PRIVATMEGLEREN
MOSS

STRANDPROMENADEN 172

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRANDPROMENADEN 172

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 24.07.2026

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: Mette Hoseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandpromenaden 172, 1516 MOSS

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1967

GNR 1 BNR 1794 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FRAMNES 3

Verdivurdert til

2 450 000

218 418	2 668 418	58 009
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	2 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	4 587
Formue	9 274
Soverom	1
Etasje	0

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandpromenaden 152					10.03.2026	2 990 000	**2 910 000**	221 109	3 131 109	**68 068**
	46 m²	1967	- etg	1 sov							
2	Strandpromenaden 152					09.07.2024	2 750 000	**2 700 000**	237 823	2 937 823	**63 866**
	46 m²	1966	- etg	1 sov							
3	Strandpromenaden 126					13.12.2024	2 800 000	**2 700 000**	140 634	2 840 634	**61 753**
	46 m²	1967	- etg	1 sov							
4	Strandpromenaden 184					04.08.2025	2 450 000	**2 350 000**	227 693	2 577 693	**56 037**
	46 m²	1967	- etg	1 sov							

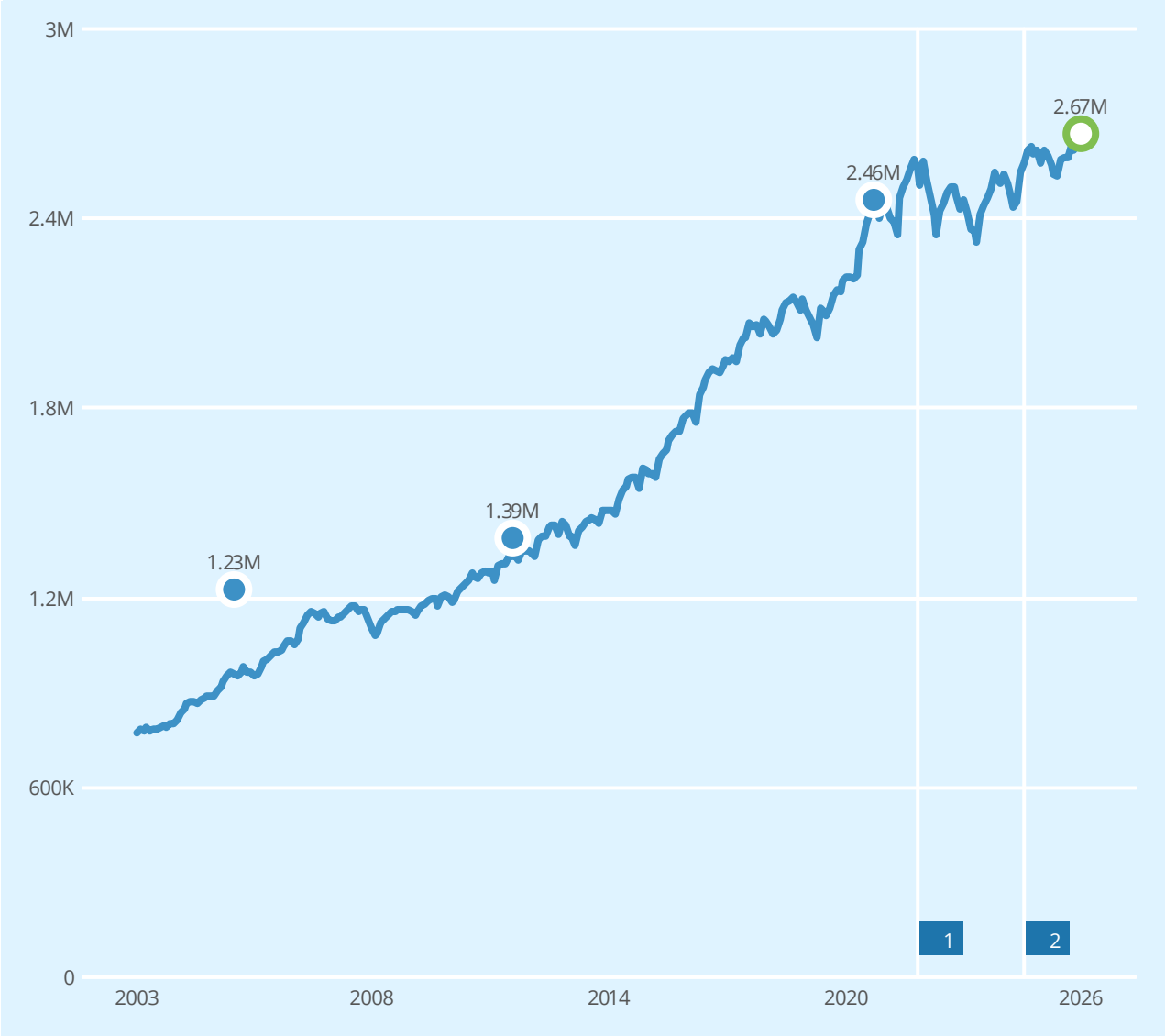
.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.05.2021	21.05.2021	02.07.2021	2 300 000	2 250 000	208 907	2 458 907	
27.04.2012	09.05.2012	04.07.2012	1 250 000	1 280 000	107 628	1 387 628	
28.08.2007		28.08.2007	-	1 050 000	-	1 050 000	3
11.05.2005	02.06.2005		1 090 000	1 050 000	175 697	1 225 697	

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

Leiligheter til salgs i 1516 MOSS nå

7
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 465 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i 1516 MOSS siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.1M
4.0M
3.9M
3 841 000 Prisantydning i snitt
3 762 000 Salgspris i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 009 Strandpromenaden 172
Totalpris 2 668 418

54 095 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

51 397 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN MOSS Oppdragsnr.: 116226182

Adresse: STRANDROMENADEN 172

Postnr.: 1516 Sted: MOSS

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja

Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [ ] Nei [X] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn: GOLFRID LHS Etternavn: SOLBERG

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? [ ] Nei [ ] Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligelendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15/10-24		Sted Moss

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Solfrid S Solberg

Tilstandsrapport

2-roms leilighet i U. Etasje
Strandpromenaden 172 , 1516 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1794
Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 05.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26180 **Eiendomsverdi ref nr:** YD8912

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik 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.

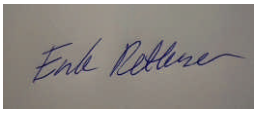
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

2-roms leilighet i 1. etasje med en innglasset terrasse som ligger sentralt på Framnes.

Leiligheten er oppført i 1967.

Innglasset terrasse på til sammen ca. 16 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, ellers oppvarming via panelovner.

Baderom med flislagt gulv med standard konstruksjoner av ukjent alder.

Kjøkken med innredning fra IKEA av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.

