

PROAKTIV

Lys 4-roms
andelsleilighet
beliggende i 1. etasje

Balkong - Utsikt - Barnevennlig!

LYNGSTIEN 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



ØREÅSEN

Lys 4-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje - Balkong - Utsikt -
Barnevennlig!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lyngstien 31, 1528 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 197, bnr. 163, andelsnr. 39,
org.nummer 953228807 i ØREÅSEN
BORETTSLAG A/L

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 315.266,-

Totalpris: 2.625.256,-

Felleskostnader pr. mnd.: 7.434,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 97 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 1

Tomt: 43991.2 m²

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling felle lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, tv/internett, vaktmester, vedlikehold og forretningsførsel.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	21	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
30	126		
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

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.

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

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.



ØREÅSEN

Kommune: Moss / **Område:** Øreåsen

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

Beliggenhet

Lyngstien 4 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 Linje 21, 24	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 🚶 3.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 15 min 🚶

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 Rygge Storsenter	14 min 🚶
🏪 Boots apotek Rygge Storsenter	13 min 🚶

SPORT

🏠 Øreåshallen Aktivitetshall	4 min 🚶 0.3 km
🏀 Solli skole - Ballbinge Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Spenst Moss	9 min 🚶
🏊 Korpus Trening og Spa	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Høyden Moss	11 min 🚶
🚗 Brennes Auto Moss	13 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

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



SKOLER

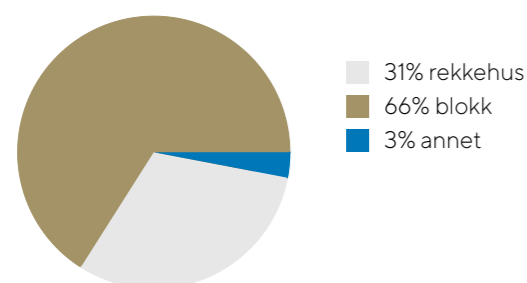
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	22 min 1.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 4.1 km

BARNEHAGER

Solliskogen barnehage (0-5 år) 50 barn	2 min 0.1 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 0.3 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	15 min 1.1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LYNGSTIEN 31

Vi starter utendørs...

Tomtestørrelse

43 991 m²

Beskrivelse av tomt

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 godt inntrykk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i mur- og betongkonstruksjon, fundamentert på fjell og faste masser. Etasjeskillet mot grunn er et støpt betongdekke.

Ytterveggene er forblendet med teglstein.

Ved balkongene er det innfelte vegger av bindingsverk med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon som er antatt tekt med banemembran eller lignende materiale.

Vinduene har rammer og karmen av tre med isolerglass fra 2005 og 2012, og er utstyrt med vedlikeholdsfrie beslag utvendig.

Ytterdøren er i tre med innfelt kikkehull og stammer fra byggeåret.

Terrassedøren er i tre med et stort glassfelt med isolerglass fra 2012, og har vedlikeholdsfrie beslag utvendig.

Fra stuen er det utgang til en terrasse med et værslikt betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Værslikt betongdekke.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre utidsmessige overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter, både innenfor og over tillatte referanseverdier.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygnings sakkyndig

Norsk Boligtakst AS (befaringsdato: Tirsdag, 21. april 2026)



«REGELEN ER AT DET ER MÅLEVERDIG AREAL INNTIL 0,6 METER, DETTE UTENFOR EN HØYDE PÅ 1,9 METER MÅLT MOT SKRÅTAKET.»

HVA ER FORSKJELLEN PÅ P-ROM OG BRA?

Hva betyr egentlig primærrom, sekundærrom og bruksareal? Du bør ha kontroll på disse begrepene før du skal kjøpe bolig – vi hjelper deg selvsagt.

Skrevet av: Christina Pedersen

Vi møter gjerne samme folk igjen og igjen på flere visninger, disse interessentene har etter hvert god peiling på hvor stort 50 kvadratmeter eller 200 kvadratmeter oppleves. Skal du på visning for første gang har du gjerne ikke tenkt over hvor stort eksempelvis 30 kvadratmeter faktisk er i en bolig. Derfor er det mange som bryter ut med; "Oi, her var det ikke så mye plass." Det som er selvsagt for noen er helt nytt og ukjent for andre. Derfor er det smart og hjelpsomt å sette seg godt inn i informasjonen som fremkommer både i prospektet og i selve tilstandsrapporten – som er den tekniske gjennomgangen av hele boligen.

Bruksareal (BRA) er det viktigste arealet du blir opplyst om i en boligannonse eller i tilstandsrapporten. Det viser nemlig hvor stort areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger, og for hver etasje i boligen hvis den går over flere plan. P-ROM er arealet av de primære rommene i boligen. Altså oppholdsrom som for eksempel entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Snakker vi om kott, boder eller garderober omtaler vi dette som S-ROM – sekundærrom.

