PRIVATMEGLEREN
MOSS

VESTHELLINGA 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

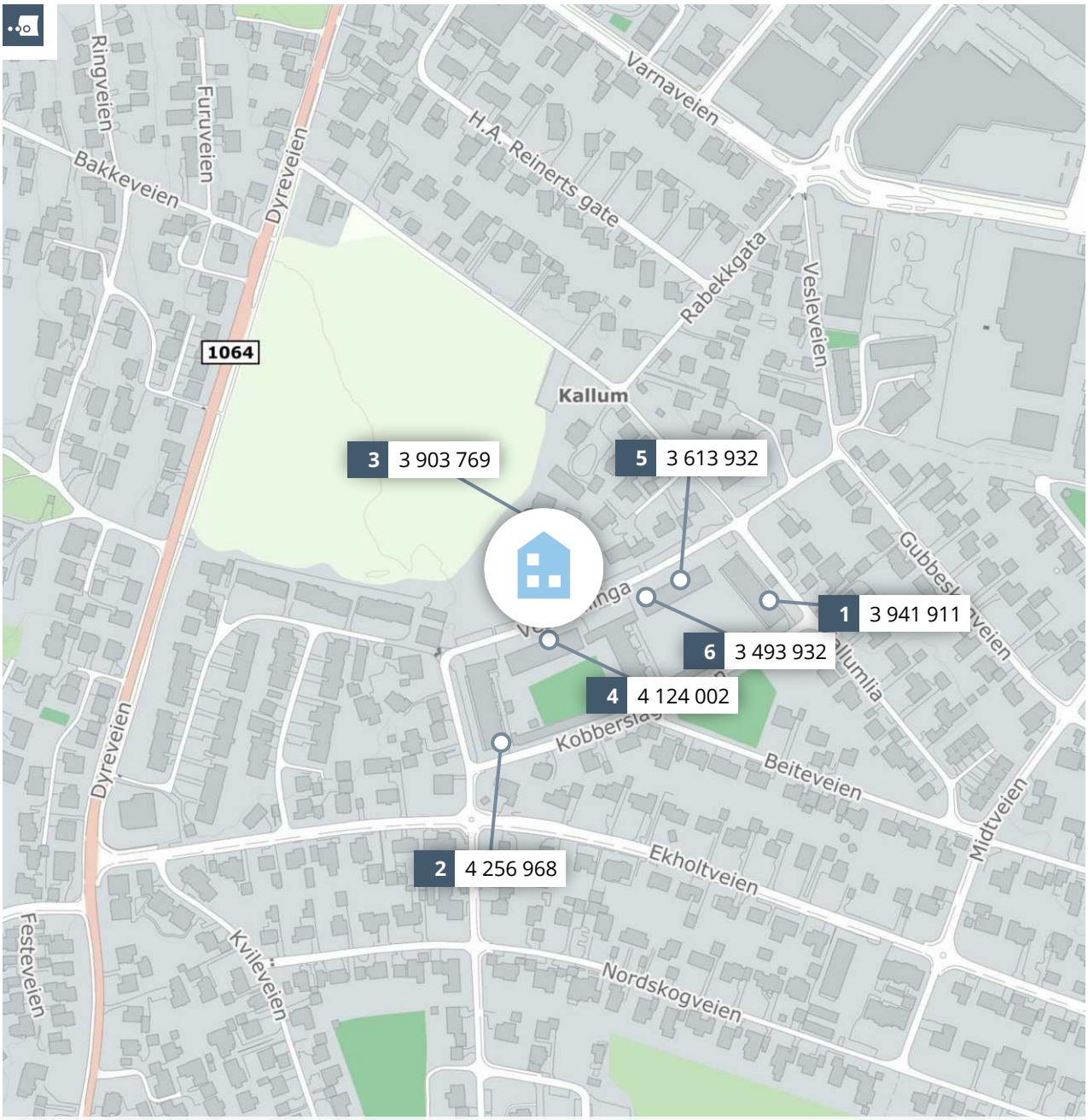
Ferdigattest

Reguleringsplankart

Regulering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering
VESTHELLINGA 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 03.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anca Buberg.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vesthellinga 24, 1526 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 194 BNR 250 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS BJERKE

Verdivurdert til

3 390 000

204 516	3 594 516	43 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	4 m²	- m²	- m²	82 m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	5 686
Formue	18 805
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kallumlia 3 C 72 m²	1963	1. etg	2 sov	01.04.2026	3 650 000	**3 600 000**	341 911	3 941 911	**54 749**
2	Kobberslagerveien 2 A 80 m²	1967	3. etg	2 sov	17.03.2025	3 990 000	**3 950 000**	306 968	4 256 968	**53 212**
3	Vesthellinga 42 79 m²	1985	2. etg	2 sov	17.04.2026	3 500 000	**3 700 000**	203 769	3 903 769	**49 415**
4	Vesthellinga 11 C 81 m²	1964	3. etg	2 sov	20.02.2026	4 090 000	**3 950 000**	174 002	4 124 002	**50 914**
5	Vesthellinga 13 C 68 m²	1963	4. etg	2 sov	20.01.2025	3 490 000	**3 470 000**	143 932	3 613 932	**53 146**
6	Vesthellinga 13 A 67 m²	1964	3. etg	2 sov	21.01.2025	3 400 000	**3 350 000**	143 932	3 493 932	**52 148**

Boligblokk på to etasjer fra 1985.