Utgang fra stue til en solrik innglasset terrasse med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende servantinnredning med speil.
Gulvstående toalett, dusjkabinett med foldedører, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det medfølger en bod i felles kjeller på ca. 2 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i U. Etasje

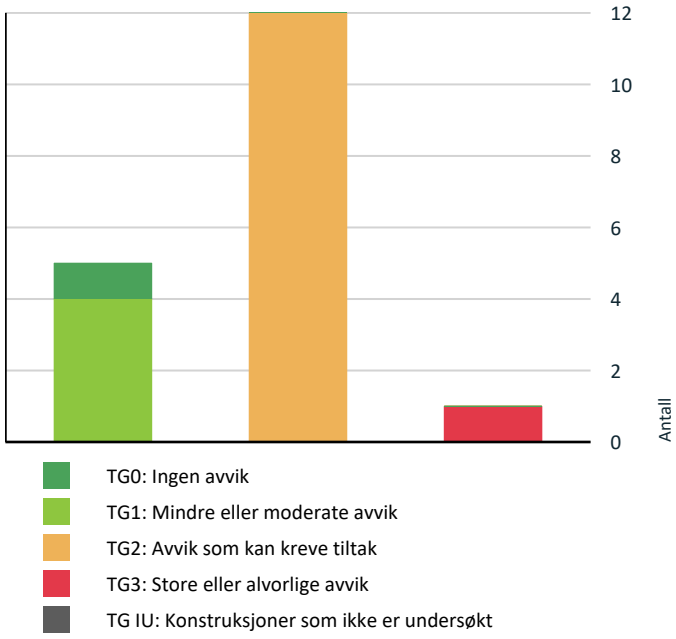
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

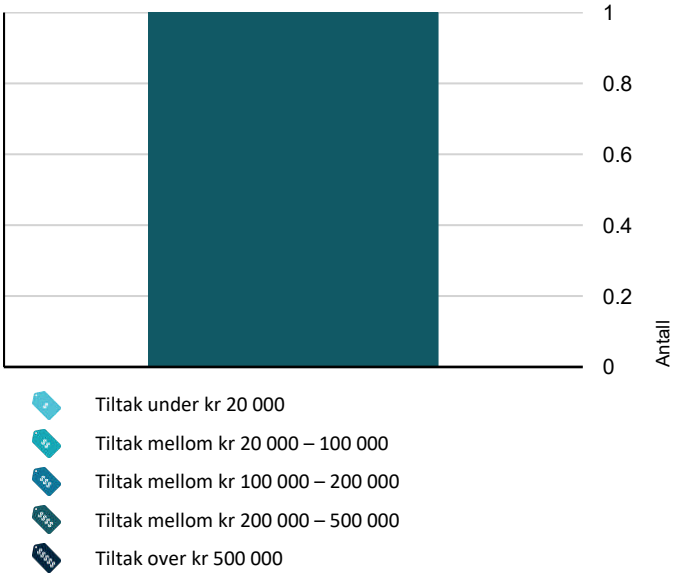
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er

Sammendrag av boligens tilstand

nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger/meg

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i U. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > U. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I U. ETASJE



Byggeår
1967

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1982.

Noen vinduer er vanskelig å åpne og har overflateskader.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport

• AVVIK:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

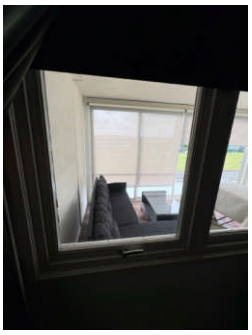
Konsekvens:
Tung eller begrenset funksjon ved åpning og lukking kan skyldes slitasje, skjevheter eller behov for justering. Forholdet kan påvirke brukervennlighet og luftemuligheter, men gir ikke nødvendigvis redusert tetthet eller sikkerhet i seg selv.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og justere beslag og hengsler, samt gjennomføre normalt vedlikehold. Enkle justeringer eller utskifting av mindre komponenter kan ofte bedre funksjonen uten behov for større inngrep.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• AVVIK:
Vinduer over 35 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens:
Når vinduer har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for slitasje på rammer, beslag og tetninger. Dette kan over tid medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, selv om vinduet fremstår brukbart på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på vinduets tilstand gjennom normalt vedlikehold, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Ved tegn til funksjonssvikt eller ved større oppgraderinger bør utskifting vurderes i tråd med gjeldende krav i TEK.





TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør i tre fra 2024 ifølge eier.
Det er sikkerhetslås i døren.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

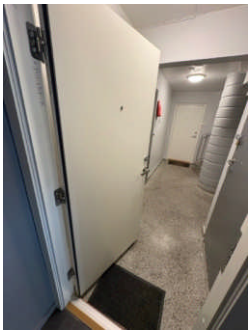
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1980.
Utvendige trerammer, terrassedør subber mot karm og har noen overflateskader.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at terrassedør utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter

Årstall: 190 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Terrassedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Terrassedør har noen merk/hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- AVVIK:

Terrassedør subber mot terskel.

Konsekvens:
Når terrassedør subber mot terskel, kan dette medføre økt slitasje på dørblad og terskel, samt redusert funksjon over tid. Forholdet kan også påvirke lukking og tetthet, uten at det nødvendigvis foreligger akutt svikt.

Tiltak:
Det anbefales å justere terrassedøren for å sikre korrekt klaring mot terskel. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere og eventuelle enkle utbedringer utføres for å gjenopprette normal funksjon

- AVVIK:

Terrassedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens:
Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt sannsynlighet for svikt i forseglingen og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre dugg mellom glassene, varmetap og behov for utskifting på sikt. Terrassedørens fremtidige funksjon og levetid vurderes derfor som usikker.

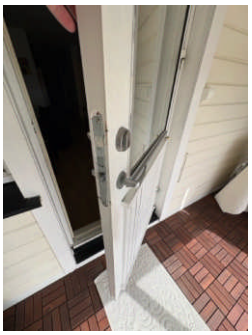
Tiltak:
Terrassedøren bør følges opp med jevnlig kontroll av glass, tetningslister og funksjon. Ved tegn til punktert glass, redusert funksjon eller økende luftlekkasjer bør utskifting av dør eller isolerglass vurderes for å opprettholde tilfredsstillende energiegenskaper og funksjon i henhold til TEK.

Tilstandsrapport

• AVVIK:
Terrassedør har noen merker/hakk i dørblad.

Konsekvens:
Merker og hakk i dørbladet er i hovedsak et kosmetisk avvik, men skader i overflatebehandlingen kan over tid øke risikoen for fuktopptak og slitasje dersom de blir stående ubehandlet.

Tiltak:
Skadene anbefales utbedret ved behov med egnet overflatebehandling eller lokal reparasjon for å beskytte materialet og opprettholde dørens levetid og utseende.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til en innglasset terrasse på ca. 16 m².

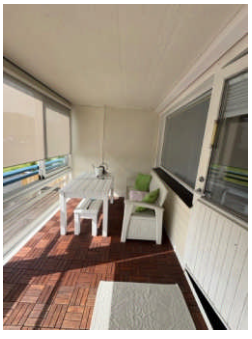
Terrasse/gulv i trefliser på terrasse (lagt for 5 år siden).

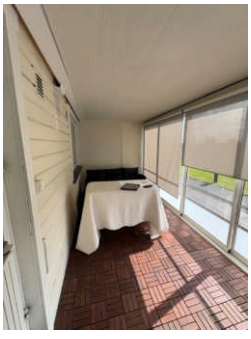
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• AVVIK:
Terrassen er av eldre dato og har oppnådd høy alder. Det må påregnes økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av alder må det forventes naturlig slitasje og redusert restlevetid på terrassekonstruksjonen. Eldre konstruksjoner kan ha skjulte svekkelser som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, og det kan oppstå behov for utskifting eller utbedring av enkelte bygningsdeler.