Innglassede balkonger regnes også med i BRA og S-ROM, men ikke åpne terrasser og balkonger.

Mange stiller spørsmål rundt målingen av skråtak – regelen er at det er måleverdig areal inntil 0,6 meter, dette utenfor en høyde på 1,9 meter målt mot skråtaket. Med andre ord vil det være areal som ikke er med i selve målingen, men plassen får du uansett og vi ser folk er kreative med å bygge skap og nyttig oppbevaringsplass i såkalte knevegger og under lave skråtak. Perfekt om du ar kjøpt en loftsleilighet eller har et loft som kan brukes til nødvendig lagringsplass.

Bruttoareal (BTA) er også en beskrivelse som oppgis i rapporter, annonser og prospekter. Dette er definisjonen av arealet av boligen inkludert yttervegger.

Husk at du alltid kan ta kontakt med oss når du har spørsmål knyttet til kjøp og salg av bolig. Vi har alltid tid til deg.



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Leilighet i 1. etasje som inneholder:

Entré, gang, bod, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og 3 soverom

Det medfølger også en bod i fellesarealer.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 97 kvm

Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 33 kvm

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

Andelsleilighet

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

Standard

Lys leiligheten som er beliggende i 1. etasje i rolige omgivelser. Leiligheten har en innholdsrik planløsning.

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. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Videre avtrekk via sentralavtrekk på vegg. 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 stor terrasse.

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, men noe modernisert i nyere tid. 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. Veggoverflater av baderomstapet og malt tapet. I tak er det slettmalte flater.

