PRIVATMEGLEREN
MOSS

SOLSTADVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Grunnkart

Ferdigattest

Utdrag fra seksjonering

Servitutt

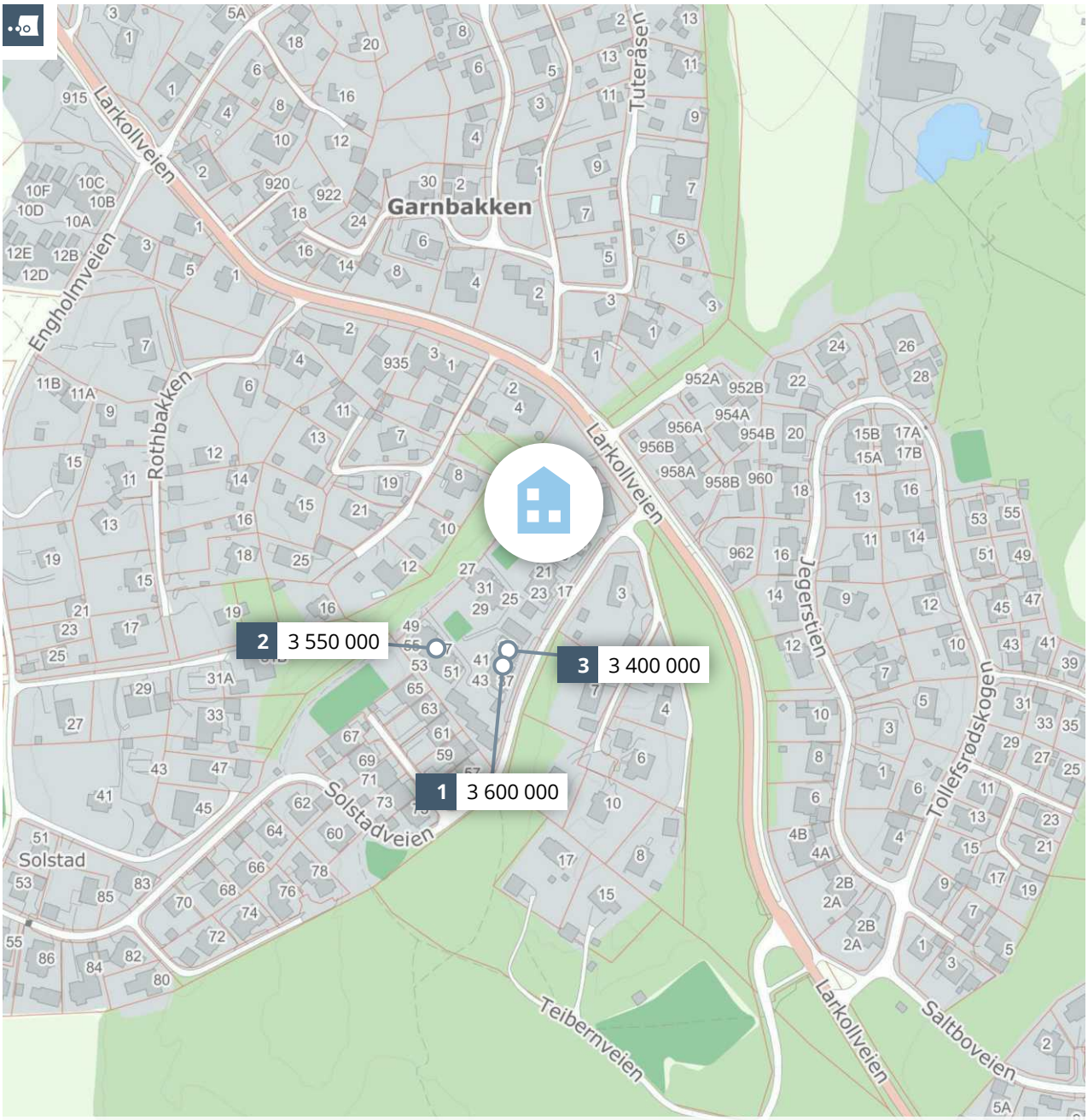
Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLSTADVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.06.2026

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solstadveien 7, 1560 LARKOLLEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 130 BNR 268 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS GREFSRØD

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	54 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	4 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	3 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solstadveien 35 66 m² 2010		1. etg	2 sov	28.02.2022	2 990 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**54 545**
2	Solstadveien 47 69 m² 2009		1. etg	2 sov	09.05.2025	3 300 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**51 449**
3	Solstadveien 33 70 m² 2010		1. etg	2 sov	30.05.2025	3 300 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**48 571**