Tiltak:
Terrassen bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold. Ved tegn til svekket bæreevne eller økende deformasjoner bør aktuelle konstruksjonsdeler utbedres eller skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i henhold til TEK.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Tilstandsrapport

Yttervegger i bindingsverk.
Utfyllende bindingsverk med teglforblendet fasade.
Flat-takkonstruksjoner i tre, tekket med papp/shingel eller lignende.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Ellers flissatte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Borettslaget/sameiet/aksjelaget har ikke fremlagt tilstandsanalyserapport eller FDV-plan for fellesdeler. Manglende dokumentasjon for felles bygningsmasse anses som et avvik i henhold til NS 3600:2018, tabell A.3.

På bakgrunn av dette er det satt tilstandsgrad 2 (TG 2), da fravær av slik dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til tilstand, vedlikeholdsbehov og fremtidige kostnader for fellesdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
• AVVIK:
Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler i bygget.

Konsekvens:
Manglende samlet oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov for fellesdeler gir begrenset forutsigbarhet knyttet til fremtidige vedlikeholdstiltak og kostnader. Forholdet gir ikke i seg selv indikasjon på manglende vedlikehold, men innebærer økt usikkerhet for videre planlegging.

Tiltak:
Det anbefales å utarbeide en enkel tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette vil gi bedre oversikt og grunnlag for planlegging av fremtidig vedlikehold i tråd med dagens krav i TEK.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc og entré.
Parkett/laminat i øvrige rom.
Laminat i stue er lagt for ca. 5 år siden.

Noen hakk og marker på overflater som gulv, dette er normalt i en brukt leilighet.
Det er registret noe gulvknirk i laminaten og noe flisbom i entré.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe flisbom i entré og generell slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Overflateskader er i hovedsak av kosmetisk art, men kan gi redusert visuell standard og normal slitasje utover forventet nivå. I enkelte tilfeller kan skader i overflater gjøre materialer mer utsatt for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater, som sparkling, sliping eller overflatebehandling. Ved større omfang kan utskifting av enkelte materialer vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

Konsekvens:
Flisbom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens holdbarhet og videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området for endringer eller økt omfang. Ved videre forringelse kan lokale utbedringer, som utskifting eller reetablering av berørte fliser, vurderes uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater, tapet og strie.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegg og himling.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Konsekvens/tiltak
• AVVIK:
Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg og dørkarmer.

Konsekvens:
Overflateskader er i hovedsak av kosmetisk art, men kan gi redusert visuell standard og normal slitasje utover forventet nivå. I enkelte tilfeller kan skader i overflater gjøre materialer mer utsatt for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater, som sparkling, sliping eller overflatebehandling. Ved større omfang kan utskifting av enkelte materialer vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik på soverom og i stue (avvik ble målt til mellom 12-15 mm i hvert rom)

Det ble ikke registret avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent. Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.

Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel), og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.

Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Noen hakk/merker på overflater på dørblader i leiligheten.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

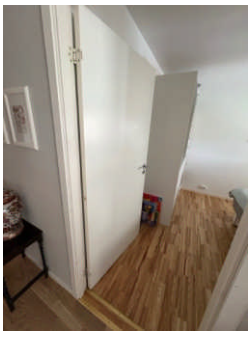
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• AVVIK:
Noen innerdører har skader/merker på seg.

Konsekvens:
Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flissatt gulv og flislagte vegger på baderom med eldre standard og konstruksjoner fra 90-tallet på overflater, det er originalt stålsluk fra byggeåret. Det er varmekabler på badet.

Badet har innredning med servant og dusjkabinett (skap på bad er ca. tre år gammelt)
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år og tettesjikt/membran er fra før 2000-tallet.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• AVVIK:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk.

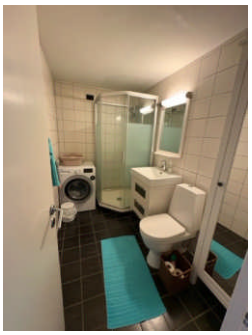
Konsekvens:
Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• AVVIK:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

Konsekvens:
Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det er økt risiko for svikt i fuktsikringen. Dagens utførelse og dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for at våtrommet oppfyller dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved rehabilitering bør tettesjikt, sluk og røropplegg fornyes, og arbeidene utføres og dokumenteres i samsvar med gjeldende TEK.
Denne formuleringen er saklig, tydelig og godt egnet for et TG3-våtrom, uten å være mer dramatisk enn nødvendig

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









U. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 61% ved 24°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter fra IKEA av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Noen svelleskader, hakk/merker på kjøkkenfronter.
Det er også registret noen svertesopp på silikonfug ved kum/vask.

Det er integrert platetopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøle-/fryseskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.
- Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning?
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Konsekvens:

Manglende lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper kan medføre at vannlekkasjer ikke oppdages eller stanses tidlig, noe som kan føre til økte vannskader dersom en lekkasje oppstår.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper ved oppgradering eller utskifting av vanninstallasjoner, slik at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav i TEK og risikoen for vannskader reduseres.

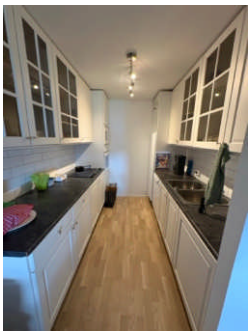
Tilstandsrapport

• AVVIK:
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse.

Konsekvens:
Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt innebærer at kjøkkenet ikke har den sikkerhetsfunksjonen som kreves for slike installasjoner. Dette øker risikoen for brann dersom en kokeplate blir stående på uten tilsyn.

Tiltak:
Det anbefales å få montert godkjent komfyrvakt av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.









U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Eldre kjøkkenventilator

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Kjøkkenventilatoren har ukjent alder og kan ha redusert kapasitet som følge av normal slitasje. Dette kan gi mindre effektiv osoppfanging og ventilasjon fra kjøkkenet.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon og rengjøre filter og kanal ved behov. Ved redusert funksjon eller svikt bør utskifting vurderes for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon i henhold til TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på kjøkken ifølge eier.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var
synlig ved befaring.

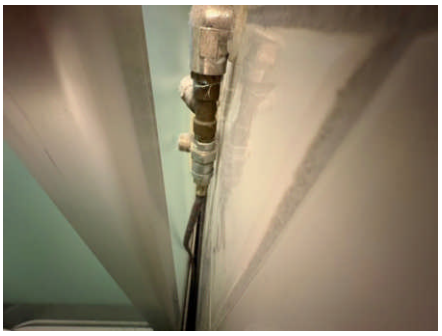
Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Konsekvens:
Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



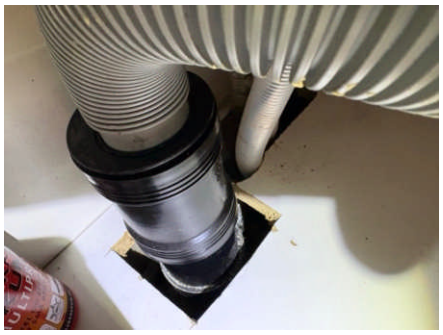
TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer av ukjent opprinnelse/alder.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til felles kanal.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: ca. 117 liter.

Produksjonsår: 2006.
Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks med bryter.