Oppvarming

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



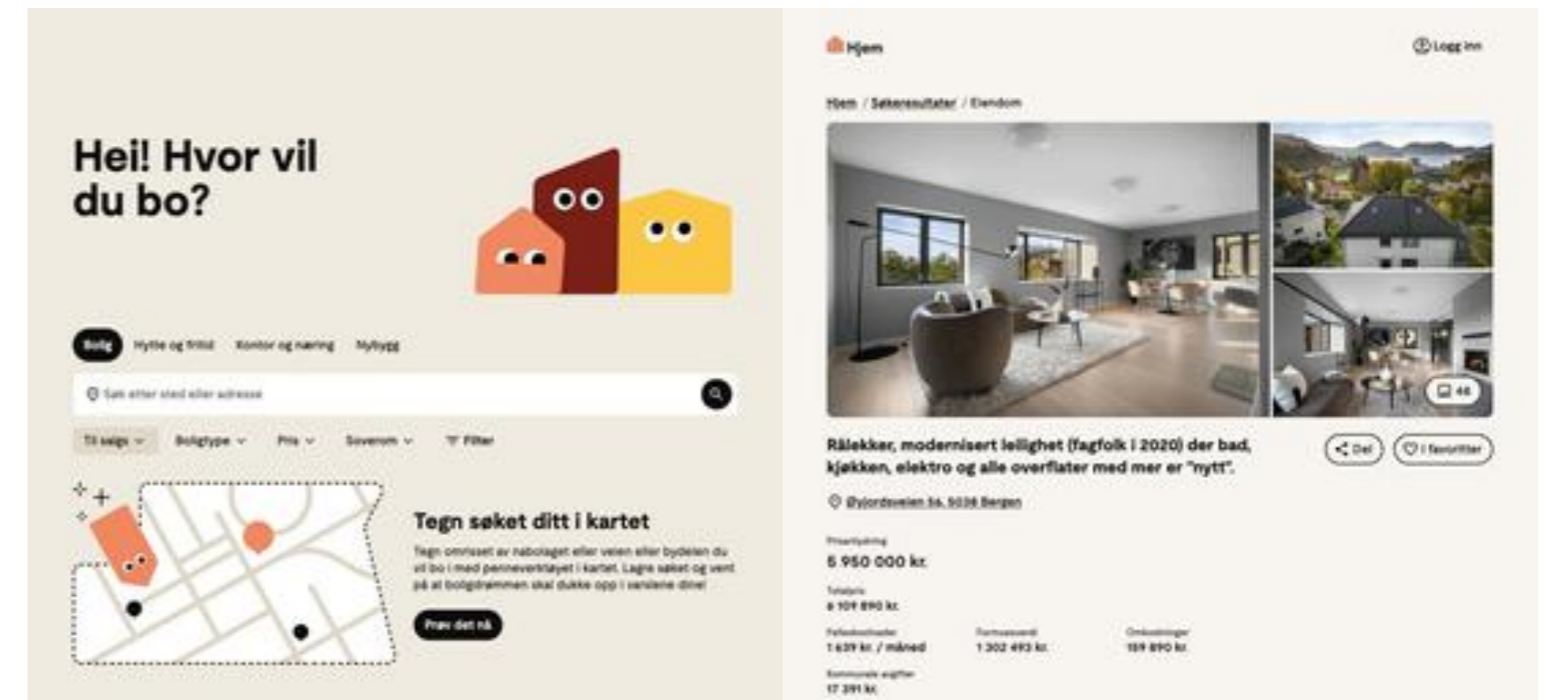
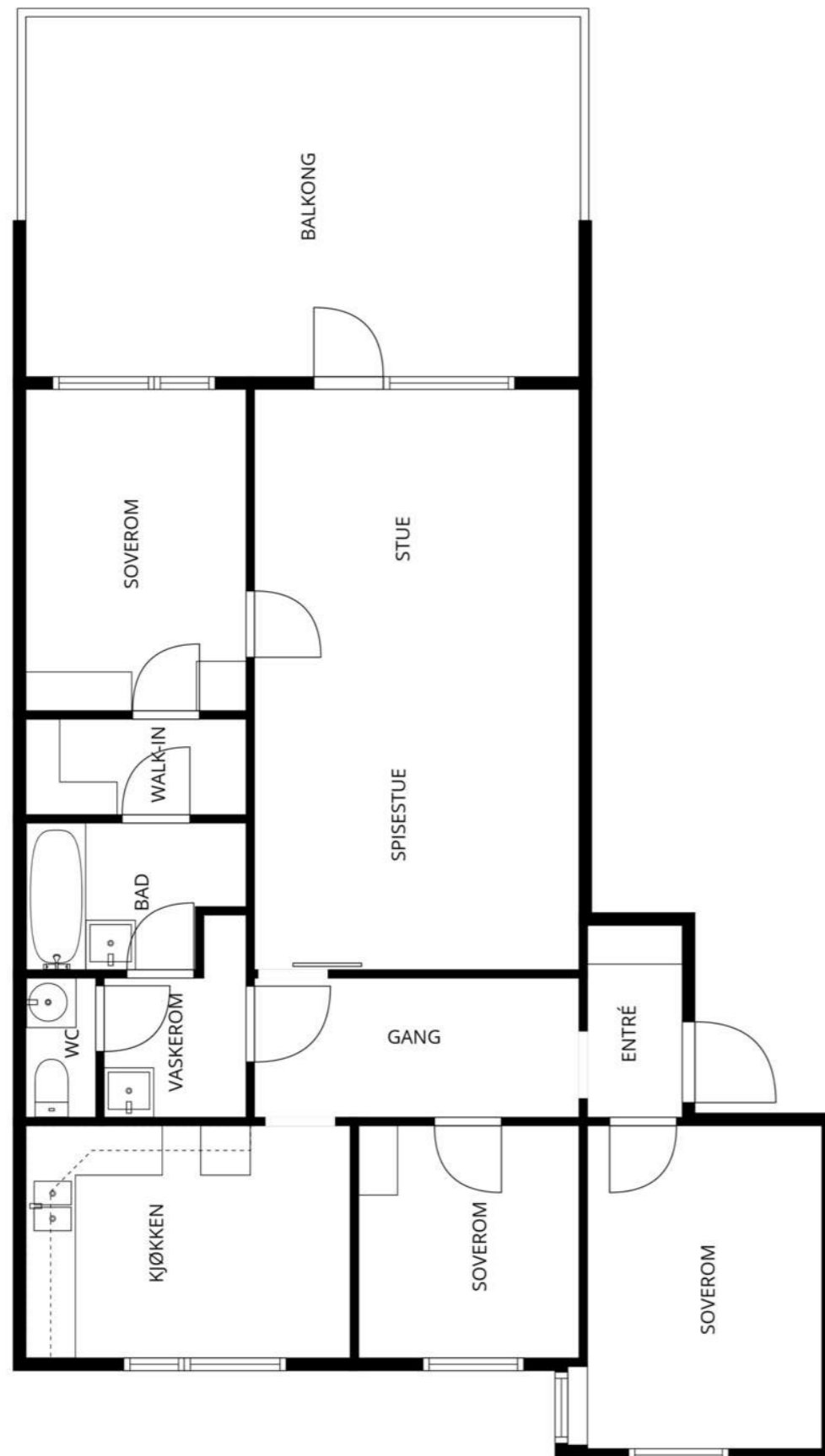






PLANTEGNINGER





Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

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 (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Øreåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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.

Felleskostnader pr. mnd

7.434,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og nedbetaling felle lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, tv/internett, vaktmester, vedlikehold og forretningsførsel.

Andel fellesgjeld

315.266,- per torsdag, 23. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 23/4 kr 55.537188,-.

