakene.

15. Dyrehold

1. Dyrehold av katt eller hund skal registreres til styret med bilde av dyret, rase, navn og alder.
2. Det må stipuleres om dette er en inne- eller utekatt, ift. Tiltak i tilfelle brann.
3. Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre eiendom eller personer i borettslaget.
4. Det er båndtvang for hunder innenfor borettslagets områder og avføring må plukkes opp.
5. Eiere som har utekatter må bistå andre andelseiere i redusering av opplevd sjenanse fra kattene og plikter til å bistå med løsninger til å redusere opplevde problemer.
6. Ved skriftlig klage forplikter eier seg til å samarbeide om en løsning som gir begge parter. Ved tvilssaker vil styret invitere til en dialog mellom partene, hvor styret avgjør, hvis partene ikke kan komme til en løsning, hvorvidt klagen er berettiget og om tiltak må iverksettes. Ansvarlig eier forplikter seg til disse tiltakene.
7. Ved misligholdelse av dyreholds reglement, vurderes dette som brudd på andelseiers leiekontrakt.

16. Parkering

Øreåsen borettslag disponerer ca. 200 parkeringsplasser for utleie til andelseiere. Med parkeringsplasser menes garasjer, oppstillingsplasser ute og carporter, til andelseiere/ husstandsmedlemmer, samt gjesteplasser.

Styret i borettslaget har ansvaret for å samordne andelseiernes interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og eventuell utvidelse/nybygging/endring av borettslagets parkeringsplasser.

1.0 Ansvar

- 1.1 Borettslaget v/ styret har ansvar for forvaltning og drift av borettslagets parkeringsplasser.
- 1.2 Borettslaget eier både grunn og garasje.
- 1.3 Styret er ansvarlige for å sikre at parkering er tilgjengelig for andelseiere og at krav for parkering er oppfylt.
- 1.4 Eventuell utvidelse av totalt parkeringsareal skal skje i borettslagets regi.
- 1.5 Dersom en leilighet fremleies, skal fremleieren innta andelseiers rettigheter og plikter så lenge fremleie av leiligheten varer.

2.0 Drift

- 2.1 Til dekning av løpende utgifter innkreves en månedlig leie som fastsettes av styret.
- 2.2 Ved tildeling av plass inneværende måned, betales leien for hele måneden. Ved oppsigelse av plassen i inneværendemåned, betales leien ut måneden.

3.0 Andelseiers forpliktelser

- 3.1 Andelseier forplikter seg til å behandle felles eiendom med aktsomhet.
- 3.2 Andelseier er erstatningspliktig for all skade som skyldes en selv og husstandsmedlemmer, folk i ens tjeneste eller andre som en har gitt adgang til anlegget.
- 3.3 Alt arbeid andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
- 3.4 Fremleie av garasje eller oppstillingsplass tillates ikke.
- 3.5 Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjen enn drivstofftankens innhold.
- 3.6 Bensin- eller dieselvarmerapparat kan ikke benyttes i garasjen.
- 3.7 Garasjeportene må alltid holdes låst.
- 3.8 Andelseier har brukerplikt av sin parkeringsplass. Med dette menes:
- Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy, dvs. motorsykkel, ATV eller bil som tilhører andelseier eller husstandsmedlem.
 - Gjesteplasser er forbeholdt gjester, andelseier er forpliktet til å bruke egen plass.
- 3.9 Dugnadsarbeider o.l. som er besluttet av styret, forutsettes utført.
- 3.10 Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom parkeringsplass med strømuttak skal benyttes av el-bil.

4.0 Forsikring

- 4.1 Forsikringen dekker ikke løsøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

- 5.0

Utleie / bytte

5.1 Alle tildelinger av garasjer, og oppstillingsplasser skal utføres av styret.

5.2 Leiekontrakt skal signeres av begge parter.
- 6.0

Krav til antall plasser

6.1 Hver andel med registrert kjøretøy har rett til en parkeringsplass.

6.2 Ingen andel kan leie mer enn **en** garasje eller **en** carport. Andelseiere kan **ikke** ha begge deler.

6.3 Antall parkeringsplasser som blir ledige, skal tildeles andelseiere basert på ansiennitet at skriftlig henvendelse er mottatt styret.

6.4 Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

6.5 Bytte av parkeringsplasser (likt mot likt) skal skje ved skriftlig søknad til styret.

6.6 Bytte foretas etter ansiennitet på bytteliste.
- 7.0

Mislighold

7.1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på vedtektene.

7.2 Ved mislighold kan leieforholdet sies opp umiddelbart av styret.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

- 15-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

-

vilkår for å være andelseier i borettslaget

-

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

-

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

- 13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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. Nekter 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 gjeldene betales vederlaget tilbake.

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

4. Borett.

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 innekatt, 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 «chippet».

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 karmør, 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 oppstaking 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 utskiftning 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; feiing 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 unødige ulemper 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 overenstemmelse 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. Ansvaret 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 varmepumpe 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 varmepumpe må minimum inneholde:

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

8.6.2.2. Angivelse av type varmepumpe.

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 varmepumpen 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 varmepumpe 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 forretningsførereren 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 blokkenes 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.



FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Øreåsen Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag
24.03.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 19:30 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 31

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 36

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tor-Erik Bjurstrøm

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Philip Bjerketvedt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styrehonorar er forhåndsavtalt, ref ordinær generalforsamling 2023

Vedtak:
Ref. Ordinær generalforsamling 15.05.2023 er godtgjørelse til styret regulert med KPI 2,3%.

Styreleder tilgodeses med et honorar på kr. 117.652,- per år.

Styremedlemmer tilgodeses med et honorar på kr. 71.286,- per år.

1.
1. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 17.808,- per år + evt. møtegodtgjørelse.

2. varamedlem tilgodeses med møtegodtgjørelse for de møter der vedkommende kalles inn som stedfortreder for styremedlem.

Totalt: 349.318,-

5. Innkomne saker

5.1 Ønske om endring av regel

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

Selve saksfremstillingen viser både dagens ordlyd i ordensreglene, samt et utfyllende forslag til ny ordlyd med tilhørende begrunnelse.

Vedlegg: Side nr. 22 og 23

Vedtak:
Saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å utrede mulighetene for å utvide tidspunktene hvor det er anledning til å bedrive oppussingsarbeid i boligen, samt skille mellom støyende og ikke-støyende arbeid.

5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter

Andelseier i Rådyrfaret 1, leilighet 313, Rune Thomassen, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I eposten fra Thomassen står det;

«Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.

Øreåsen Borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager. De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger, hverdager og røde dager. Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.»

Vedlegg side: 24

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å se dette i sammenheng med annen sak med samme tema. I en oppdatering av ordensregler bør presisering av hva som regnes som helger, helligdager og røde dager fremkomme.

5.3 Utarbeidelse av veileder

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I saksfremstillingen ramses det opp en del punkter som en veileder bør inneholde, samt en begrunnelse basert på andelseiers egne opplevelser i forbindelse med egen oppussing.

Vedlegg: s. 25 og 26

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling. Det avklares om dette skal innlemmes i ordensreglene, eller fremstå som et eget tillegg. Videre må nødvendige avklaringer gjøres med fagfolk, håndverkere og ev. jurister dersom noen av temaene krever dette.

Styret gis mandat til å fastsette budsjett og tidsplan for arbeidet. Dersom kostnadene for arbeidet blir for store gis styret anledning til å nedskalere omfanget av veilederen.

5.4 Kattehold

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

«Generalforsamling 24/2-25

Da er vi på’n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

- 1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd?? Det var vel ultimatumet for å få lov til å ha katt? Hagen og trappa mi blir brukt som kattetoalett. Fryktelig frustrerendes.

(...)

Venter på tilbakemelding

Torunn Gusgård

Bregnestien 2»

Vedlegg: s. 27

Vedtak:

I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

« (...)

- 1. Vifta/klimaanlegget på barnehagen. Det må da gå ann og få kommunen til å få satt opp støydemping på den. På sommeren går den helt til kl. 18.00. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

(...) »

Vedlegg: s. 27

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre oppfølging med Moss Kommunale Eiendomsselskap.

5.6 Husdyrhold i laget

Andelseier i Lyngstien 11, Kai Noren, har sendt en sak til behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Noren står det;

«Til Syret Øreåsen Borettslag.

Sak til Generalforsamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og de fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.»

Vedlegg: s. 28

Vedtak:

I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering

Sommeren 2024 falt det ned en større betongbit fra en balkong i en blokkleilighet i Øreåsen Borettslag. Dette ble fulgt opp med nødvendig betongsikring.

Som en videre oppfølging har mer av betongen blitt vurdert, og det er også gjort tiltak på flere balkonger.

Basert på funn gjort i forbindelse med disse vurderingene har styret mottatt et prisestimat for rehabilitering av betongen i borettslaget. Estimaten er ikke basert på innhentede priser fra utførende entreprenører, men kun basert på estimerte kvadratmeterpriser for ulike arbeider basert på borettslagets omfang. Estimaten viser en kostnad på 30-40 millioner. Allikevel tas det høyde for at omfanget ikke er avklart. Av denne grunn anbefales det å

starte med en blokk for gjennom dette arbeidet å avklare omfanget og på denne måten få bedre kontroll på kostnadsbildet.

Vedtak:
Informasjonen tas til orientering.

5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall

Forslag fremlagt av styret:

Komplette nye vedtekter fremlegges for godkjenning.

Vedlegg side: 28-38 (Gamle vedtekter) og 39-60 (Nye vedtekter)

Vedtak:
Det fremlagte forslaget til nye vedtekter godkjennes.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt noen styreleder. Det kalles inn til en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre.