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.
Som et generelt forebyggende tiltak anbefales det å installere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på vannrør for å redusere risiko for vannskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell effekt av lekkasjevarsler eller manglende sluk er ikke vurdert eller verifisert.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Konsekvens:
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Konsekvens:
Alder på varmtvannstanken tilsier at den har passert forventet levetid. Dette gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og lekkasje over tid, selv om tanken fungerer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp varmtvannstanken med økt oppmerksomhet. Ved tegn til svikt, eller som et forebyggende tiltak, kan det vurderes utskifting til en nyere løsning i tråd med dagens krav i TEK.



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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det ukjent når anlegget har blitt oppgradert.
Det er ikke fremvist noe samsvarserklæring.

ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

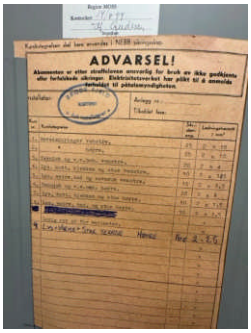
Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Konsekvens:
Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt innebærer at kjøkkenet ikke har den sikkerhetsfunksjonen som kreves for slike installasjoner. Dette øker risikoen for brann dersom en kokeplate blir stående på uten tilsyn.

Tiltak:
Det anbefales å få montert godkjent komfyrvakt av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Konsekvens:
Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

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

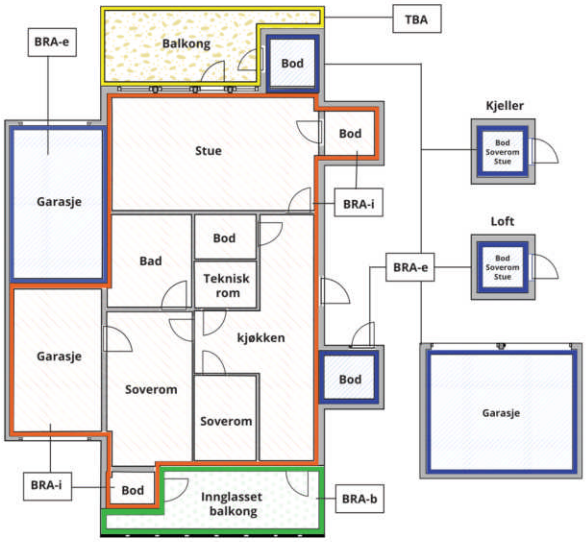
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i U. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	46	2	16	64	
SUM	**46**	**2**	**16**		
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc, soverom	Bod i felles kjeller	

Kommentar

U. Etasje:
Entrè, gang, stue, kjøkken, bad/wc og soverom.

Bod i felles kjeller på ca. 2 m².

Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 16 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Vurderingen omfatter ikke kontroll av balkongens konstruksjon, innglassingens tekniske utførelse eller hvorvidt innglassingen er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene eller borettslaget/sameiet.

Eventuelle endringer i bruk, innglassing eller arealberegning kan påvirke boligens arealangivelse.
Kjøper bærer selv risiko og ansvar for å avklare godkjenning, vedlikeholdsansvar og rettslige forhold knyttet til balkongen.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1794		0	30763.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandpromenaden 172

Hjemmelshaver
Frelsesarmeens Eiendommer AS, Bråtenskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRÅTENSKOGEN BORETTSLAG	947084496		Vansjø Boligbyggelag	Solberg Solfrid Laura Helene Sandbakk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
118	9 274	*31.12.2025*	218 418	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i U. etasje med innglasset terrasse med attraktiv, sentral beliggenhet på Framnes.
Strandpromenaden 172 er tilbaketrukket inntil Reierskogen, nest øverst blant lavblokkene på Framnes.
Her bor du tett på både sjø og natur, og får blant annet slippers-avstand ned til den nærmeste av flere fine strender i området. Nabolaget er sperret for gjennomkjøring med biler, noe som bidrar til et oppriktig rolig nærmiljø.

Hverdagslige gå- eller løpeturer i friluft kan du gjerne legge på de mange småveiene i jordbrukslandskapet på Søndre Jeløy.
Allerede i skogkanten like utenfor blokken går det sti inn i Reierskogen som kan følges videre til unikt naturvernlandskap ved Alby.
Hjemveien kan du gjerne legge på Kyststien langs vannet. De store friområdene lenger nord på øya er også ypperlige for gjentatte turer, inkludert Rambergåsen som er øyens kanskje vakreste turområde og har flott utsikt.

Utenom vakker natur har Jeløy også et veletablert og anerkjent kulturmiljø, der Galleri Varden, Røed Gård og Galleri F15 er blant de mest kjente.
Med sykkel tar du deg på få strakser frem til sentrum og Kanalen, byens bryggepromenade med forretninger og spisesteder.
Her finner du blant annet dagligvareforretninger, kafeer og spisesteder samt idyllisk parkmiljø og bystranden Sjøbadet. Buss til byen kan du ta fra holdeplassen rett ved blokken.

Skal du med toget, holder du til høyre rett etter Kanalen. Fra stasjonen er det hyppig avganger mot hovedstaden og reisetiden til Oslo S er fra kun 30 minutter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 30. 763 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.
Området rundt Strandpromonaden er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med
plen, lekeplass, trær mm.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 4.587.- pr. måned.
Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld,
vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1967 i betong/tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har midlertidig brukstillatelse datert: 16.06.1967.
Borettslaget består av flere andelseiere (Felles boder).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.
Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle.
Yttervegger av bindingsverk
Brannskillere av trevegger/betongvegger.
Boligblokken er forblendet med teglforblendet.
Flat konstruksjon tekket med papp, membran eller lignende.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82370709			

Kommentar

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2026	
2	15.07.2026	
3	18.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Moss AS

10/6-26

AD. DERES REF: 116260132 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 118 i borettslaget Bråtenskogen tilknyttet leilighet: Strandpromenaden 172
Andelseier(e): Solfrid Solberg**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 084 496
Byggeår: 1967 Gnr: 1 Bnr: 1794 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:** 82370709

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 758,-, utgifter kr 13.660,- og annen formue: kr 9.274,-. Gjeld pr d.d. er på kr 218.418,-. Opprinnelig innskudd kr: 9.750,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 10/6 *kr* 37.019.113*,-.*

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 4.587**,-**.

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.: 6,14 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 115,-, hvorav renter utgjør kr 61,- og avdrag utgjør kr 54,-.
Lånets løpetid: 2038.
Lånenr.: 95377025033. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☐Annuitetslån
☒Serielån

Rente Pt.: 5,57 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 350,-, hvorav renter utgjør kr 232,- og avdrag utgjør kr 118,-.
Lånets løpetid: 2061.
Lånenr.: 95377043627. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 812,-, hvorav renter utgjør kr 164,- og avdrag utgjør kr 648,-.
Lånets løpetid: 2029.
Lånenr.: 95377048831. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 738,-, hvorav renter utgjør kr 621,- og avdrag utgjør kr 117,-.
Lånets løpetid: 2057.
Lånenr.: 95377048858. 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 Ingebjørg Egge**.**
Epost styret: bratenskogen.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



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Bråtenskogen Borettslag

Tirsdag 21.04.2026

Klokken: 17:00

Sted: Framnes Fritidshus

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Bråtenskogen Borettslag

Dato: Tirsdag 21.04.2026
Klokken: 17:00
Sted: Framnes Fritidshus

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

6 Innkomne saker fra andelseiere

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av 3 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.5 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters årsmøte - velges for 1 år

7.6 Valg av 3 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 Utrede om borettslaget trenger å modernisere renovasjonen, f.eks. nedgravde kontainere.