Serielån:

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.436,-, hvorav renter utgjør kr 1.502,- og avdrag utgjør kr 934,-.

Lånets løpetid: 2054.

Lånenr.: 95377045328. Bankforbindelse: Handelsbanken Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Andel fellesformue

20.664,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

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, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Husdyrhold tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer82400344

Sikringsordning

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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.

Det kan være nøkler på avveie da leiligheten er benyttet som utleie enhet til ansatte i Forsvaret, det oppfordres til å skifte lås-sylinder.

Det vil ikke blir foretatt ytterligere vask av eiendommen.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i vedlagte rapporter og øvrig salgsmateriell, samt besiktige eiendommen med fagfolk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 29. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**2 300 000,00 (Prisantydning)
315 266,00 (Andel av fellesgjeld)

2 615 266,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))2 616 356,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 625 256,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

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/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
8.5.2026



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

Lord Philip Chesterfield



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Andelseilighet
- Lyngstien 31, 1528 MOSS
- MOSS kommune
- # gnr. 197, bnr. 163
- # Andelsnummer 39

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 13784-4623 Eiendomsverdi ref nr: CS4869
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



Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 2 av 19

Lyngstien 31, 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 3 av 19

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 4 av 19

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1976. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.

Standarden er eldre og det må 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 belegg. Veggoverflater av malt tapet og våtromstapet. I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår, noe modernisert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar med dusjmulighet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dagens planløsning er original og stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 5 av 19

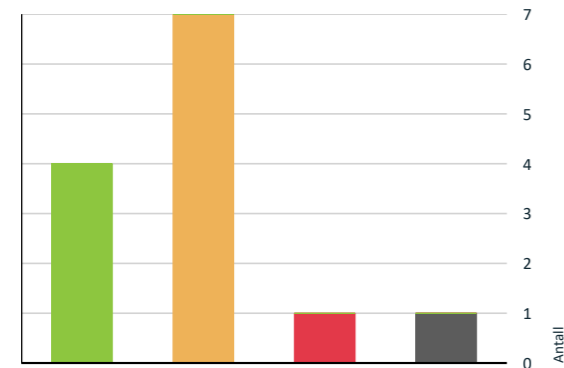
Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Sammendrag av boligens tilstand

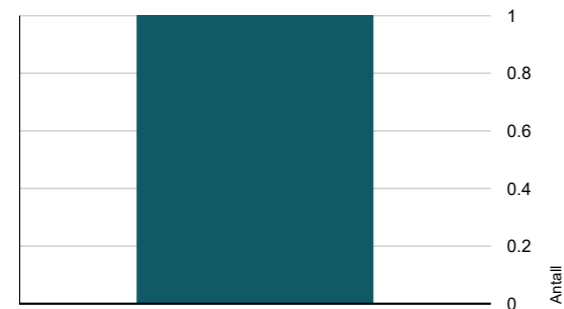
Fordeling av tilstandsgrader



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 > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 6 av 19

Lyngstien 31, 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

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



TG 2 Dører

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

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2012. Vedlikeholdsfritt beslag utvendig.

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.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til terrasse på 33 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Værslitt betongdekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 7 av 19

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

På gulv er det overflater av belegg.
Veggoverflater av malt tapet og våtromstapet.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre utidsmessige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter, både innenfor og over tillatte referanseverdier.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår, noe modernisert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar med dusjmulighet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Stedvis enkelte avvik, dog er ikke slitasjegraden utover det som regnes som normal bruksslitasje.



Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 8 av 19

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Videre avtrekk via sentralavtrekk på vegg.

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

1. ETASJE > TOALETROM

1. TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

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.



1. TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

1. TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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 elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Talkstmannen hadde ikke adgang til sikringskapet på befaringdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 9 av 19

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- 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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lyngstien 31, 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

97 m²/97 m²

Andelsleilighet: Entré, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 600 000
Fradrag for andel felles gjeld	- 313 487
Konklusjon markedsverdi	2 300 000

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.

Sammenlignbare salg

Lyngstien 31, 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.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 700 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 600 000