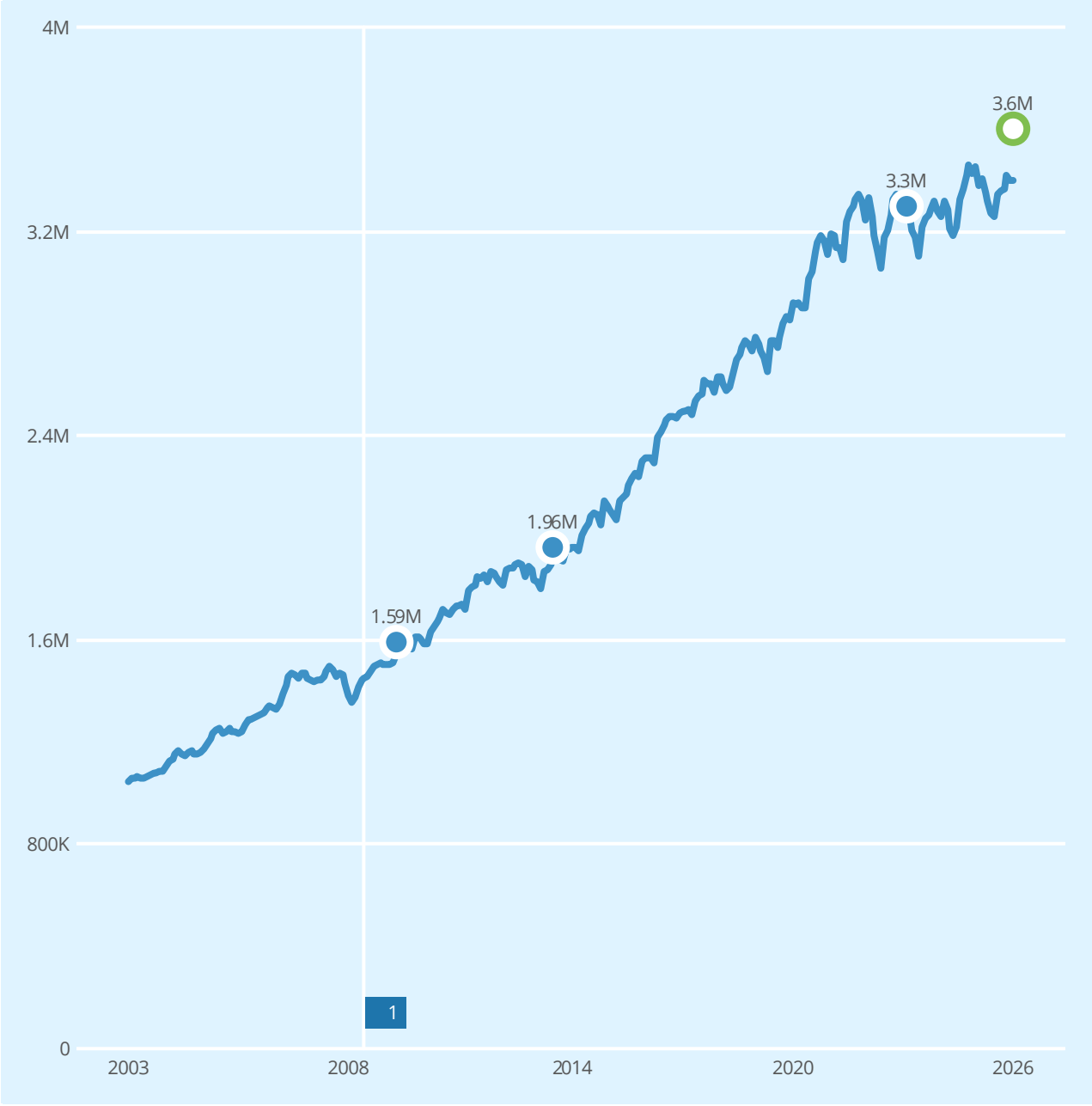
Trivelig og lettstelt 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser. Boligen har en praktisk planløsning med to soverom, lys stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt bad med varmekabler og vedovn i stuen. Vinterhage og terrasser på begge sider gir gode muligheter for å nyte solrike dager og skjermede uteplasser. Tilhørende carport med elbillader samt utvendig bod gir gode oppbevarings- og parkeringsmuligheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.07.2023	11.08.2023	18.10.2023	3 590 000	3 300 000	0	3 300 000
14.03.2014	04.04.2014	03.07.2014	1 950 000	1 950 000	11 795	1 961 795
12.02.2010		12.02.2010	-	1 590 000	-	1 590 000

Leiligheter til salgs i MOSS kommune nå

216
leiligheter til salgs

4.2M
4 030 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

188
leiligheter solgt

3.7M
3 632 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3 584 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 545 Solstadveien 7 Totalpris 3 600 000

50 082 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

45 519 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260189
Addresse	Solstadveien 7		
Postnr.	1560	Sted	LARKOLLEN
Selgers navn	June Gottenberg Moseby		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt vegger som ikke er dekket av fliser, 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Selvgjort

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Opplegg av to kontakter i vegg mellom bod og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Solcellespesialisten