Vi ser at det er et problem med avfalls containere som velter i vind, og forsøpler felles områder. Styret gjør hva de kan for å utbedre dette på kort sikt, men ønsker å utrede om borettslaget trenger å modernisere renovasjonen, f.eks. nedgravde kontainere.

Forslag til vedtak: Det nedsettes en komite for å utrede hvilken renovasjon borettslaget trenger framover. Komiteen legger fram konkrete forslag for generalforsamlingen.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Forslag om å bygge plattform på vestsiden av sykkel boden i 150-blokka

Foreslår at vi får bygget en plattform på vestsiden av sykkel boden, der vi i dag har sommerstoler og bord i 150-blokka. Har sett at i flere av de andre blokkene at dette virker ryddig og tar seg bedre ut enn hvordan vi har det i dag.

Forslaget er innsendt av Lise og Stig Stansen.

Forslag til vedtak: Foreslår at vi får bygget en plattform på vestsiden av sykkel boden, der vi i dag har sommerstoler og bord i 150-blokka.

Styrets innstilling: Styret har ikke budsjettert for en platting i 150-blokka. Det er bare 160-blokka som har platting i dag. Her måtte det lages uteplass på plenen og det ble derfor laget en platting for noen år siden. 150-, 170- og 180-blokkene har uteplass på asfalt.

Styret forslag til vedtak: Det blir ikke brukt midler på å etablere platting i år.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styremedlem Øystein Erik Ruud-Hansen og styremedlem Lene Andrea Olsen, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år.

Valgkomiteens innstillinger vedlagt i innkallingen.

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av 3 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.5 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters årsmøte - velges for 1 år

7.6 Valg av 3 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, 30.03.2026

Bråtenskogen Borettslag

Årsmelding Bråtenskogen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Ingebjørg Egge, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Elisabeth Hoelsæther Jølstadengen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Margrethe Sølsnes, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Øystein Erik Ruud-Hansen, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Lene Andrea Olsen, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 4 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Eva Bergmann, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Luna Marin, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Elisabeth Klem, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Karin Helle, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Thea Ottesen, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Ingebjørg Egge
- Styremedlem, Elisabeth Hoelsæther Jølstadengen
- Styremedlem, Margrethe Sølsnes
- Varamedlem, Eva Bergmann
- Varamedlem, Luna Marin
- Varamedlem, Elisabeth Klem
- Varamedlem, Karin Helle
- Varamedlem, Thea Ottesen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 14

Antall behandlede saker i perioden: 123

Andre møter som er avholdt

Beboermøte om bæring kjøkken/stue i øverste etasje.

Beboermøte om renovasjon.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947084496, og ligger i Moss kommune.

Bråtenskogen 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.

Bråtenskogen 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.

Bråtenskogen 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 Bråtenskogen Borettslag i 2025:2 vaktmestre.

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

Antall andre personer i Bråtenskogen Borettslag som har mottatt lønn i 2025:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen onsdag 30.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Ny vedlikeholdsplan
- Inngått ny 5-årig avtale med Telia om TV og internett.

Siden generalforsamlingen onsdag 30.04.2025 har Bråtenskogen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Bæring stue/kjøkken er nå forbedret i samsvar med kommunens krav.
- Tilbud om å skifte varmtvannsbereder.
- Nye port-telefoner.
- Skifter ut alle lamper i fellesareal til Led-lys.
- Satt i stand lekestue for de minste barna.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

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

- Løpende vedlikehold

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

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Røyktesting av kjellerdører.
- HMS arbeid iflg.plan.

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:

- Regnskapet er tilfredsstillende.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Ingen kommentar.

Styret i Bråtenskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Bråtenskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		7 237 752	8 171 964	8 774 866	6 130 433
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 519 852	0	0	2 961 754
Andre driftsinntekter	2	1 551 359	1 340 347	1 533 876	1 523 000
SUM INNTEKTER		**10 308 963**	**9 512 311**	**10 308 742**	**10 615 187**
KOSTNADER					
Lønn	1	316 668	333 216	327 800	327 800
Styrehonorar		228 000	219 000	228 000	248 000
Arbeidsgiveravgift		76 798	77 862	77 098	78 400
Strøm		228 355	206 180	188 000	227 200
Renhold		126 863	130 560	137 000	140 000
Vedlikehold bygg		1 256 829	384 836	300 000	500 000
Vedlikehold VVS		18 832	139 900	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		112 609	135 089	150 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		149 258	250 689	100 000	100 000
Vedlikehold garasje		0	0	25 000	25 000
Vedlikehold vaskeri		0	3 369	75 000	80 000
Revisjonshonorar	0	21 500	22 500	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		402 834	387 336	402 831	402 831
Andre konsulenttjenester		414 646	0	20 000	20 000
Telefon/internett		12 309	11 594	12 000	12 000
Årsavgift TV/Internett		876 685	831 270	852 600	922 656
Kontingent boligbyggelag		45 600	45 600	45 600	45 600
Forsikringer		566 764	477 622	591 785	608 200
Festeavgift		141 144	141 144	142 000	142 000
Kommunale avgifter		1 621 665	1 604 942	1 758 950	1 685 200
Andre driftskostnader		191 718	191 017	110 219	140 375
SUM KOSTNADER		**6 809 076**	**5 593 725**	**5 613 883**	**5 925 262**
DRIFTSRESULTAT		**3 499 887**	**3 918 586**	**4 694 859**	**4 689 925**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		94 329	113 450	45 258	32 813
Rentekostnader		2 311 545	2 510 536	2 390 701	2 065 672
Utbytte Gjensidige		52 259	40 365	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-2 164 957**	**-2 356 721**	**-2 345 443**	**-2 032 859**
ÅRSRESULTAT		**1 334 931**	**1 561 865**	**2 349 416**	**2 657 066**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 334 931	1 561 865	2 349 416	2 657 066
SUM OVERFØRINGER		**1 334 931**	**1 561 865**	**2 349 416**	**2 657 066**

BALANSE 2025 Bråtenskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	51 375 264	51 375 264
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 375 264**	**51 375 264**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		294 464	135 814
Andre restanser		426 148	27 210
Andre fordringer		1 004 093	772 253
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		617 950	1 659 675
Høyrentekonto		837 861	803 302
Skattetrekk		9 388	28 618
SUM OMLØPSMIDLER		**3 189 904**	**3 426 871**
SUM EIENDELER		**54 565 169**	**54 802 136**