Styrets E-post: post@obrl.no

6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år

Da hele styret trekker seg fra sine verv må det velges nye styremedlemmer. Iht. gjeldende og foreslåtte nye vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:
Som følge av at det per dags dato ikke er kandidater til å velge inn et styre bestående av minst 3 personer, vil avtroppende styret fungere som et driftsstyre frem til ekstraordinær generalforsamling 7. april. Styret vil følge opp daglige gjøremål sammen med vaktmester, samt betale regninger og følger opp borettslagets ansvar utad i det omfang dette er nødvendig frem til ekstraordinære generalforsamlingen er avholdt.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt varamedlemmer

6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Velges senere på ekstraordinær generalforsamling

6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Philip Bjerketvedt og Erik Aarsbog ble valgt som valgkomité frem til ekstraordinær generalforsamling 7. april.


Tor-Erik Bjurstrøm
Møteleder


Sondre Østerud
Sekretær


Philip Bjerketvedt
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:30 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 39

Fremlagte og godkjente fullmakter:11

Totalt antall stemmeberettigede: 50

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Fredric Nygård

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Philip Bjerketvedt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Lene Larsen ble valgt med 41 stemmer.

2.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år.

Iht. gjeldende vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:
Valgt ble:

Vidar Holm 2 år

Lasse Brennvald 1 år

Dima Vasilenko 1 år

2.3 Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2025-2027

Saken behandles dersom kandidater blir valgt, og stiller krav til sitt honorar for perioden.

Forslag til vedtak:

- Styreleder tilgodeses med et honorar på kr. 114.318,- per år.
- Styremedlem 1 tilgodeses med et honorar på kr. 70.000,- per år
- Styremedlem 2 og 3 tilgodeses med et honorar på kr. 50.000,- per år.
- 1. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 15.000,- per år.
 - Forutsettes deltagelse på minst 4 styremøter per år.
- 2. og 3. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 25.000,- per år.
 - Forutsettes deltagelse på minst fem styremøter årlig samt å utføre definerte oppgaver i samarbeid med styret.

Ved periodens utløp foretar det sittende styret en skjønnsmessig vurdering av om forpliktelsene er oppfylt. Dersom aktiviteten vurderes som mangelfull, kan hele eller deler av honoraret fordeles til øvrige styre- eller varamedlemmer som har ytet tilsvarende innsats.

Samtlige honorar indeksreguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen. Første gang 1. januar 2026

Vedtak:
Saken utgår da det er internt styre. Saken behandles på neste ordinære generalforsamling.

2.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det ble valgt 4 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble:

- 1. Vara: Eva Regine Berge
- 2. Vara: Jan Petter Haglund
- 3. Vara: Johnny Johansen
- 4. Vara: Kai Noren

2.5 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valgt ble: Styrets medlemmer og varamedlemmer.

Delegater: Lene Larsen, Vidar Holm, Dima Vasilenko og Lasse Brennvall

Vara: Eva Regine Berge, Jan Petter Haglund, Johnny Johansen og Kai Noren

2.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

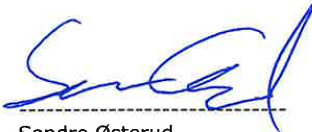
Valgt: Vigdis Iren Schelbred og Ole Petter Jansen



Fredric Nygård
Møteleder



Philip Bjerketvedt
Protokollvitne



Sondre Østerud
Sekretær

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag mandag 10.11.2025 kl. 17:30 - Utenfor Lyngstien 5.

1. Konstituering

1.1 Fremmoteregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstedet: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 8

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Lene Larsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Øreåsen Borettslag

Øreåsen Borettslag bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Øreåsen Borettslag

Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på en generalforsamling i borettslaget.

Øreåsen Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Øreåsen Borettslag

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for borettslaget i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om borettslaget.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Øreåsen Borettslag. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:
Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Øreåsen Borettslag



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær


LEVE LARSEN



Innkalling
til
Ekstraordinær generalforsamling
i
Øreåsen Borettslag

Mandag 07.04.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

**Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
2025 Øreåsen Borettslag**

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Mandag 07.04.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

1. Konstituering

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

2. Saker til behandling

- 2.1 Valg av styreleder for 2 år
- 2.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år.
Iht. gjeldende vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.
- 2.3 Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2025-2027
Saken behandles dersom kandidater blir valgt, og stiller krav til sitt honorar for perioden.
- 2.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 2.5 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 2.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan

avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier)

Moss, 26.03.2025
Med hilsen Øreåsen Borettslag/
Vansjø Boligbyggelag



FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Øreåsen Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

Mandag 07.04.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på ekstraordinær generalforsamlingen og leveres ved fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.



Energiattest



Adresse Lyngstien 29, 1528 MOSS	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244192
Byggeår 1976	Bygningsnummer 148362343
Gårdsnummer 197	Bruksnummer 163
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 95 m²	Oppvarmet bruksareal 95 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 170 kWh/m² per år
Energikarakter D
Beregnet levert energi i lokalt klima 174 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Lyngstien 29, 1528 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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 henvisning. 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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser 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:

Lyngstien 29, 1528 Moss. Gnr. 197, bnr. 163, andelsnr. 54, org.nummer 953228807 i Øreåsen borettslag a/l, oppdragsnr.: 110250276
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
90 29 97 97
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

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