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av elbillader 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sluttkontroll og samsvarserklæring

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjerdet rundt hagen står plassert på fellesareal for borettslaget. Dette arealet er ikke tinglyst til eiendommen, men det er vedtatt ved årsmøte 2025 at gjerdet skal få stå plassert som i dag, og at vedlikehold av gjerdet følger seksjonseier.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.09.2026

Signert av *June Gottenberg Moseby*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solstadveien 7 , 1560 LARKOLLEN

MOSS kommune

gnr. 130, bnr. 268, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22642-1078 **Eiendomsverdi ref nr:** IR8855

Foretak: MOSS TAKST AS **Takstingeniør:** Daniel Henriksen

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.
Vinduer av malte trevinduer med 2-lags glass med sprosser.
Vinduene er toppsvingte, og med fastkarmsvindu i stue.
Malt hovedytterdør i treverk med frostet glassfelt. Terrassedør i malt tre og 2-lags glass med sprosser.
Inngangspartiet har en overbygget terrasse på ca. 8 m² med terrassebord og stående rekkverk i tre. Det er en innglasset terrasse på ca. 8 m², vendt mot sørvest, med terrassebord på gulv og solskjerming. Det er videre en terrasse på ca. 18 m², med terrassebord og markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i entre er flislagt. Stue/kjøkken og gang har laminatgulv med varmekabler. Soverom mot nord og bod har gulvbelegg med treimitasjon. På soverom mot nordøst ble det lagt nytt laminatgulv i 2023.
Veggene har malte slette overflater og malt strietapet. Himlinger av malte plater og malte betongelementer.
Etasjeskille i betong og gulv på grunn som støpt plate på mark.
Høydeforskjeller i etasjeskille er kontrollert med linjelaser etter standardens måleregler. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller høydeforskjeller ved kontrollen. Det ble målt 10 mm i soverom og 12 mm i stue/kjøkken.
Eiendommen ligger i et område som i aktsomhetskart for radon er angitt med aktsomhetsgrad moderat til lav.
Ildsted av eldre støpejernsovn med røykrør ført inn i skorstein.
Ovnen er plassert på ubrennbar plate.
Malte fyllingsdører med speil.
Det foreligger ingen kjente opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det ikke observert synlige spor, merker eller andre indikasjoner som tilsier aktivitet.

VÅTROM Gå til side

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er endret etter byggeår. Dette er observert ved sammenligning med tidligere salgsoppgaver. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som angir tidspunkt, omfang eller utførelse av arbeidene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder og observasjoner ved befaring.
Fliser og malt tapet på vegger og malt tak.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er vurdert opp mot TEK97 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at gulv skal ha tilstrekkelig fall mot sluk. Veiledningen angir blant annet fall 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk som preakseptert ytelse. Vurderingen bygger på målt fall, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.
Plastsluk, med usikker overgang til tettesjikt.
Badet er utstyrt med servantskap, overskap, speil, vegghengt toalett og badekar med dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjon med avtrekk. Funksjonstestet ved befaring.
Spalte i dør for tilluft.
Det ble ikke foretatt hulltaking da konstruksjonen var åpen. Målinger ble tatt fra kjøkken i synlig bunnsvill og bod i inspeksjonsluke for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Fuktmåling med Protimeter MMS3 ga utslag på ca. 6 vektprosent. Dette er tørt nivå, da fuktinnhold i treverk normalt bør ligge under ca. 17 vektprosent for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og L-utformet innredning. Innredning av over- og underskap med profilerte fronter og sorte metallhåndtak. Det er fliser mellom over- og underskap. Benkeplaten er i laminat med overliggende oppvaskkum i stål med to kummer. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast og loddede kobberdeler samt messing. Fordelerstokker i kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran plassert under vask på kjøkkenet.
Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit med varmegjenvinning.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er tilkoblet via støpsel og har lekkasjesikring.
Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. El-anlegget er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse. Ved usikkerhet anbefales full kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring.
Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke opplyst eller påvist forhold som tilsier at eiendommen ligger i ras-, skred- eller flomutsatt område, eller i aktsomhetsområde for kvikkleire. For nærmere vurdering av naturfare vises det til kommunale planer og kartdata fra NVE.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