BALANSE 2025 Bråtenskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		15 200	15 200
Annen egenkapital		12 366 983	12 366 983
Årets resultat		1 334 931	0
SUM EGENKAPITAL		**13 717 113**	**12 382 183**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	37 536 981	39 585 876
Borettsinnskudd	3	1 879 380	1 879 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 416 361**	**41 465 256**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 943	64 721
Leverandørgjeld		1 347 491	823 206
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		35 866	31 129
Annen kortsiktig gjeld		0	-2 750
Offentlige avgifter		20 394	25 031
Påløpte renter		0	13 360
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 431 694**	**954 697**
SUM GJELD		**40 848 055**	**42 419 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 565 169**	**54 802 136**
Pantestillelser		**39 416 361**	**41 465 256**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingebjørg Egge Styreleder	Elisabeth Hoelsæther Jølstadengen Styremedlem	Margrethe Sølsnes Styremedlem
Øystein Erik Ruud-Hansen Styremedlem	Lene Andrea Olsen 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	**2 472 174**	**2 855 691**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 334 931	1 561 865
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 048 895	-1 945 382
B. Årets endring disponible midler	**-713 964**	**-383 517**
C. Disponible midler UB	**1 758 210**	**2 472 174**

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 - Personalkostnader

Borettslaget har igjennomsnitt 2 faste ansatte som har fått utbetalt lønn i perioden

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	112 235	92 801
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	33 200	33 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	171 380	182 163
3620 Innglassing verandaer	1 234 544	1 032 384
Sum	**-1 551 359**	**-1 340 347**

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	1 879 380	1 879 380
Sum	**-1 879 380**	**-1 879 380**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1967	8 785 948
Rehabilitering 1998/1999	12 181 833
Utvidet balkonger, nye innganger 2005	7 780 000
Ny anskaffet garasjer 2013	1 932 790
Balkonginnglassing 2016	20 694 693
Bokført verdi pr 31.12	**51 375 264**

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken Moss	Handelsbanken Moss	Handelsbanken
Lånenummer:	**95377048831**	**95377043627**	**95377025033**	**95377048858**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2015	2023
Rentesats:	5.70 %	5.34 %	5.89 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029	30.09.2061	30.06.2038	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	9 352 804	11 000 000	2 840 205	19 447 026
Lånesaldo 01.01:	7 955 375	10 440 000	1 923 172	19 267 329
Avdrag i perioden:	1 489 017	280 000	93 334	186 544
Lånesaldo 31.12:	**6 466 358**	**10 160 000**	**1 829 838**	**19 080 785**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377025033	152	12 038	1 829 776
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377043627	95	72 706	6 907 070
	19	70 231	1 334 389
	15	51 049	765 735
	23	50 121	1 152 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048831	95	46 274	4 396 030
	19	44 699	849 281
	15	32 490	487 350
	23	31 900	733 700
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048858	152	125 531	19 080 712

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

Note garasjer 2025

Restlån pr 31/12-25	kr	1 829 838		
Leieinntekter garasje			kr	171 300,00
Vedlikehold	kr	-		
Utgifter til vaktm/lønn/aga	kr	15 100,00		
Forsikring	kr	10 128,00		
Betalt avdrag 2025	kr	93 334,00		
Betalte renter 2025	kr	118 481,00		
	kr	237 043,00		
Underskudd 2025			**kr**	**-65 743,00**

Resultat og balanse med noter for Bråtenskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bråtenskogen Borettslag

Styreleder	Ingebjørg Egge (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Lene Andrea Olsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Hoelsæther Jølstadengen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Øystein Erik Ruud-Hansen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Margrethe Sølsnes (sign.)	26.03.2026

Til generalforsamlingen i Bråtenskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråtenskogen 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, 30. 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:

2026-03-30 09:05:52 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - c160def9-88ea-450d-8e4e-f81747f1b2bb

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteen
Bråtenskogen borettslag

Bråtenskogen borettslag
v/styret

Moss 160326

Innstilling til valg av nytt styre 2026

Flg. er på valg:

Styreleder, styremedlemmer fra 150- og 160- blokka og 5 varatillitsvalgte.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år og varatillitsvalgt for 1 år.

Valgkomiteen innstiller:

Styreleder: **Ingebjørg Egge**

Styremedlem/tillitsvalgt fra 150-blokka: **Margrethe Sølsnes**

Styremedlem/tillitsvalgt for 160-blokka: **Inger Lise Fjeldhaug**

5 vara-styremedlemmer/tillitsvalgte:

180-blokka: **Eva Bergmann**

180-blokka: **Luna Marin** (tidl. Mina Modalsli)

170-blokka: **Elisabeth Klem**

160-blokka: **Karin Helle**

150.blokka: **Stig Stanzen** - Ny

For valgkomiteen

Elisabeth Jølstadengen

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Bråtenskogen Borettslag,
har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 21.04.2026.

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 ordinær generalforsamling i Bråtenskogen Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Framnes Fritidshus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede:27

Fremlagte og godkjente fullmakter:1

Totalt antall stemmeberettigede: 28

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Svein Gjermundnes

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr:248.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Utrede om borettslaget trenger å modernisere renovasjonen, f.eks. nedgravde kontainere.

Vi ser at det er et problem med avfalls containere som velter i vind, og forsøpler felles områder. Styret gjør hva de kan for å utbedre dette på kort sikt, men ønsker å utrede om borettslaget trenger å modernisere renovasjonen, f.eks. nedgravde kontainere.

Forslag til vedtak: Det nedsettes en komite for å utrede hvilken renovasjon borettslaget trenger framover. Komiteen legger fram konkrete forslag for generalforsamlingen.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen gav fullmakt til styret å prøve å skaffe frivillige til komiteen.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Forslag om å bygge plattform på vestsiden av sykkel boden i 150-blokka

Foreslår at vi får bygget en plattform på vestsiden av sykkel boden, der vi i dag har sommerstoler og bord i 150-blokka. Har sett at i flere av de andre blokkene at dette virker ryddig og tar seg bedre ut enn hvordan vi har det i dag. **Forslag til vedtak:** Foreslår at vi får bygget en plattform på vestsiden av sykkel boden, der vi i dag har sommerstoler og bord i 150-blokka. Forslaget er innsendt av Lise og Stig Stansen.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt med 18 stemmer for, 0 i mot.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ingebjørg Egge

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Margrethe Sølsnes og Inger Lise Fjeldhaug.

7.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Eva Bergmann, Luna Marin, Elisabeth Klem, Karin Helle og Stig Stanzen.

7.4 Valg av 3 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat: Oppnevnes av styret.- Valg av vara: Oppnevnes av styret.

7.5 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters årsmøte - velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlemmene.

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Hoelsæther Jølstadengen, Margrethe Sølsnes og Michael Johannesson.

Protokoll for Bråtenskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beate Kildahl (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Beate Kildahl (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Svein Gjermundnes (sign.)	22.04.2026

Ordensregler

Bråtenskogen borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Alminnelige bestemmelser.

1. Alle beboere skal 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 borettslags- eller andelseiernes eiendeler.
3. Fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være mest mulig ro i leilighetene.
4. **Arbeid med støy i forbindelse med oppussing og lignende må ikke forekomme etter kl. 21.oo på hverdager, kl.18.oo lørdager og skal ikke utføres på søn- og helligdager. Vis hensyn!**
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.
6. Det er ikke tillatt å koble vifte til ventilasjonsanlegget på kjøkkenet. På badet kan det monteres vifte som ikke hindrer ventilasjon når viften står stille.
7. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker etc. i trappeoppganger eller kjellerganger. Disse skal plasseres på de steder som blir anvist.
8. Det er forbudt å mate fugler fra balkong og uteområder. Dyrefor må ikke settes ut eller oppbevares på balkongen.
9. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser og o.l på balkongens rekkverk.
10. Renovasjon er kun for husholdningsavfall.
11. Det er ikke tillatt å bruke kull-og gassgrill. Elektrisk grill skal ha overliggende element.
12. Rømningsveier på balkongene skal ikke sperres.
13. Det er ikke tillatt å vaske bil på lagets område.