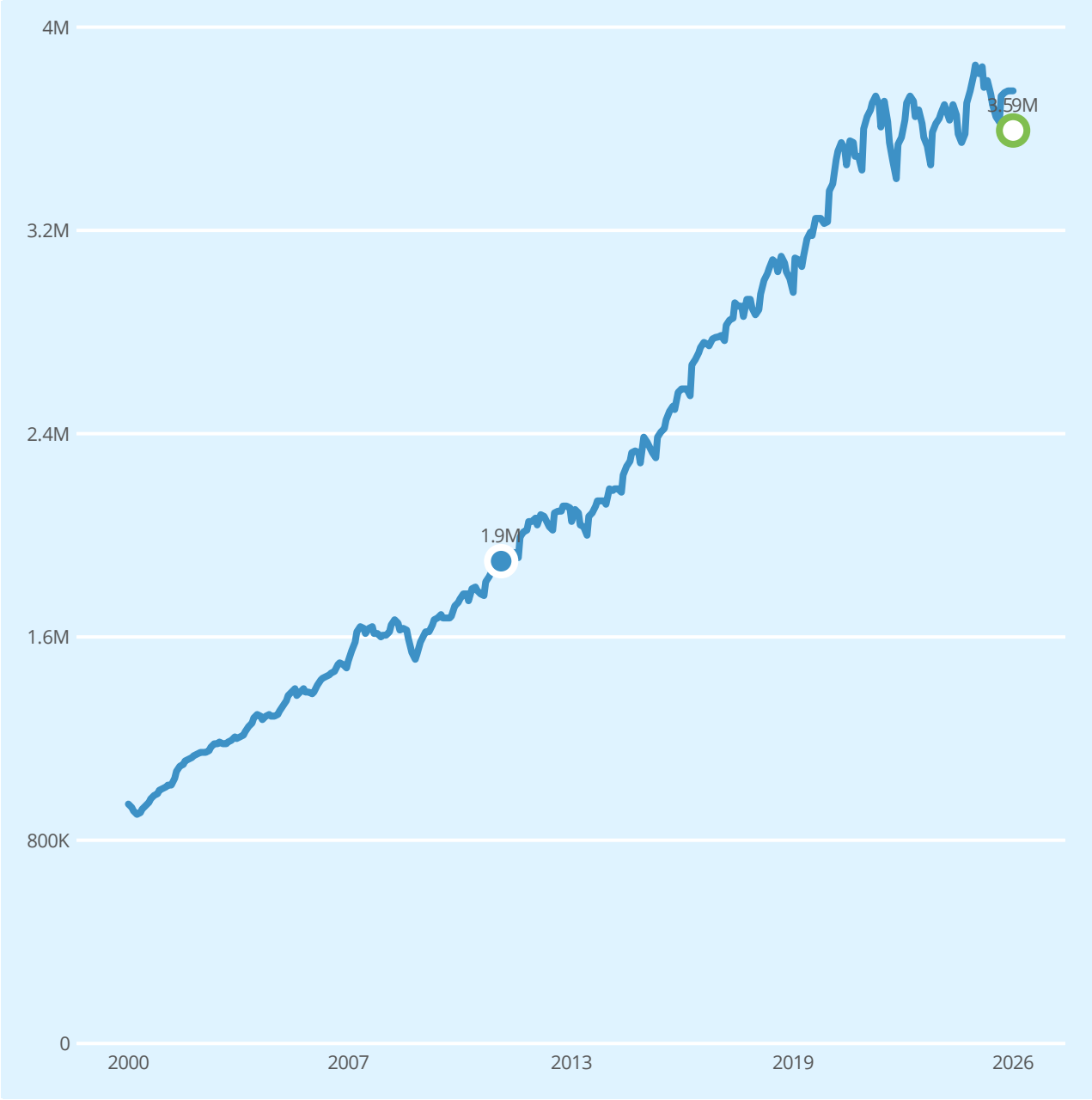
Aktuelle leilighet ligger i 1. etasje og er en midtleilighet. Dette bidrar til lett adkomst. Leiligheten holder normal standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2011	09.06.2011	05.08.2011	1 590 000	1 750 000	151 576	1 901 576	
01.06.2001	01.06.2001		-	840 000	0	840 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJERKE grunnkrets nå

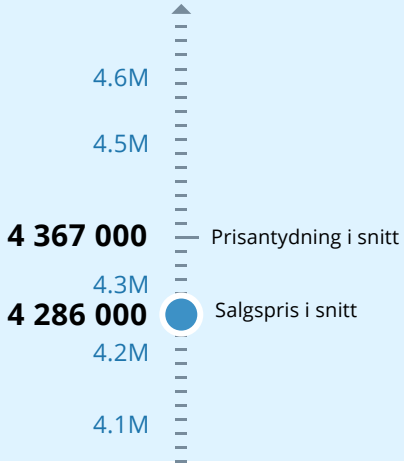
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i BJERKE grunnkrets siste 9 mnd

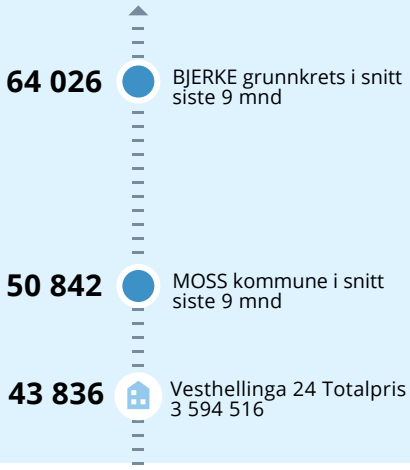
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260082

Selger 1 navn
Beate Kristin Olsson

Gateadresse
Vesthellinga 24

Poststed	Postnr
MOSS	1526

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Beate Kristin Olsson

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260082

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Kristin Olsson	4a38acee73412341a6099832763d97b7789c08eb	29.04.2026 09:39:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vesthellinga 24 , 1526 MOSS
MOSS kommune
gnr. 194, bnr. 250
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2044 **Eiendomsverdi ref nr:** CX1967

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk på to etasjer fra 1985.
Aktuelle leilighet ligger i 1 etg og er en midtleilighet.
Dette bidrar til lett adkomst.
Leiligheten holder normal standard.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe og varmekabler på badet.

Utdrag av tilstand:

Noe utvendig slitasje på vinduene.

Noe værslitt/oppsprukket terrassebord.
Skjevheter i konstruksjonen på terrassen.

Noe slitasje på parkettgulvene.

Utetthet i veggen rundt avløpet til vasken på badet.

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

Eldre vann og avløpsrør.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert til komprimerte jordmasser.
Støpt såle til mark.
Bærekonstruksjon i stål og betong, ellers innfelt isolert bindingsverk med utvendig kledning.
Teglstein på gavlveggene.
Betong i brannskiller.
Yttertak utformet som saltak.
Taket er tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Vinduer med 3-lags isolerglass.
Trekarmer.
Leiligheten har malt hovedytterdør.
Stor skyvedør i stuen.
Fra stuen er det utgang til en terrasse.
Manuell markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og parkett.
Belegg i boden.
Vegger med tapet og mdf.
Malte betonghimlinger.
Innvendige fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe i gangen og på ene soverommet.