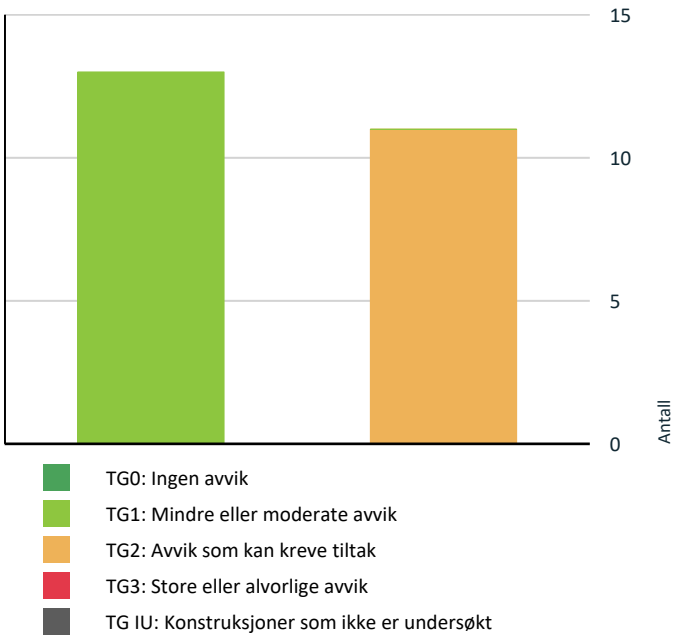
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremlagt for den bygningssakkyndige. Det kan likevel foreligge godkjente tegninger i kommunens byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Entredør har slitt overflate og merker. Det mangler skrue i dørhåndtak, og døren er vanskelig å lukke. Sidebelistning ved ytterdør er ført ned mot terrassebord uten tilstrekkelig klaring. Terrassedør har skrapemerker.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassebord har slitte overflater.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er vannskade i laminatgulv i stue/kjøkken etter tidligere kjøleskap.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Boddør har oppsvulming i nedre del. Flere dører har liten klaring mellom dørblad og terskel.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er ikke etablert synlig løsning for sikker bortledning av lekkasjevann fra rørkoblinger til sluk, og det er ikke automatisk lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er sprukket flis på kasse for innebygget sisterne. Malt tapet på toalettkassen har stedvis løsnet. Toalettkassen er utført med materiale som ikke fremstår som fuktbestandig. Det er sprang mellom fliser, og utførelsen vurderes som lite fagmessig utført.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er ujevn og mangelfull overflate rundt slukområdet, hvor det stedvis ser ut til å mangle fliser. Gulvet har et markert lokalt søkk med kraftig fall inn mot sluk. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Badet hadde opprinnelig våtromsbelegg på gulv. Gulvet er senere flislagt. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen under flisene eller utførelsen av tettesjiktet, og det kan derfor ikke verifiseres om eksisterende våtromsbelegg er beholdt som tettesjikt og om produktene samsvarer eller om det er etablert nytt membransystem.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er oppsvulming i benkeplate under servant.
Håndkleholder er løs.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er montert to stikkontakter av ufaglært.
- ⚠ Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Ferdigattest datert 15.07.2011

Anvendelse

Standard
Bygget har normal standard sett ut fra byggets alder og byggemåte, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt sett ut fra alder og byggemåte, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer av malte trevinduer med 2-lags glass med sprosser. Vinduene er toppsvingte, og med fastkarmsvindu i stue.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør i treverk med frostet glassfelt. Terrassedør i malt tre og 2-lags glass med sprosser.

Vurdering av avvik:
• Entredør har slitt overflate og merker. Det mangler skrue i dørhåndtak, og døren er vanskelig å lukke. Sidebelistning ved ytterdør er ført ned mot terrassebord uten tilstrekkelig klaring. Terrassedør har skrapemerker.

Konsekvens/tiltak
• Overflaten bør vedlikeholdes. Dørhåndtak bør festes, og låsestykket bør justeres slik at døren får tilfredsstillende lukking og funksjon. Utførelsen kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking i nedre del av belistning og tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom belistning og terrassebord.

TG2 gis med bakgrunn i slitasje på overflate, manglende skrue, behov for justering av låsestykket og manglende klaring mellom belistning og terrassebord.







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Inngangspartiet har en overbygget terrasse på ca. 8 m² med terrassebord og stående rekkverk i tre. Det er en innglasset terrasse på ca. 8 m², vendt mot sørvest, med terrassebord på gulv og solskjerming. Det er videre en terrasse på ca. 18 m², med terrassebord og markise.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Terrassebord bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling.

TG2 gis med bakgrunn i behov for vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i entre er flislagt. Stue/kjøkken og gang har laminatgulv med varmekabler. Soverom mot nord og bod har gulvbelegg med treimitasjon. På soverom mot nordøst ble det lagt nytt laminatgulv i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er vannskade i laminatgulv i stue/kjøkken etter tidligere kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

• Skadet gulv bør skiftes ved behov.

TG2 gis med bakgrunn i vannskade på gulv.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte slette overflater og malt strietapet. Himlinger av malte plater og malte betongelementer.



Det er mindre åpning i veggplate i bod.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong og gulv på grunn som støpt plate på mark. Høydeforskjeller i etasjeskille er kontrollert med linjelaser etter standardens måleregler. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller høydeforskjeller ved kontrollen. Det ble målt 10 mm i soverom og 12 mm i stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i aktsomhetskart for radon er angitt med aktsomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på 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.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted av eldre støpejernsovn med røykrør ført inn i skorstein. Ovnen er plassert på ubrennbar plate.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med speil.