Vask, tørking og lufting.

14. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass. Vaske- og tørkerom må bare benyttes i tidsrom fastsatt i laget. Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes.
15. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på lørdager etter kl 17.00 og på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke noe slags tøy ut over balkonger eller gjennom vinduer. Utlufting av leiligheten via trappeoppgangen er ikke tillatt.
16. Trappevask ble satt bort til renholdsfirma på generalforsamlingen i 2014.

Fellesrom

17. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

18. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

Bruk av motorkjøretøy innen området.

19. Parkering av motorkjøretøyer er ikke tillatt innen boligområdet. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
20. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
21. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.
22. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsreglene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

23. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
24. Oppsetting av parabolantenner eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

25. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller general-forsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
26. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Revidert: 03.12.2014



Vedtekter

for Bråtenskogen borettslag org nr 947 084 496

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21/4-2004, endret 24/4-2014, endret 21.04.15, endret 23.09.2015, endret 11.02.2016, endret 19.04.2017, 25.04.2019, endret 26.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bråtenskogen 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 og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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.

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

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

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

(6) Det er kun tillatt å montere kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenventilator skal ikke kobles til ventilasjonssystemet (naturlig avtrekk) eller føres via yttervegg.

(7) Solskjerming til balkong/terrassen skal følge den standard som er lagt opp til ifm innglassingen . Innvendig benyttes screen-rullegardin som synlig solskjerming, Leverandør Balco AB type/farge: E40, E41, E42, E 43. Andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardiner i orden. Utvendig benyttes markise av leverandør AC Senteret og farge S 4000-N. Det må ikke borres eller punktere aluminiumprofiler eller glass. Innglassingens dreneringssystemer må ikke tildekkes. Balco's leverte brukerveiledning, må følges. Balkongen, terrassen er fortsatt definert som et uterom. Etablerte rømningsveier, luker må ikke blokkeres. Kun elektrisk oppvarming kan benyttes.

(8) Det er ikke tillatt å montere eller benytte boblebad eller andre former for (bade)basseng på balkong eller terrasser.

(9) Søppelrommene i oppgangene kan leies ut. Leiebeløp fastsettes av styret. Kriteriene for leie prioriteres etter botid: 1: oppgangen, 2: den enkelte blokk. Leiekontrakt inngås.

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. Etter søknad og godkjenning fra borettslaget, dekker andelseieren monteringskostnader ved nødvendig utskifting av vinduer, thermoruter og ytterdør til boligen. Materialkostnader dekkes av borettslaget. jfr.§ 5.2 nr. 3.

(3) Vedlikehold, rengjøring og maling på balkongens, terrassens innsider utføres av andelseier. Maling anskaffes av borettslaget som bestemmer type/farge. Vedlikeholdsansvar, omfatter også reparasjoner og utskifting av utvendig og innvendig solskjerming, typer/farger, se vedtektenes § 4-1 pkt. 8.

(4) 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.

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

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

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

(8) Andelseier må søke om samtykke fra styret dersom man skal pigge opp badegulv eller andre installasjoner borettslaget har vedlikeholdsansvar for. Jfr. punkt 5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt.

(9) 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 Andelseiers rett til å gjennomførte forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
og/eller
b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.
(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.
(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
(ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
(iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
(iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
(v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
(vi) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og devilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5-3 Endring av eksisterende vann og avløpsrør nedstøpt i kjøkkengulv i kjellerleiligheter
Generalforsamlingen har gitt andelseierne rett til å endre eksisterende vann og avløpsrør i kjøkkengulv i kjellerleiligheter på de vilkår som følger av 5-2 (4) med følgende tilleggsvilkår.

1) Generalforsamlingen har gitt andelseierne rett til å endre eksisterende vann og avløpsrør i kjøkkengulv i kjellerleiligheter på de vilkår som følger av 5-2 (4 med følgende tilleggsvilkår.
(i) Andelseier som ønsker å utføre denne type arbeider må søke borettslaget ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.
Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.
(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
Videre skal
• Inngrepet gjøres på en så enkel måte som mulig innenfor det opprinnelige kjøkkenets fire vegger.
• Den nye føringsveien lages så kort som mulig siden fallforholdene blir begrenset.
• Avløpet som forlenges skal spyles opp slik at det fremstår som rent når det påkobles et nytt rør. Avstanden til hovedstammen er ikke lang, men en ekstra lufting med en vakuumventil kan være et riktig tiltak for å sikre god utstrømming i røret.
• Alle arbeidene skal utføres av et rørleggerfirma iht. gjeldene krav og forskrifter.

(iii) Grensesnittet for rør etter arbeidene er fra og med nytt påkoblingspunktet (inklusive selve påkoblingspunktet) Fra og med dette punkt har andelseier ansvaret for de nye rørene.
(iv)Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av dissearbeider.
(v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
(vi) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
(vii) Det skriftlige samtykke etter (i) ovenfor med henvisning til disse vilkår skal tinglyses i kartverket på den angjeldene andel. Kostnaden ved slik tinglysning dekkes av andelseier

5-4 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 thermoruter og ytterdør til boligen, men begrenses til materialkostnader. Monteringskostnader dekkes av andelseier. Jfr. § 5-1 nr. 2. Borettslaget dekker også vedlikehold av innglassing av balkonger, terrasser inkl. hjul og pakninger og eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk med beløp som fastsettes av styret,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 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandpromenaden 172	U0101	1/1794	45	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG SOLFRID L H S 261047*****	Eiendomsrett 1/1	Strandpromenaden 172 1516	Bosatt

Vegadresse: Strandpromenaden 172

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1516 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	308 Framnes 3	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Refsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	145678080		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	16.06.1967

4: Bygning 145678080: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 16.06.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3000
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3000
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	16.06.1967	26.04.2006
Data fra bygningsendring overført	16.09.2022	16.09.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	750	0	750	0	0	0
H02	10	750	0	750	0	0	0
H01	10	750	0	750	0	0	0
U01	10	750	0	750	0	0	0

Borettslag

Navn	BRÅTENSKOGEN BORETTSLAG	Org.nr	947084496
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	19

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1794	30763.2	

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR

BRÅTENGATA 81 OG 83 MOSS KOMMUNE

	Dato
Planen er datert	15.09.00
Planen er sist revidert	15.06.01
Bestemmelsene er utarbeidet	15.09.00
Bestemmelsene er sist revidert	15.06.01
Godkjent i bystyret	19.06.01

§ 1 Reguleringsformål

Byggeområde:	- Område for eneboligbebyggelse.
Offentlig trafikk:	- Kjørevei.
	- Gangve
Fellesareal:	- Felles adkomst

§ 2 Byggeområder

01. Boligbebyggelse skal være eneboliger med en hovedboenhet. Det kan tillates at del av bygningen benyttes til en sekundær boenhet på inntil 80 m2.