Heis i bygget.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderomsplater på veggene.
Badet er innredet med servantskap, speil, vegghengt wc, dusj med forheng, benkeskap med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrert komfyr og induksjonstopp.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyr
Kitchenboard mellom over og underskap.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp ellers er kursene fordelt på 40/20/16/3 og 10 amp.
Panelovn på kjøkkenet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

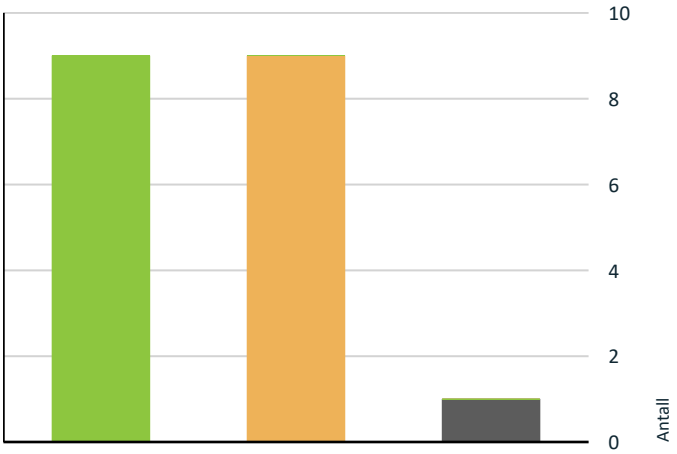
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest fra 1985.

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt 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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Vinduer fra byggeåret.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør.
Stor skyvedør i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på ytterdøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Ytterdør fra byggeåret.



Skyvedør fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse.
Manuell markise.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Terrassen



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og parkett.
Belegg i boden.
Vegger med tapet og mdf.
Malte betonghimlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak.



Litt slitasje på parkettgulvene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.
Nymalte dører og dørkarmer.



Nymalte dørkarmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gangen og på ene soverommet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

Tilstandsrapport

Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson



Tilfredsstillende fall på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk i dusjen.



Utetthet i veggen rundt avløpet til vasken.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med servantskap, speil, vegghengt wc, dusj med forheng, benkeskap med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifta.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot naboleilighet og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrert komfyr og induksjonstopp.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyr
Kitchenboard mellom over og underskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er 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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Varmepumpe fra Panasonic.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp ellers er kursene fordelt på 40/20/16/3 og 10 amp.
Panelovn på kjøkkenet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskap med automatsikringer.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

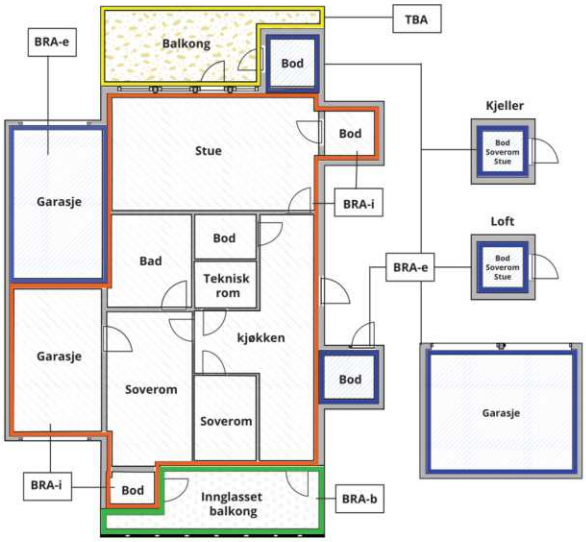
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	4		86	17
SUM	**82**	**4**			**17**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, soverom, kjøkken, bod, bad, stue, soverom 2	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	78	4

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Beate Kristin Olsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	194	250		0	4909.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesthellinga 24

Hjemmelshaver
Al Utsikten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL UTSIKTEN BORETTSLAG	848588482		Vansjø Boligbyggelag	Olsson Grete Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	18 805	*31.12.2025*	204 516	*31.12.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i et populært boområde på Ekholt i Moss Kommune.
Sentral beliggenhet med Varnaveien handelsområde samt Rygge storsenter i umiddelbar nærhet.
Kort vei til Lilleeng Helsepark med tilbud av leger, tannleger, psykologer, fysioterapeuter, bedriftshelsetjeneste, apotek, cafè, trening, svømmehall, skjønnhet og velvære m.m
Restaurant Ro ligger i tilknytning til Helseparken.
Liten gangavstand til Festestranden.
Fine turmuligheter i området med kyststien og Carlbergskogen.
Kun noen km til Evje Golfbane.
God kommunikasjon til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 4909m2.
Tomten er opparbeidet med plen og div beplantning.
Asfalterte gang og bilveier.
Det er biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.
Man kan sette seg på liste for plass i carport.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget er forbeholdt de over 60 år.

Bebyggelsen

Boligblokk på to etasjer.
Aktuelle leilighet ligger i 1 etg.
Dette bidrar til lett adkomst.
Leiligheten er en midtleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82408643	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	02.05.2026	
3	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CX1967

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Eiendomsmegler Moss

16/4-26

AD. DERES REF: 116260082 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 7 i borettslaget Utsikten tilknyttet leilighet: Vesthellinga 24
Andelseier(e): Grete Kristin Olsson**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 848 588 482
Byggeår: 1985 Gnr: 194 Bnr: 250 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.tinglysing.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 borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82408643

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 888,-, utgifter kr 12.692,- og annen formue: kr 18.805,-. Gjeld pr d.d. er på kr 204.516,-. Opprinnelig innskudd kr: 68.500,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 16/4 *kr* 4.025.475,-.

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 5.686**,-,** hvorav kr 4.390,- 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.: 5,94 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.296,-, hvorav renter utgjør kr 1.015,- og avdrag utgjør kr 281,-.
Lånets løpetid: 2051.
Lånenr.: 95377057180. 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 Ottar Sletten**.**
Epost styret: utsikten.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter

for Utsikten Borettslag org nr 848 588 482.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.9.84, sist endret 6. mai 2021.(aldersgrense)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Utsikten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget, som er over 60 år, pensjonister og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3 Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

(4))Moss Kommune kan tegne og eie inntil 10% av andelene. Uansett kan staten, eller en fylkeskommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR REKKEHUSBEBYGGELSE

I BORETTSLAG TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

1. Alle andelseiere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.

2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller beboernes eiendeler. Forøvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldre å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

3. Om natten - regnet fra kl.2300 til kl.0600 - skal det være mest mulig ro i leiligheten og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt.

4. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i Husleiekontrakten - ref. §§ 6 og 7.

   Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret.

   Den enkelte andelseier står ansvarlig for skader som han/hun eller hans/hennes husstand, gjester eller framleietakere måtte påføre boligen eller boligsameiets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks til tillitsmann eller styret.

   Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene med besiktigelser og takster.

HUSDYRHOLD.

5. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for de øvrige leieboerne eller medfører ulempe for borettslaget.

BRUK AV MOTORKJØTETØY INNEN BOLIGOMRÅDET.

6. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntagelser gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler, av- og pålessing samt kjøring til og fra anvist parkerings eller garasjeplass.

7. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt.

8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.

9. Andelseierne plikter å påse at Deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG FJERNSYN.

10. For tilkobling fra antennekontakt til radio/tv-apparater skal kun benyttes originale tilkoblingskabler. Før det reklameres på anlegget bes andelseierne få konstatert at radio/tv-mottakeren er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

11. Feil ved antenneanlegget meldes til styret eller annen kontaktperson som måtte være oppnevnt.

12. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av beboeren.

13. Oppsetting av private radio-/tv-antenner er forbudt.

ØVRIGE BESTEMMELSER.

14. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

15. Tillitsmann/tilsynsmann plikter i samarbeide med lagets styre å føre alminnelig tilsyn med eiendommen.

16. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av leieforholdet.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Utsikten Borettslag

Tirsdag 26.05.2026

Klokken: 15:00

Sted: Fellesstua i borettslaget

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag

Dato: Onsdag 26.05.2026
Klokken: 15:00
Sted: Fellesstua i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 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 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Inntekt fra carport/sykkelparkering

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Regulering av satser for parkering av bil og sykkel i carport
- 6.2 Endring av aldersgrense for kjøp av leilighet - fra 60+ til 50+ - Krever 2/3 flertall
- 6.3 Gjenopprettelse av valgkomité Utsikten Brl.

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 7.4 Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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. Innkomne saker fra styret

5.1 Inntekt fra carport/sykkelparkering

Forslag til vedtak: **Inntekt av carport og sykkelparkering legges til i husleien med virkning fra 1. april 2026.**

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Regulering av satser for parkering av bil og sykkel i carport

Hensikten med reguleringen er å etablere et mer rimelige avgiftsnivå som i større grad gjenspeiler reelle kostnader og administrativt behov knyttet til bruk av carport. Videre anses en bortfall av avgift for sykkelparkering som et virkemiddel for å tilrettelegge for miljøvennelige transportformer samt et tiltak i tråd med praksis i sammenlignbare boligselskaper.

Forslagsstiller vurderer at endringen totalt sett vil bidra til at dette ikke medfører urimelig økonomisk belastning for borettslaget.

Forslag til vedtak: Årlig avgift for bilplass reduseres fra 1000 kroner til 500 kroner.

Årlig avgift for sykkelplass reduseres fra 200 kroner til 0 kroner.

Styrets innstilling: Hensikten med gjeldende satser for parkering av bil og sykkel i carport, skal nettopp gjenspeile reelle kostnader ifm vedlikehold og utgifter knyttet til bruk av carport/ sykkelparkering.

Størrelsen på nevnte satser er stadig oppe til vurdering i styret. Nåværende satser medfører ikke en urimelig økonomisk belastning for bilplass og/eller sykkelplass i carport, særlig med tanke på en økonomisk buffer for fremtidige utgifter.

Bortfall av avgifter til sykkel parkering, anser styret som et begrenset virkemiddel for å tilrettelegge for miljøvennlige transportformer. Dette med bakgrunn i den aldersmessige fordeling blant nåværende andelseiere.

Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen vedtar at årlige avgifter for parkering av bil og sykkel i carport forblir uendret, med 1000-ettusenkroner, respektive 100-etthundrekroner.

6.2 Endring av aldersgrense for kjøp av leilighet - fra 60+ til 50+ - Krever 2/3 flertall

Det foreslåes at dagens aldersgrense for kjøp av leilighet i boligselskapet endres fra 60 år til 50 år.

En senking av aldersgrensen vil bidra til å gjøre boligene tilgjengelige for en større gruppe kjøpere, samtidig som formålet med aldersbegrensningen fortsatt ivaretas. Endringen kan styre omsetningsmulihgetene og bidra til økt tilflytting og bedre beboermiljø. I tillegg antas det at aldersgruppen 50+ har liknende behov og boligpreferanser som dagens målgruppe.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at aldersgrensen for kjøp av leilighet senkes fra 60 år til 50 år. Endringen trer i kraft fra 1. april 2026.

Styrets innstilling: Det ble for noen år siden (2021) satt en aldersgrense på 50 år i UBRL. Denne ble imidlertrid raskt endret tilbake, da nye innflyttere den gang ville ha med seg barn/ungdommer inn i én av de 3-tre kommunale leilighetene i Borettslaget. Dette ble bl.a vurdert som et potensielt støyende element, noe beboerne i UBRL den gang ikke ønsket.

Styret i UBRL har begrenset avgjørelse på hvem som flytter inn i ledige leiligheter i Borettslaget.

En senking av aldersgrensen til 50 år, kan potensielt bidra til en utvikling som dagens beboere ikke ønsker.

Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen vedtar at aldersgrensen for kjøp av leilighet i Utsikten Borettslag beholdes på nåværende 60-sekstiår.

6.3 Gjenopprettelse av valgkomité Utsikten Brl.

Borettslaget har tidligere hatt valgkomité, men ordningen har senere falt bort. Valgkomité er et vanlig og anbefalt organ i et borettslag for å sikre gode og forberedte valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte. En valgkomité kan bidra til å:

- redusere usikkerhet rundt verv
- sikre bredere rekruttering blant beboerne
- styrke kontiuniteten og kvaliteten i styrets arbeid

Valgkomiteen skal arbeide på selvstendig grunnlag og legge fram innstilling til kanditater til sytreverv til neste ordinære generalforsamling.