Vurdering av avvik:

• Boddør har oppsvulming i nedre del. Flere dører har liten klaring mellom dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Boddør bør utbedres eller skiftes ved behov. Dørene har liten klaring mot terskel, og vil ha behov for justering etterhvert.

TG2 gis med bakgrunn i oppsvulming i boddør.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjente opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det ikke observert synlige spor, merker eller andre indikasjoner som tilsier aktivitet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er endret etter byggeår. Dette er observert ved sammenligning med tidligere salgsoppgaver. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som angir tidspunkt, omfang eller utførelse av arbeidene.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder og observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt tapet på vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er sprukket flis på kasse for innebygget sisterne. Malt tapet på toalettkassen har stedvis løsnet. Toalettkassen er utført med materiale som ikke fremstår som fuktbestandig. Det er sprang mellom fliser, og utførelsen vurderes som lite fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis og løs tapet bør utbedres. Materialet på toalettkassen bør byttes med egnet materiale.

TG2 gis med bakgrunn i sprekk i flis, løs tapet, ikke fuktbestandig materiale på toalettkassen og ufagmessig utførelse.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er vurdert opp mot TEK97 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at gulv skal ha tilstrekkelig fall mot sluk. Veiledningen angir blant annet fall 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk som preakseptert ytelse. Vurderingen bygger på målt fall, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ujevn og mangelfull overflate rundt slukområdet, hvor det stedvis ser ut til å mangle fliser. Gulvet har et markert lokalt søkk med kraftig fall inn mot sluk. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Gulvoverflaten bør utbedres slik at det oppnås en jevn og mer robust overflate.

TG2 gis med bakgrunn i ujevn overflateutførelse og manglende flislegging.









ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, med usikker overgang til tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Badet hadde opprinnelig våtromsbelegg på gulv. Gulvet er senere flislagt. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen under flisene eller utførelsen av tettesjiktet, og det kan derfor ikke verifiseres om eksisterende våtromsbelegg er beholdt som tettesjikt og om produktene samsvarer eller om det er etablert nytt membransystem.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Det bør foretas nærmere undersøkelse av hvilke gulv- og tettesjiktløsning som er benyttet. Badekaret bør fjernes for å bedre tilkomsten og muliggjøre nærmere kontroll av utførelsen rundt gulv og sluk. Løsningen bør vurderes av fagperson med våtromskompetanse, herunder tilstand, utførelse og forventet funksjon for eksisterende tettesjikt. Dersom tilfredsstillende utførelse og tilstand ikke kan verifiseres, må ytterligere undersøkelser eller rehabilitering påregnes.

TG2 gis med bakgrunn i manglende tilkomst til sluket og usikkerhet knyttet til gulvoppbygging og tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med servantskap, overskap, speil, vegghengt toalett og badekar med dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er oppsvulming i benkeplate under servant. Håndkleholder er løs.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Skadet benkeplate bør utbedres eller skiftes. Håndkleholder bør festes.

TG2 gis med bakgrunn i oppsvulming i benkeplate, løs håndkleholder og manglende drenshull.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk. Funksjonstestet ved befaring. Spalte i dør for tilluft.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da konstruksjonen var åpen. Målinger ble tatt fra kjøkken i synlig bunnsvill og bod i inspeksjonsluke for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Fuktmåling med Protimeter MMS3 ga utslag på ca. 6 vektprosent. Dette er tørt nivå, da fuktinnhold i treverk normalt bør ligge under ca. 17 vektprosent for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og L-utformet innredning. Innredning av over- og underskap med profilerte fronter og sorte metallhåndtak. Det er fliser mellom over- og underskap. Benkeplaten er i laminat med overliggende oppvaskkum i stål med to kummer. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Tilstandsrapport







Det er noe oppsvulming i underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast og loddede kobberdeler samt messing. Fordelerstokker i kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran plassert under vask på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert synlig løsning for sikker bortledning av lekkasjevann fra rørkoblinger til sluk, og det er ikke automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje kan vann føres ut i bygningskonstruksjoner og medføre fuktskader. Det anbefales at løsning for lekkasjesikring vurderes og utbedres av rørlegger.

TG2 gis med bakgrunn i at det ikke er sikker bortledning av lekkasjevann.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG2 gis med bakgrunn i alder.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er tilkoblet via støpsel og har lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



Sprekk i deksel.

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

Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. El-anlegget er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse. Ved usikkerhet anbefales full kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er montert to stikkontakter av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 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.

• Det er montert to stikkontakter av ufaglært.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring. Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke opplyst eller påvist forhold som tilsier at eiendommen ligger i ras-, skred- eller flomutsatt område, eller i aktsomhetsområde for kvikkleire. For nærmere vurdering av naturfare vises det til kommunale planer og kartdata fra NVE.

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

Tilstandsrapport

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 det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er montert to stikkontakter av ufaglært.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 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.