Lyngstien 31, 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

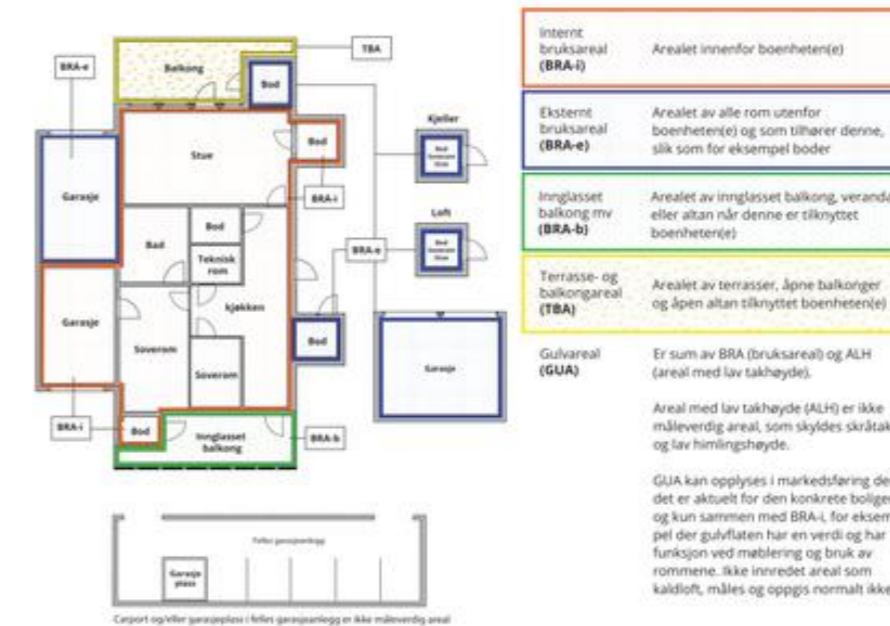
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	33
Bod i fellesareal					
SUM	97				33
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er original og stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lyngstien 31, 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
21.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Lyngstien 31

Hjemmelshaver

Øreåsen Borettslag AI

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
39	313 487 20.02.2026

Kommentar

Andel fellesgjeld er hentet fra tilsvarende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. 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 Flybusssekspressen. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog fra Moss 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 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 terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkeshull.

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 16 av 19

Lyngstien 31, 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 innholds krav 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 befaringsdagspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 17 av 19

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 hammerlektrode 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 slitasjegrade: 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 18 av 19

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/CS4869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Lyngstien 31, 1528 MOSS
Gnr 197 - Bnr 163
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 13784-4623

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 19 av 19

Meglerhuset Borg AS

23/4-26

AD. DERES REF: 1710260226 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 39 i borettslaget Øreåsen tilknyttet leilighet: Lyngstien 31
 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 borettsinnskuddslånene 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 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.085,-, utgifter kr 19.759,- og annen formue: kr 20.664,-. Gjeld pr d.d. er på kr 315.266,-. Opprinnelig innskudd kr: 34.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 23/4 kr 55.537.188,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7.434,-, hvorav kr 4.998,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.436,-, hvorav renter utgjør kr 1.502,- og avdrag utgjør kr 934,-.

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.br1@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter
for
ØREÅSEN BORETTSLAG
org nr 953 228 807

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

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

1.1. Formål.

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

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

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

1.2. Geografisk plassering og lokale tilknytningsforhold.

1.2.1. Borettslaget ligger i Moss kommune.

1.2.2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2.1. Andeler og andelseiere.

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2.2. Sameie i andel

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

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

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2.4. Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

2.4.1. Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

2.4.2. For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om borettslag § 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. Boret.

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

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

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

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

4.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2. Dyrehold

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

4.2.2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

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

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

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

4.3. Samtykke til dyrehold er gitt på vilkår.

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

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

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

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

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

4.3.6. Alle dyr skal være «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 karm, 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 varmtvannsbereider. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hærverk utenom forventet slitasje.

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

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

7.3.5. Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder.

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

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

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

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

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

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

7.4. Grensesnitt for fellesinstallasjoner.

7.4.1. Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

7.4.2. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene 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. Ansvarer omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6. Varmepumper og parabolantenner.

8.6.1. Oppsett av 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. Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1. Inhabilitet.

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

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

10.2. Taushetsplikt.

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

10.3. Mindretallsvern.

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

11. Plattinger, skillevegger og leegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Trampoline.

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

11.4. Paviljong, Partytelt og boblebad og lignende.

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

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

11.4.3. Boblebad/basseng er ikke tillatt.

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

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

ORDENSREGLER FOR A/L ØREÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

GENERELLE BESTEMMELSER

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

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 feing ved sine respektive inngangspartier. I blokkene bør dette gjøres på omgang.

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

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

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

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

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

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

PARKERING INNEN PÅ BOLIGOMRÅDET ER IKKE TILLATT

Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdseis- 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 kontaktperson som måtte være oppnevnt. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget, må betales av beboeren. Oppsetting av private radio- og TV-antennar eller parabolantennar er forbudt. I spesielle tilfeller kan styret godkjenne unntak fra dette forbudet.

15) ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGENE

I garasjen må det ikke under noen omstendigheter oppbevares ildsfarlige væsker utenfor motorkjøretøyets faste tank. Tanken må være fullstendig lukket. Det må heller ikke oppbevares annet lett antenkelig 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 henses 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.
 Borettslaver

Dato:



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Øreåsen Borettslag**

**Torsdag 26.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag

Dato: Torsdag 26.03.2026
Klokken: 18:00
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 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Inkomne saker fra styret
 - 5.1 Veier i borettslaget
 - 5.2 Kommunikasjon med styret
 - 5.3 Vaktmestertjenester og trappevask
- 6 Inkomne saker fra andelseiere
 - 6.1 Kattehold - Sak fra Torunn Gusgård
 - 6.2 Dyrehold - Katter som slippes ut gjennom vinduet - Sak fra Anders Winge Berntsen
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Side 1 av 20

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 sakliste****2. Styrets årsmelding 2025****3. Årsoppgjøret for 2025****4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025****5. Innkomne saker fra styret****5.1 Veier i borettslaget**

Det er dårlig stilt med veiene i borettslaget, både når det gjelder asfalt og broyting/strøing.

Styrets innstilling: Veiene er kommunens ansvar og beboere oppfordres til å kontakte kommunen direkte.

5.2 Kommunikasjon med styret

Styret oppfordrer beboerne til å bruke følgende epost: oreasen.brl@mittvbbl.no

eller postkassen i enden av Lyngstien 5/7 ved styrerommet.

5.3 Vaktmestertjenester og trappevask

Styret ønsker gjennomgang av bruk av vaktmestertjenester og trappevask

Forslag til vedtak: Styret ønsker å fortsette med trappevask, men å se på behovet for antall timer med vaktmestertjenester

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Kattehold - Sak fra Torunn Gusgård

Til styret

Jeg føler meg oversett angående saker som skal bli tatt opp på generalforsamling, men som ikke blir nevnt.

Saken gjelder katter i borettslaget. Disse invaderer min uteplass hvor de gjør fra seg. Lufter jeg, kommer de inn. Håper det kommer en regel at hvis man skal ha katt, må de være innekatte.

Fra Torunn Gusgård

Styrets innstilling: Styret henviser til borettslagets vedtekter §4.2.3 og §4.3.1 og §4.3.4

6.2 Dyrehold - Katter som slippes ut gjennom vinduet - Sak fra Anders Winge Berntsen

Andelseier har levert inn sak om at katt blir sluppet ut gjennom vinduet og ned på markisen til andelseier. Andelseier ønsker at det blir slutt på dette. Andelseier foreslår at det blir tillatt å montere opp fuglepigge, slik at dette hindrer katter å lande eller klatre opp der de er montert. Eller at eiere av katter faktisk går ned og slipper ut sin katt via utgangsdøren.

Andelseier skriver følgende om fuglepigge:

"Mitt forslag til dette er at jeg enten kan montere opp mine fugle pigge, som ble tatt ned sist av styreleder. Som ikke er til skade for andre dyr, gjør bare at de ikke vil lande på eller klatre opp der de er montert.."

Forslag til vedtak: Det blir tillatt å montere opp fuglepigge i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret mener at fuglepigge er uakseptabelt i borettslaget grunnet HMS og dyrevelferd.

Styret henviser videre til borettslagets vedtekter §4.2.3 og §4.3.1 og §4.3.4

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at det ikke skal være fuglepigge i borettslaget og at de som har dyr tar ansvaret for å ikke plage andre naboer.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

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

7.4 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, 16.03.2026

Øreåsen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Øreåsen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Lene Larsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Lasse Brennvall, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Vidar Holm, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Dmitry Vasilenko, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Eva Regine Berge, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Jan Petter Haglund, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Johnny Johansen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Kai Norèn, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 24.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Lasse Brennvald
- Styremedlem, Dmitry Vasilenko
- Varamedlem, Eva Regine Berge
- Varamedlem, Jan Petter Haglund
- Varamedlem, Johnny Johansen
- Varamedlem, Kai Norèn

Andre komiteer

Valgkomite:

Vigdis Schelbred og Jan Petter Haglund

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 8

Antall behandlede saker i perioden: 137

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinær Generalforsamling ang. bytte av revisor.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 212 andelseiligheter.

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 (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Øreåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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 forurenser 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 2025: 0

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

Antall andre personer i Øreåsen Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 0

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinær generalforsamling.