Vurderer at gjenoppretting av valgkomtié kan gjøre valgarbeidet enklere og mer forutsigbart, samt styre borettslagets organisering. Vi forslår at valgkomiteen består av 2 medlemmer med funksjonstid på 1 år.

Forslag til vedtak: Borettslaget gjenoppretter valgkomité, som skal bestå av 2 medlemmer med funksjonstid på 1 år. Generalforsamlingen foretar valg av valgkomité for kommende periode.

Styrets innstilling: Utsikten Borettslag har få enheter, vedtektene tillater at Borettslaget **ikke har et krav** om valgkomité.

Forslag til vedtak fra styret: Generalforsamlingen vedtar at Utsikten Borettslag ikke oppretter valgkomite.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag **12.03.2025.**

Siden siste generalforsamling har det vært følgende **endringer av styrets sammensetning:**

Styremedlem Bjørg Reidun Rismoen har gått bort, og **varamedlem Laila Korsmo Romstad**, har tatt hennes plass i styret.

Styrets forslag til vedtak:

Laila Korsmo Romstad velges inn som nytt styremedlem i Utsikten Borettslag.

7.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styrets innstilling: Grunnet dødsfall til ett styremedlem i perioden, så rykket **Laila Korsmo Romstad** opp som midlertidig styremedlem.

Anne-Grethe Sletten ønsker ikke gjenvalg som varamedlem. Utsikten Borettslag har et lite antall andelseiere.

Vedtektene til Borettslaget åpner for valg av kun 1-ett varamedlem.

Forslag til vedtak fra styret:

Irene Sandstad velges inn som ny varamedlem til styret i Utsikten Borettslag.

7.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 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, 05.03.2026

Utsikten Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Utsikten Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Ottar Sletten, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Bjørg Rismoen, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Ellen Fjeldstad Semb-Mathisen, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Anne-Grethe Sletten, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Laila Korsmo Romstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 12.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Styremedlem Bjørg Reidun Rismoen har gått bort, og **varamedlem Laila Korsmo Romstad**, har tatt hennes plass i styret.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Bjørg Rismoen

Varamedlem, Anne-Grethe Sletten

Varamedlem, Laila Korsmo Romstad

Valgkomite

Borettslaget har i dag ingen valgkomite.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 5

Antall behandlede saker i perioden:

Se under

Andre møter som er avholdt

Styret har avholdt 2-to hyggetreff i perioden.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 848588482, og ligger i Moss kommune.

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

Utsikten 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.

Utsikten 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 Utsikten Borettslag i 2025: 0

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

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

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 / Vedlikehold i 2025

Saker:

- Det har blitt satt opp nytt gjerde mot nabo (delt kostnad) på venstre side av carporten
- Det har blitt felt 1-ett stort tre, som sto langs gjerdet mot Kallum Søndre. Fellingen utført av **Gartner1 v/Thomas Tragethon**
- Det har blitt lagt klikkfliser på terrassen foran Stua (delvis overskudd av det som ble lagt på Svalgangen)
- Det er montert 2-to ladepunkter i carport, til lading av inntil 12-tolv el-biler

Vedlikehold:

- Gartner1 har renset alle takrenner inkl. carport, og fjernet mye løvfall på plener og parkeringsområder i vår
- Det er montert ny komfyrvakt i leilighet nr. 34
- Det er montert ny avtrekksvifte i kommunal leilighet nr. 32
- Diverse arbeider utført av vår faste "altmulig mann" Roy Floberg
- Nytt rekkverk og terrasse foran og bak er oppført i leilighet nr. 18.
- Ny terrasse og rekkverk bak i leilighet nr. 20.

- Delvis ny terrasse bak i kommunal leilighet nr.32.
- Nye skillevegger er satt opp ved leilighet, 18,20,32,34,36

Arbeidene er utført for egen regning, og vil danne mal for de andelseiere som måtte ønske tilsvarende utbedringer på et senere tidspunkt

Vedlikehold /Nyanskaffelser i 2026

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

- Løpende klipping/trimming av plener og hekker etc.
- Klipping av 2-to store bøketrær ved inngangen til Borettslaget vil bli vurdert til våren.

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

- Ingen spesielle

Styret ønsker å minne om følgende:

Vinter og snøfall denne vinteren er fortsatt ikke usannsynlig. Styret viser i denne forbindelse til

"Orientering om snørydding i Utsikten Borettslag (UBRL)", sendt andelseiere i januar 2025.

Ved spørsmål kontakt styreleder.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Det er montert **antisklimatter** på klikkfliser på Svalgangen og foran heis v/trappeoppgang 2. etasje

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:**

- Økonomien er **tilfredsstillende**

Styrets kommentarer til **budsjettet for 2026:**

Styret har besluttet å øke husleien, ref varsel til andelseiere av **19.01.2026**. Husleien ble økt med virkning fra **1. februar 2026**.

Styret i Utsikten Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		921 088	1 035 694	1 070 757	868 860
Innkrevde kapitalkostnader/renter		149 756	0	0	306 280
Andre driftsinntekter	1	155 199	72 000	155 040	171 000
SUM INNTEKTER		**1 226 043**	**1 107 694**	**1 225 797**	**1 346 140**
KOSTNADER					
Lønn		0	0	2 000	2 000
Styrehonorar		49 000	49 000	49 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		6 909	6 909	7 191	8 460
Strøm		34 884	35 463	43 000	43 000
Renhold		2 400	2 613	3 000	3 000
Vedlikehold bygg		5 792	89 993	150 000	90 000
Vedlikehold VVS		0	13 219	0	0
Vedlikehold elektro		295 399	48 133	60 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg		132 538	128 893	70 000	120 000
Revisjonshonorar	0	10 500	10 500	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar		47 466	45 642	47 468	48 300
Årsavgift TV/Internett		167 893	150 933	155 000	171 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		50 512	43 975	54 500	54 500
Kommunale avgifter		202 106	186 884	206 900	206 900
Andre driftskostnader		10 037	9 822	20 000	60 000
SUM KOSTNADER		**1 021 435**	**827 978**	**884 559**	**943 660**
DRIFTSRESULTAT		**204 608**	**279 716**	**341 238**	**402 480**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		12 678	8 351	4 500	4 000
Rentekostnader		249 816	237 979	236 695	238 664
Utbytte Gjensidige		4 800	3 873	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-232 338**	**-225 755**	**-232 195**	**-234 664**
ÅRSRESULTAT		**-27 729**	**53 961**	**109 043**	**167 816**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-27 729	53 961	109 043	167 816
SUM OVERFØRINGER		**-27 729**	**53 961**	**109 043**	**167 816**