• Det er montert to stikkontakter av ufaglært.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

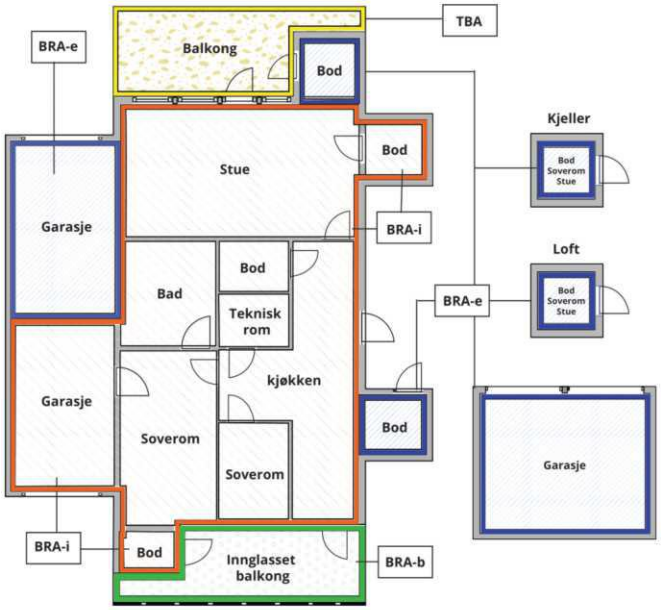
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	5	8	83	26
SUM	**70**	**5**	**8**		**26**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, entré, gang, bad, bod, stue/kjøkken	Utvendig bod	Innglasset terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke fremlagt for den bygningssakkyndige. Det kan likevel foreligge godkjente tegninger i kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	June Gottenberg Skaalvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	130	268		4	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solstadveien 7

Hjemmelshaver
Skaalvik June Gottenberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Larkollen, med kort avstand til sjøen og Rørvikbukta. Området fremstår som rolig og familievennlig, med nærhet til skole, barnehage, nærbutikk, idrettsanlegg og fine turmuligheter. Larkollen sentrum med blant annet Støtvig Hotel og serveringssteder ligger i kort avstand. Det er gode forbindelser videre mot Moss og Rygge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021–2032, plan-ID KP_3002, vedtatt 24.03.2021, samt reguleringsplan for Solstad, plan-ID M208, vedtatt 16.10.2008 og ikrafttrådt 09.06.2009. Det anbefales alltid at kjøper setter seg inn i gjeldende planbestemmelser, reguleringskart og eventuelle tilhørende dokumenter for eiendommen. Planbestemmelsene kan ha betydning for dagens bruk, utnyttelse av eiendommen, byggegrenser, påbygg/tilbygg, bruksendringer og andre fremtidige tiltak.

Om tomten

Felleseiet tomt på 8 578 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte interne adkomst- og parkeringsarealer. Det er opplyst at boliger i 1. etasje har tinglyst eierskap til tilhørende hageareal. Kopi av tegninger oppbevares hos styret, mens originaldokumentasjon hos offentlig myndighet.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod på ca. 5 m² og parkeringsplass i carport på ca. 15 m².

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Målinger er utført med håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch,

Forutsetninger

krysslaser fra Bosch og Protimeter MMS3 fuktmåler. Måleresultatene må vurderes som veiledende, da det kan forekomme mindre avvik som følge av instrumentenes toleranser, målepunkt og vinkel. Laser- og krysslasermålinger kan ha mindre måleunøyaktigheter. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det kan forekomme avvik i måleresultatene, og målingene må derfor vurderes som veiledende sammen med øvrige observasjoner på stedet. Det gjøres oppmerksom på at enkelte overflater og bygningsdeler kan ha vært helt eller delvis skjult av møbler, inventar, tepper, hvitevarer eller annet løsøre på befaringsdagen. Det er ikke foretatt flytting av løsøre, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige flater. Skader eller avvik som ligger skjult bak/under løsøre kan derfor ikke utelukkes. Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116260189 Vår ref.: 256/4 Moss 3/9-26

VEDR.: SOLSTADVEIEN 7 **I BOLIGSAMEIET SOLSTADTUNET I MOSS KOMMUNE**
ORG.NR. 996 063 100
SEKSJON NR. 4
HJEMMELSHAVERE: JUNE GOTTENBURG MOSEBY

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 82797155 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 2.000,-. Tilleggsytelse: strøm el-bil kr 400,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Merk at Vansjø Boligbyggelag foretar avregning av felleskostnadene ved registrering av eierskifte.
Vi ber om at det aldri oppfordres til privat oppgjør mellom partene.
VBBL sørger for at kjøper og selger i varetas.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 945,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 24.099,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 3/9 *kr* 0*,-.*

Merk: Sameiets 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.