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

Siden generalforsamlingen mandag 24.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Matavfall
- Betongarbeid på blokkene
- Vannmålere
- Godkjenning av påbygg

- Parkering
- Dugnad og avfallskasting i større containere

Siden generalforsamlingen mandag 24.03.2025 har Øreåsen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Tilbud om maling for beboere
- Stoppekran Rådyrfaret
- Kontroll ventilasjonsanlegg
- Vanskader Rådyrfaret og Lyngstien
- Brannskade Rådyrfaret
- Utskifting inngangsdør til noen av leilighetene i blokkene
- Rydding og saging av skog nede ved fotballbanen
- Rensing av takrenner på rekkehusene

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Øreåsen Borettslag i 2026:

- Betongarbeid på blokkene
- Maling av sydvendte gavl-vegger på rekkehusene/evt. hele rekkehusene.
- Kontroll av brannslukkingsapparater i leilighetene.
- Brannstiger/tau til blokkene
- Styret anbefaler alle beboere å klage til kommunen angående asfaltering av veier.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Øreåsen Borettslag i 2026:

- Telefon til styreleder med eget telefonnummer.
- Ny laptop til styrearbeid.
- Ny kontorstol til styrerommet.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Ventilasjons kontroll.
- Kontroll av lekeapparater på lekeplass.
- Årlig utsendelse av skriv om utskifting av batteri til brannalarmer og kontroll av brannslukkingsapparat.
- Vaktmester utfører ukentlig kontroll av oppganger i blokkene.
- Brannverntjenesten har kontroll i blokkene mars 26

Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Styret har pr. 17.02.2026 ikke mottatt årsregnskap for 2025.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- I budsjettet er det lagt opp til ett overskudd, da det vil oppstå merkostnader i forbindelse med betongarbeid.

Styret i Øreåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		11 916 882	13 363 139	14 705 026	10 270 255
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 717 034	0	0	5 079 404
Andre driftsinntekter	1	694 482	582 086	581 800	707 520
SUM INNETEKTER		15 328 398	13 945 225	15 286 826	16 057 179
KOSTNADER					
Lønn		0	2 500	0	0
Styrehonorar		317 832	336 537	345 000	345 000
Arbeidsgiveravgift		44 814	47 804	46 051	46 051
Strøm		704 807	689 975	750 000	750 000
Renhold		250 311	315 895	325 000	325 000
Vedlikehold bygg		428 550	2 516 224	450 000	463 500
Vedlikehold VVS		41 486	70 588	100 000	150 000
Vedlikehold elektro		36 556	33 290	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		144 242	261 694	200 000	400 000
Leie vaktmester		501 240	518 533	525 000	525 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strom		82 560	99 073	100 000	100 000
Revisjonshonorar	0	23 500	25 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		417 060	406 890	417 061	417 061
Andre konsulenttjenester		37 986	143 870	0	0
Telefon/internett		3 736	3 735	7 500	7 500
Årsavgift TV/Internett		1 202 040	1 043 040	1 070 000	1 245 000
Kontingent boligbyggelag		63 600	63 600	63 600	63 600
Forsikringer		1 120 795	934 526	1 157 900	1 203 000
Kommunale avgifter		3 023 943	2 878 185	3 302 000	3 302 000
Andre driftskostnader		91 314	171 769	155 000	155 000
SUM KOSTNADER		8 536 372	10 562 729	9 132 112	9 615 712
DRIFTSRESULTAT		6 792 026	3 382 496	6 154 714	6 441 467
FINANSINTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		85 480	115 526	54 948	50 000
Rentekostnader		3 427 240	3 685 074	3 579 221	3 095 932
Utbytte Gjensidige		102 687	80 792	0	0
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-3 239 073	-3 488 756	-3 524 273	-3 045 932
ARSRESULTAT		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
SUM OVERFØRINGER		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535

205 Øreåsen Borettslag

Side 10 av 20

BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VÅRIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	14 078 470	14 078 470
Bygninger	5	42 779 374	42 779 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		56 857 844	56 857 844
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		282 041	120 602
Andre restanser		7 425	25 297
Andre fordringer		2 393 879	1 505 067
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 867 962	2 280 657
SUM OMLØPSMIDLER		5 551 306	3 931 623
SUM EIENDELER		62 409 150	60 789 467

205 Øreåsen Borettslag

Side 11 av 20

BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		21 200	21 200
Annen egenkapital		-5 179 768	-5 179 768
Årets resultat		3 552 953	0
SUM EGENKAPITAL	3	-1 605 615	-5 158 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	56 033 056	58 016 528
Borettsinnskudd	4	6 243 500	6 243 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 276 556	64 260 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 973	56 712
Leverandørgjeld		1 704 237	1 631 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 738 210	1 688 007
SUM GJELD		64 014 766	65 948 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 409 150	60 789 467
Pantestillelser		62 276 556	64 260 028

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lene Larsen
Styreleder

Dmitry Vasilenko
Styremedlem

Vidar Holm
Styremedlem

Lasse Brennvall
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 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 rentendringer.