BALANSE 2025 Utsikten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	8 108 356	8 108 356
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 108 356**	**8 108 356**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre restanser		2	2 000
Andre fordringer		56 152	50 622
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		386 404	192 120
SUM OMLØPSMIDLER		**442 558**	**244 742**
SUM EIENDELER		**8 550 914**	**8 353 098**

BALANSE 2025 Utsikten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		3 147 045	3 147 045
Årets resultat		-27 729	0
SUM EGENKAPITAL		**3 121 316**	**3 149 045**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	4 043 182	3 838 612
Borettsinnskudd	2	1 314 000	1 314 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 357 182**	**5 152 612**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 935	4 497
Leverandørgjeld		66 770	46 298
Annen kortsiktig gjeld		712	646
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 417**	**51 441**
SUM GJELD		**5 429 599**	**5 204 053**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 550 914**	**8 353 098**
Pantestillelser		**5 357 182**	**5 152 612**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ottar Sletten Styreleder	Ellen Fjeldstad Semb-Mathisen Styremedlem	Bjørg Rismoen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**193 301**	**194 228**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-27 729	53 961
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	204 570	-54 888
B. Årets endring disponible midler	**176 841**	**-927**
C. Disponible midler UB	**370 142**	**193 301**

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.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	155 040	72 000
3285 EL-BIL LADING	159	0
Sum	**-155 199**	**-72 000**

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	1 314 000	1 314 000
Sum	**-1 314 000**	**-1 314 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

.

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1986		8 074 000
Redskapsbod 2016		34 356
Sum bygninger		**8 108 356**

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Installere elbilladere og innfrielse av lån i Handelsbanken	
Lånenummer:	**95377057180**	**95377048882**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5.94 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente, annuitetslån fast termintrekk	
Beregnet innfridd:	31.12.2051	10.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	4 074 000	3 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 838 612
Avdrag i perioden:	30 818	3 838 612
Opptak i perioden:	4 074 000	0
Lånesaldo 31.12:	**4 043 182**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377057180	8	205 416	1 643 328
	10	203 769	2 037 690
	2	181 081	362 162

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

Resultat og balanse med noter for Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Borettslag

Styreleder	Ottar Sletten (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Ellen Fjeldstad Semb-Mathisen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Laila Korsmo Romstad (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

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

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, 2. 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 **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-02 15:08:31 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 3879997e-d26a-462f-bded-bd52e462444f

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 26.05.2026.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering 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 Utsikten Borettslag onsdag 19.11.2025 kl. 16:00 - Fellesstua i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:1

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede:1

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: Ottar Sletten

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 Utsikten Borettslag

Utsikten 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 Utsikten Borettslag

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

Utsikten Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Utsikten 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 Utsikten 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 Norge AS, velges som ny revisor for Utsikten Borettslag

Protokoll ekstraordinært møte for Utsikten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Østerud (sign.)	19.11.2025
Sekretær	Sondre Østerud (sign.)	19.11.2025
Protokollvitne	Ottar Sletten (sign.)	19.11.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 15:00 - Fellesstua i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 13

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 13

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: Anne Torgunn Sundell

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

Det bemerkes at sak fra Torgunn Sundell om elbil-ladere ikke er tatt med, og det vil derfor innkalles til ekstraordinær generalforsamling ved en senere anledning. Senest innen 2 måneder etter den ordinære generalforsamlingen.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 49 000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ottar Sletten

Styrets E-post: **utsikten.brl@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ellen Fjeldstad Semb-Mathisen

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Grethe Sletten og Laila Korsmo Romstad

5.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat: Ottar Sletten
Valg av vara: Ellen Fjeldstad Semb-Mathisen

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Anne Torgunn Sundell
Protokollvitne

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kallum Søndre (A/L Utsikten Borettslag) .		94	250	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg, m/frittl. sportsbod/søppelbod	20 boliger i toetg. rekkehus	9.11.1984	dato 13.11.1984 sak 264/1984

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rygge Boligbyggelag	1570 Dilling	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Selvaag-Bygg	Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rygge Rådhus, den 22.10.1985,