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

Konferer med styreleder i sameiet: Eigil Hansen
Epost styret: solstadtunet.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Oppdatert april 2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål

(1) Sameiets navn er Boligsameiet Solstadtunet. Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 30, bnr. 268 i Rygge kommune.
(2) Sameiet er registrert i Foretaksregistret med foretaksnummer 996 063 100.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 130, bnr. 268 i Moss kommune i felleskap (sameie).
(2) Sameiet består av 28 boligseksjoner i 5 bygg.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplass i carport.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

Alle som bor i 1. etg har tinglyst skjøte på hagesiden, dvs at man eier jordlappen sin. Kopi av tegninger ligger hos styret. Originalene hos det offentlige.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på en annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie.

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales ett eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av sameiemøter og styret.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret). Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektens punkt 7 og 8.
(4) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.
Endring i bruken av boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §21.
(5) Sameiemøtet (årsmøtet) kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

Begrensinger i dyrehold er regulert under sameiets ordensregler §5.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

(1) Boligsameiet Solstadtunet har i dag 28 carporter, en carport tilhørende hver seksjon. I tillegg har sameiet 15 gjesteparkeringsplasser.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering.

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.
(2) Parkering skal kun foretas på areal avsatt til dette formål.
(3) Parkeringsplassene/carporter utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen for området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved seksjonseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene.

(1) Carporter er seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.

5-4 Behov for regulering – begrenset adgang til overdragelse og utleie.

(1) På grunn av mangelen på parkeringsplasser kan carporter kun leies ut til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold av parkeringsanlegget.
(2) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for elbil, er fastsatt i punkt 8-5.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.
(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(4) Styret kan kontaktes for nærmere informasjon vedr søknad, dokumentasjon m.v.

6.VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:
    a) inventar
    b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
    c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) utvendige trapper, plattinger og balkonger

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt
a) Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter
b) ledninger for elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap.
c) telenett frem til forgreningspunktet for dette er fellesanlegg.

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

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføre slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går igjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. Eierseksjonsloven §35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet tilgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I tilfeller der sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), kan sameier måtte dekke egenandelen selv. Styret avgjør ut fra sakens natur.
I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), kan sameier pålegges å dekke egenandelen selv. Avgjøres av styret ut fra sakens natur.

I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), kan sameier pålegges å dekke egenandelen selv. Avgjøres av styret ut fra sakens natur.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1. Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom
   a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte
   b) alt arbeid utføres på forskriftmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
   c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.
   d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av feller ventilasjon, rørledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike jfr. punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, carporter mv.)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold) uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.
Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer.

(2) Forbudet gjelder også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.
(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeligjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven §49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av paraboler eller andre antenne, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod etc.
(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer.
(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av sameiermøtet, jfr. Lov om eierseksjoner §49, med mindre sameiermøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.
(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr. eierseksjonsloven §26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende villkår:
    a) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretning o.l. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
    b) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
    Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
    I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. I anledning utførte arbeider må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
    c) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
    d) Seksjonseier forplikter seg til å selv sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
    e) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
    f) Arbeidene betales av seksjonseier.
    g) Alle direkte utgifter som sameiet får som ett resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.
    h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

i) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet. Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.
Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som omfattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

k) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-3, her under tilretteleggelse for adkomst.
Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge for oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.
Dette gjelder også de og remontering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseiere har montert.

l) Seksjonseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den han/hun måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 8.2.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 8.2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

b) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

c) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier, med mindre annet er særskilt avtalt.

8-5 Ladepunkt for el-bil

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 8.2 med følgende tilleggsvilkår:
   a) Ladepunkt for el-bil skal kun monteres i den enkelte seksjonseiers carport.
   b) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
   c) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra nærmeste fordeler fram til og med ladepunkt.
   d) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet.
   e) Direkte og for egen regning betaler seksjonseier:
      (I) Energikostnad. Kostnaden er per i dag satt per bil og betales sammen med fellesutgiftene. Kostnad bestemmes av styret i samsvar med gjeldene strømmarked.
      (II) Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
   f) Seksjonseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge eventuell montering.
   g) Dersom tiltaket fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig tilstand.
   h) Tiltaket eies av seksjonseier.

8-6 Tiltak som er vedtatt

(1) Tiltak som er vedtatt i sameiet ved sameiermøte skal dokumenteres i egen oversikt som er tilgjengelig for seksjonseiere.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader
(2) Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne dersom ikke annet er bestemt i vedtektene.
(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:
   - Eiendomsskatt
   - Innboforsikring
   - Strømforbruk i egen seksjon
   - Kabel-TV og bredbånd
   - Offentlige avgifter som knyttes til den enkelte seksjon.

9-2 Betaling av Felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale ett akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også

dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet eller styret har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad.

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å slenge seksjonen, jfr. §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.
(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.
Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(4) Styret skal føre en protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3. Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styrer om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

12. ÅRSMØTET

12-1 Myndighet

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøte

(1) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12.2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle.