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	2 243 616	4 333 348
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 552 953	-106 260
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 983 472	-1 983 472
B. Årets endring disponible midler	1 569 481	-2 089 732
C. Disponible midler UB	3 813 097	2 243 616

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 2025 Øreåsen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	221 760	221 697
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	472 722	360 389
Sum	-694 482	-582 086

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

Note 2 - Tomt

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

Note 3 - 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 eiendelenes. 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 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	6 243 500	6 243 500
Sum	-6 243 500	-6 243 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - 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

Side 14 av 20

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Øreåsen Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Innfrielse av lån i Nordea
Låne nummer:	95377045328
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Serielån, flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	58 016 528
Avdrag i perioden:	1 983 472
Lånesaldo 31.12:	56 033 056

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377045328	11	318 082	3 498 902
	33	310 737	10 254 321
	60	297 668	17 860 080
	44	273 043	12 013 892
	10	240 965	2 409 650
	2	219 255	438 510
	8	192 901	1 543 208
	37	188 041	6 957 517
	7	150 994	1 056 958

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

Noter

Side 15 av 20

Resultat og balanse med noter for Øreåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øreåsen Borettslag

Styreleder	Lene Larsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Dmitry Vasilenko (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Vidar Holm (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Lasse Brennvall (sign.)	03.03.2026

Side 16 av 20



Til generalforsamlingen i Øreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øreåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap

Side 17 av 20



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 13. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)


 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-13 13:28:13 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 466c5cd9-9923-453b-ac37-394027a416b4

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 26.03.26

Styreleder	Lene Larsen	Valgt 07.04.25	2 år	Ikke på valg
Styremedlem	Vidar Holm	Valgt 07.04.25	2 år	Ikke på valg
Styremedlem	Dima Vasilenco	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Styremedlem	Erik Hønstvedt			Ny, på valg
Varamedlem	Eva Regine Berge	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Varamedlem	Jan Petter Haglund	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Varamedlem	Johnny Johansen	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Varamedlem	Kai Noren	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Valgkomite	Vigdis Iren Schelbred	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg
Valgkomite	Ole Petter Jansen	Valgt 07.04.25	1 år	Tar gjenvalg



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 Torsdag
26.03.2026.

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 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 sakliste

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



**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.

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 sakliste

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

Styreonorar 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. Innkommne 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 ultimatet 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 uninerer 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. Estimater er ikke basert på innhentede priser fra utførende entreprenører, men kun basert på estimerte kvadratmeterpriser for ulike arbeider basert på borettslagets omfang. Estimater 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@obr.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 Bjørnstrøm
Møteleder



Sondre Østerud
Sekretær



Philip Bjerketvedt
Protokollvitne

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 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:

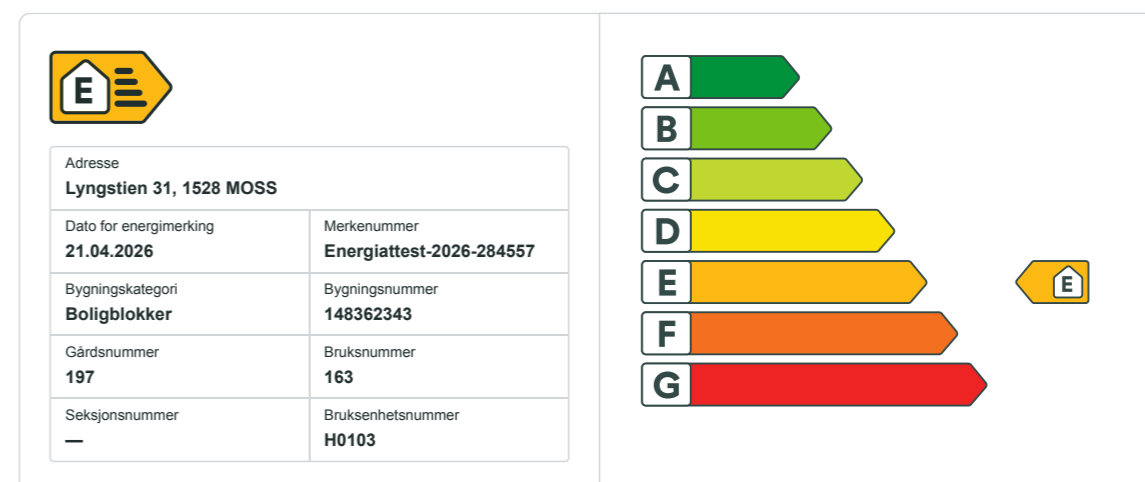
Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Øreåsen Borettslag

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

LEVE LARSEN



Energiattest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima


Pr. KVM pr. år
220,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 226,01 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 923 kWh
--	---



Lyngstien 31, 1528 MOSS

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



Lyngstien 31, 1528 MOSS

Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

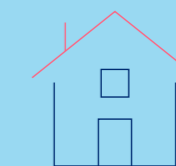
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lyngstien 31, 1528 MOSS. Gnr. 197, bnr. 163, i Moss kommune, oppdragsnr.: 1710260226
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!*]**department.email**!*!]