Bjørn Christiansen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

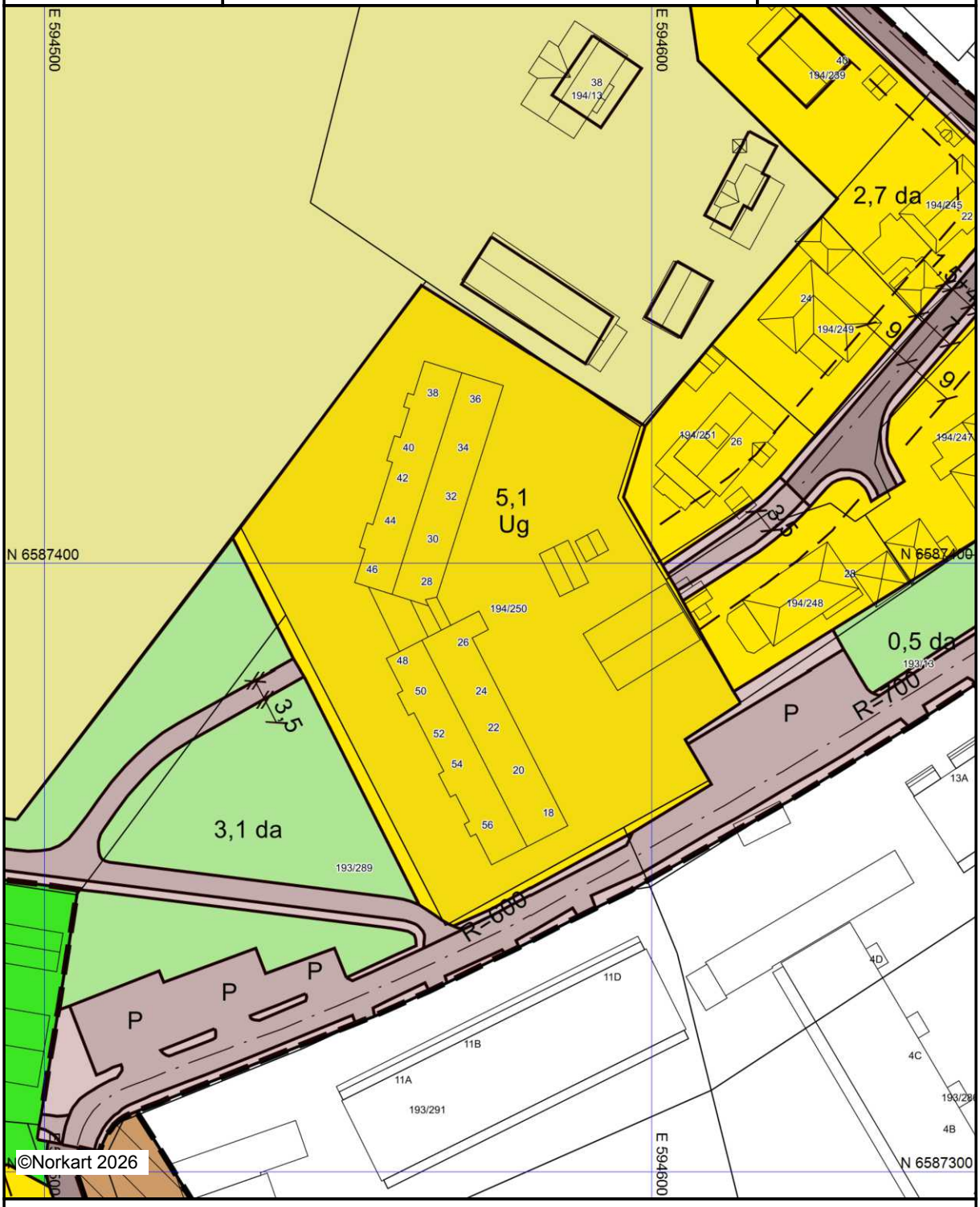
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 194/250
Adresse: Vesthellinga 24
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

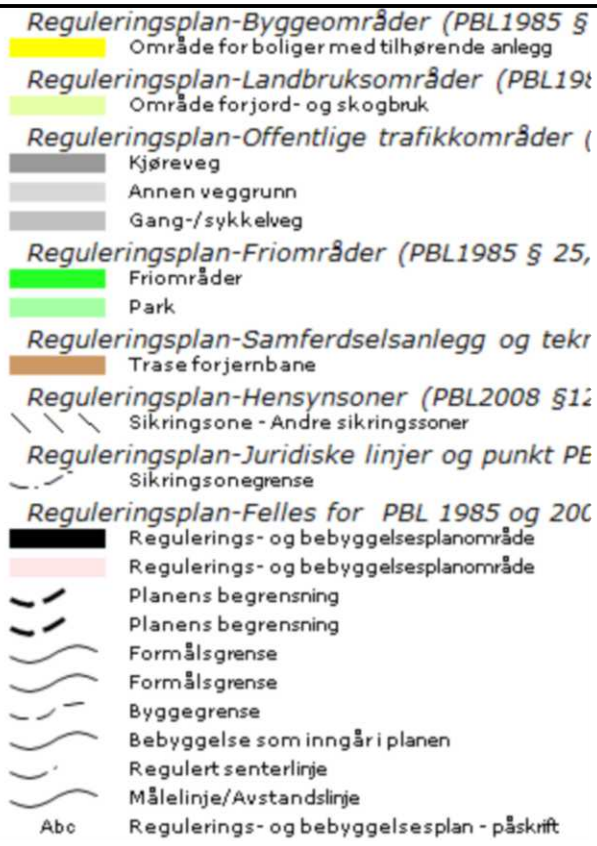
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



RYGGE BYGNINGSRÅD
20/3-84

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR KALLUM SØNDRE
I RYGGE KOMMUNE

Vedtatt av Rygge kommunestyre
i møte den 19/6-84
Marit Førland

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 07.12.1983.

Kommunestyrets vedtak av 19/6-84 i sak. 42/84.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde
2. Landbruksområde
3. Trafikkområde
4. Friområde

II AREALBRUK

1. Byggeområder

a) I områdene B1, B2, B4 og B5 skal det oppføres frittliggende eneboliger i maks. 1½ etasje med tilhørende garasje og anlegg.

b) I område B3 skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse i maks. 2 etasjer.

2. Landbruksområde

a) Område L1 skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

3. Trafikkområder

a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier og gang/sykkelveier samt parkering.

4. Friområde

a) Område F skal brukes til lekeplass og gang- og sykkelveier med nødvendig parkmessig skjermvegetasjon mot dyrket mark og utsatt vindretning.
Område F2 skal brukes til lekeplass.

III ANDRE BESTEMMELSER (jfr. §26)

a) Trafikkarealer (§26, nr. 1a).

1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

   Avkjøring til Fylkesvei B 314 skal ha frisiktslinjer på 10 x 125 m.

2. I området mellom frisiktslinjen og veiformål (frisiktssoner) skal det i kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (jfr. bestemmelsene i veilovens §31).

b) Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (§26, nr. 1b).

1. Bebyggelsen i områdene B1, B2, B4 og B5 skal utformes som frittliggende boligbeyggelse.

2. Bebyggelsen i område B3 skal utformes som konsentrert boligbebyggelse.

3. Bygningens takform fastsettes av bygningsrådet.

4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

5. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

c) Bebyggelsens høyde, plassering m.v. (§26, nr. 1c).

1. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5,5 m og 8 m for hus med underetasje (sokkeletasje).
   For hus i 2 etasjer skal ikke mønehøyden overstige 9 m.

2. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

3. Bebyggelsens endelige plassering av tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

4. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for deler at et område før eventuell fradeling og byggetillatelse gis for enkelte tomter.

5. Garasjer/uthus skal oppføres i 1 etasje og tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Garasjenes og uthusenes endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje/uthus skal være vist på illustrasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
Garasjer/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

d) Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter (§26, nr. 1d).