02. Tillatt utnyttelse og høyder.
Tillatt grad av utnytting: TU=30 %
For underetasjer og kjelleretasjer, der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50% av bruksarealet med i bygningens areal. Kjelleretasje, der himling ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.
Mask. tillatt mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

03. Plassering av bebyggelse.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser med en side i byggegrensen og møneretning parallelt med den lengste byggegrensen på tomten. Garasje/ uthus kan tillattes plasser utenfor byggelinjen mot naboeiendom i henhold til PBL§ 70.2b.

04. Bebyggelsens form.
Bebyggelsen tillates oppført i en etasje. I tillegg kan tillates loftsetasje med knevegg maks. 1,2 m og underetasje/kjeller i henhold til pkt. 01.
Boligbebyggelsen skal ha saltak med min. 22 grader takvinkel.
Det tillates oppløft på halvparten av fasadelengden. Oppløft skal utformes slik at virkningen av mønets hovedretning opprettholdes.

05. Biloppstillingsplasser i henhold til kommunens bygningsvedtekt til §69 nr.3 skal vises på situasjonsplanen ved byggesøknad og skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Plassering av garasje skal også vises på situasjonsplanen selv om den ikke skal bygges samtidig.

06. Eksisterende steingjerder innfor det regulerte området skal i størst mulig grad bevares, rehabiliteres og suppleres med sikte på å fungere som et naturlig skille mellom boligtomtene og tilliggende natur- og rekreasjonsområder på Søndre Jeløy.

§ 4 Felles adkomst

01. Felles adkomst skal være felles for tomtene på Bråtengata 83.

BYGN. KONTORET NR 108/65.

21 MARS 1966

jnr. 1080 -66

49

Reguleringsbestemmelser

i tilknytting til endret reguleringsplan for en del av Framnes.

21.4.66

§ 1.

Innenfor det regulerte område tillates oppført:

1. Blokker på ikke over 3 etasjer, samt underetasje.
2. Flermannsboliger, maksimum seksmannsboliger på ikke over 1 etasje, samt sokkeletasje.
3. Småhusbebyggelse i 1 etasje.

Sokkeletasjen kan innredes til beboelsesrom der terrenget gjør dette mulig, jfr. kap.44 § 1 nr.8 i departementets midlertidige tillegg av 1.desember 1965 til byggeforskriftene.

§ 2.

Forretningssenter og garasjeanlegg skal plasseres som vist på planen.

§ 3.

Husenes farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bygningsrådet kan i de regulerte friarealer tillate prosjekter som har tilknytning til bruken av friarealene.

§ 5.

Industrivirksomhet tillates ikke.

§ 6.

All innhegning skal fortrinnsvis gjennomføres ensartet og helst som beplantning.

§ 7.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares og hugst av slike trær innen planområdet skal skje i samråd med reguleringssjef og bygartner.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven.

--oOo--

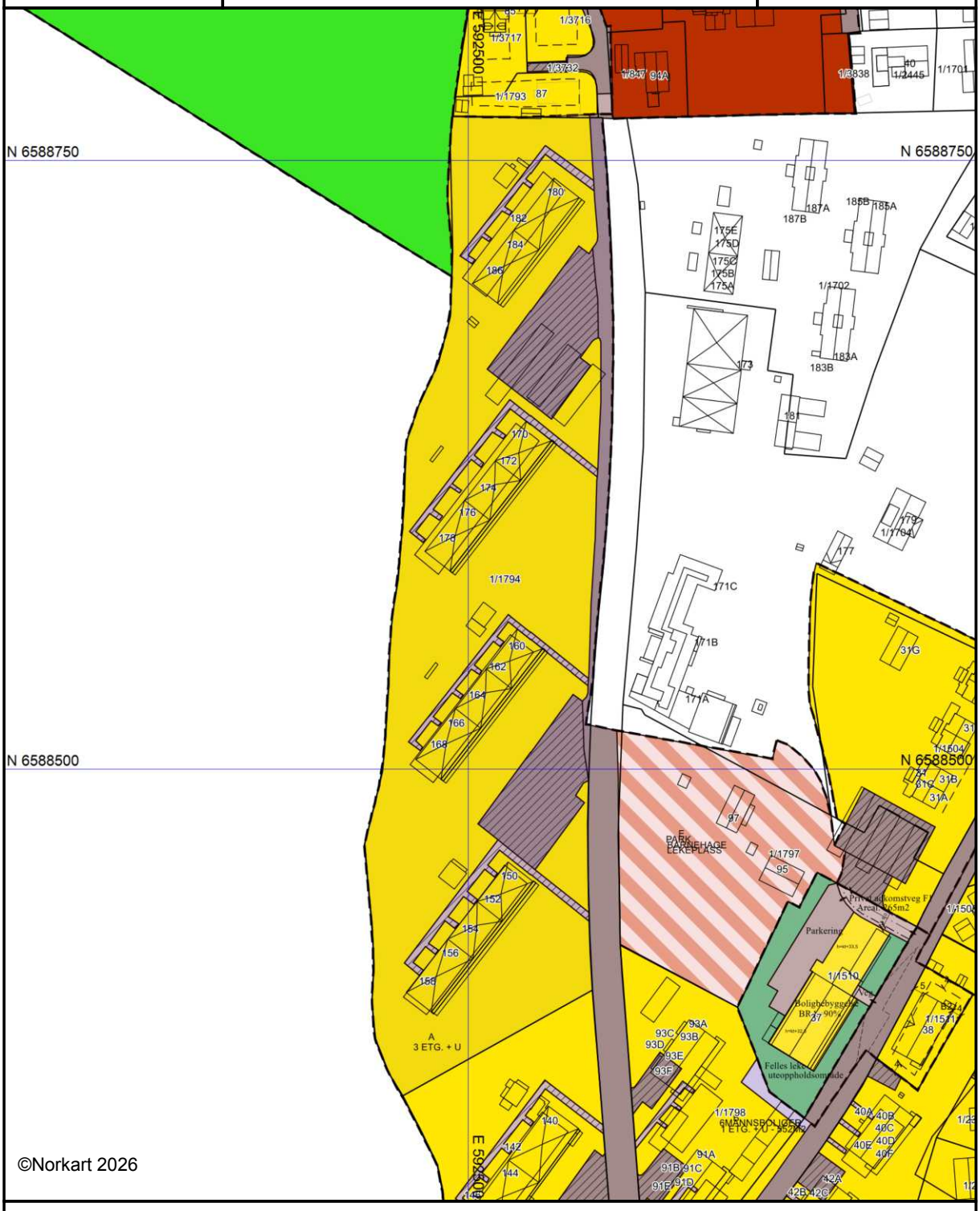
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1794
Adresse: Strandpromenaden 172
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Parkering
- Avløpsnett

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

1/1 B. jnr.451/65

År 1967, 13.6. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning ved vedkommende 1/1794 Strandpromenaden 150-158

Eiendommen: Gnr. 3, bnr.7 (Ole Vigs gt. 53)

Eier: Moss Boligbyggelag

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

Etter skjønn meddeles herved/kan ikke meddeles

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 16.6.1967.

avd.ing.

(underskrift.)
bygningssjef

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

500x3 12-60 KSt

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:
Strandpromenaden 172, 1516 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1794, andelsnr. 118 i BRÅTENSKOGEN BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Mette Hoseth

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 481 02 314

E-post: mette.hoseth@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.