1. For boligbebyggelsen kan bygningenes grunnflate inklusive garasjer over bakkeplan være inntil 50% av tomtens nettoareal om ikke den angitte utnyttelsesgrad for området overskrides.

i) Ubebygde arealer (§26, nr. 1i).

1. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

3. Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4. Som en del av friarealet F1, skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte (buskvegetasjon) mellom gang/sykkelvei og landbruksarealet L1.
Ytterst fra dette isolasjonsbeltet mot landbruksarealet skal det oppsettes gjerde i maks. 1 m høyde.

5. Materialbruk, utforming og farge på gjerder og forstøtningsmurer må godkjennes av bygningsrådet.

6. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsendring med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfestet: Hilmar Rommetvedt

6. september 1984

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

10/9-84 J.NR. 1709

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE:
DRONNINGENS GATE 1, MOSS
POSTBOKS 325 - 1501 MOSS
TELEFON (032) 54 100 - TELEX 11410

SAKSBEHANDLER:

Rygge kommune
1580 RYGGE

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	6910/84 KK/bb 714.8	Moss, 6 SEPT. 1984

Gjenpart: Østfold fylkeskommune, Vogtsgt. 17, 1500 Moss.
Vegsjefen i Østfold, Postboks 310, 1501 Moss.
Fylkeslandbrukssjefen i Østfold, Korsgt. 5, 1700 Sarpsborg.
Moss kommune, Teknisk sjef, Postboks 175, 1501 Moss.

RYGGE KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR KALLUM SØNDRE.

Rygge kommunestyre har i møte 19. juni 1984 vedtatt ovennevnte reguleringsplan. Planforslaget er forelagt Østfold fylkeskommune til uttalelse, jfr. vedlagte gjenpart av fylkeskommunens skriv av 20. august 1984.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, stadfester fylkesmannen denne reguleringsplan.

Fylkesmannen stadfester videre, bestemmelser i tilknytning til planen, vedtatt av kommunestyret samme dag.

Et eksemplar av bestemmelsene legges ved.

Den stadfestede reguleringsplan følger vedlagt med påtegning om stadfestelsen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser man til bygningslovens § 27 nr. 5 og forvaltningslovens § 27.

Lars Korvald

Knut Kleppestø

AVDELINGSKONTOR: MILJØVERNAVDELINGEN
BESØKSADRESSE: VOGTS GATE 17, MOSS - TLF. (032) 56 089

Rygge kommune
Den tekniske etat 18.6.1987
nr. 148/1987 504.4 M43

	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato	Saksbeh
RYGGE	Formannskapet 123/87	Rygge rådhus	4.6.87	DHN
	Kommunestyret 57/87	Ekholt kirke	16.06.87	GSF

INNLØSNING AV GRUNN TIL OFFENTLIG FRIAREAL OG GRUNN TIL GANG-/SYKKELSTI

Karl Otto Molvig har for Signe Molvig i brev av 31.mars 1987, anmodet kommunen om å innløse et friareal og grunn for ny gang-/sykkelsti som er planlagt på eiendommen Kallum søndre.

Rygge kommunestyre har i møte den 6.september 1984 egengodkjent en reguleringsplan for Kallum søndre. Denne planen inneholder blant annet en gang-/sykkelvei fra Vesthellinga til Dyreveien og en utvidelse av eksisterende lekeplass ved Vesthellinga. Det er disse arealene grunneieren nå ønsker at kommunen innløser.

Arealene er oppmålt og fradeling har funnet sted. Samlet areal som er gitt matrikkelnummer 94/295 er på 2.892 m².

Utsnitt av reguleringsplanen der de aktuelle arealer er inntegnet, følger saksfremstillingen til formannskapets medlemmer.

Det er avholdt en del møter med grunneieren i sakens anledning. Følgende opplegg kan aksepteres av grunneieren:

1. For grunnerverv betales det kr 12,- pr. m².
2. Som ulempeserstatning betales det kr 3,- pr. m².
3. Nytt gjerde i en lengde av 250 m settes opp av kommunen. Kommunen er ansvarlig for vedlikehold av gjerdet. Gjerdet settes opp i grensen mellom dyrket mark og gangsti/lekeplass. Nytt gjerde vil anslagsvis komme på ca. kr 145,- pr. løpemeter inkl. merverdiavgift.
4. Grunneieren kan dyrke arealene inntil arealene tas i bruk.

Formannskapet	123/87	Rygge rådhus	4.06.87	DHN
Kommunestyret	57/87	Ekholt kirke	16.06.87	GSF

Rådmannens forslag til innstilling:

Eiendommen 94/295 erverves på følgende betingelser:

1. For grunnerverv betales kr 34.704,-.
2. Som ulempeserstatning betales kr 8.676,-.
3. Til nytt gjerde bevilges kr 36.250,-.
4. Beløpene utgiftsføres på post 2.870.681.0 - Boligfondet, idet denne posten derved blir redusert fra kr 1.423.597,65 til kr 1.343.967,65.
5. Grunneieren kan fritt benytte arealene inntil disse skal opparbeides.

Formannskapet innstiller:

Eiendommen 94/295 erverves på følgende betingelser:

1. **For grunnerverv betales kr. 34.704.-.**
2. **Som ulempeserstatning betales kr. 8.676.-.**
3. **Beløpene utgiftsføres på post 2.870.681.0 - Boligfondet.** idetdenne posten derved blir redusert fra kr. 1.423.597.65 til kr. 1.380.217.65.
4. Grunneieren kan fritt benytte arealene inntil disse skal opparbeides.
5. Bevilgningen til gjerde tas opp i forbindelse med opparbeidelsen av gang- og sykkelstier.

Enstemmig vedtatt.

Sign.

RYGGE KOMMUNE

Utskrift sendt: Karl Otto Molvig
Næsje
Teknisk etat

FM/123/RÅDMØTEB

r

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Dato: 6. september 1984

RYGGE KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR KALLUM SØNDRE.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Østfold ved brev av 6. september 1984 til Rygge kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Rygge kommunestyre den 19. juni 1984.

Lars Korvald

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vesthellinga 24, 1526 Moss
Gnr. 194, Bnr. 250, andelsnr. 7 i UTSIKTEN BORETTSLAG A/L, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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