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
    a. Behandle styrets årsberetning.
    b. Behandle og eventuelt godkjennes styrets regnskap for foregående kalenderår
    c. velge styremedlemmer
    d. behandle vederlag til styret.
(2) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Bortsett fra saker som skal behandles i av ordinært årsmøte, skal årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta i årsmøtet.

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokollen

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta en beslutning om:
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
    b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
    c) salg, kjøp, utleie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
    d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
    e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslover §20 annet ledd annet punktum.
    f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det ett flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere.

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal ta beslutning om:
   a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   b) oppløsning av sameiet
   c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
   d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de enkelte seksjonseiere det gjelder:
   a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
   b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
   c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 9.

12-12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemming om:
   a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
   b) ens eget eller en nærståendes ansvar ovenfor sameiet.
   c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
   d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 og §39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

   Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SOLSTADTUNET

§ 1. Definisjoner og virkeområde

Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende ordensregler for Boligsameiet Solstadtunet. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

§ 2. Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken løses i fellesskap gjennom diskusjon og involvering av berørte parter. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§ 3. Ro og orden

Fra 22:00 til 07:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene eller uteområde vil forstyrre beboerne i et stort omfang. I tidsrommet 22:00-07:00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. I helgene er det 23:00–08:00 som gjelder. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal tilstrebes skje i tiden 08:00-21:00 på hverdager, lørdager 09:00-18:00, på søndag og helligdager 10:00–18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles. (søndager, klipping av plen?)

§ 4. Motorferdsel og parkering

Kjøretøy må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden. Det er trangt med parkeringsplasser i sameiet, og hver enkelt seksjon disponerer maks 2 biloppstillingsplasser. Hvorav den ene biloppstillingsplassen er en carport. Carport skal benyttes fremfor gjesteplasser. Biler skal kun parkeres på dedikerte biloppstillingsplasser.

§ 5. Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område. Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens gjerder, portstolper og carporter. Eier av husdyr er erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

§ 6. Fellesareal og grøntområder
Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte. Alle har et ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Fellinger av tre er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det tilstrebes å avholde dugnader over to dager slik at seksjonseierne har mulighet til å velge den dag som passer best. Det skal avholdes dugnad vår og høst. Alle seksjoner skal betale en vedlikeholdsavgift, for fellesområdet, som bortfaller ved fremmøte på 2 dugnader i året. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller hensetter andre ting på eiendommens fellesareal, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Leiligheter med felles vannkran må følge retningslinjene med åpning og stenging av vannkran. Vannkranen skal tidligst åpnes 15/4 og senest stenges 15/10.

§ 7. Balkonger
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser i 2.etg skal ikke henges på utsiden av rekkverket. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy skal ikke ristes på balkonger eller ut i fra vinduer. Det er tillatt å grille på balkongen med elektriskgrill eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt på balkonger. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt på balkonger. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol skal kun skje etter styrets samtykke. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

§ 8. Antenne/Parabol
Det er ikke tillatt å sette opp parabol eller private antenner uten skriftlig samtykke fra styret.

§ 9. Søppel - Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containeren merket med "restavfall" i søppelanlegg. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødvendig forsøpling og lukt i anleggene. Papiravfall skal kastes i container merket med "papiravfall". Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringe til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

§ 10. Carport og bod
Hver seksjon har fått anvist en bod. Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens carporter. Det er ikke lov å benytte felles strøm til hvitevarer og brunevarer (fryser, kjøleskap, ovn, oppvarming av bil el.)

§ 11. Utelys
Samtlige seksjonseiere anmodes om å ha på utelys når det er mørkt ute.

§ 12. Brannvern
Den enkelte seksjonseier plikter å følge de regler som gjelder for brannlover og forskrifter i kommunen. Alle skal ha seriekoblede røykvarsler i hver etasje, batteriene i disse skal byttes en gang i året. Alle seksjoner skal ha fastmontert brannslange. Montering av peis skal meldes til brannvesenet, slik at nødvendig registrering og vedlikehold kan foretas

§ 13. Informasjonsflyt mellom sameiet og styret

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal fortrinnsvis skje pr e-post (styret@solstadtunet.no) eller ved skriftlig underretning i hvit postkasse på carport mellom hus 2 og hus 4. Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller telefon, skal kun benyttes ved akutte tilfeller.

§ 14. Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 15. Endringer

Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig

§ 16. Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet. Dersom husordensreglene brytes kan styret kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkert bil, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Boligsameiet Solstadtunet

Mandag 27.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Boligsameiet Solstadtunet

Dato: Mandag 27.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Varnaveien 34

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier 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 til behandling

5.1 Sak fra styret - Endringer på felles og tilgrensede utearealer

7-2 (1) Endringer på felles og tilgrensende utearealer

Innledning

Styret har erfart at det er blitt gjort endringer på terrasser, gjerder og tilgrensende utearealer uten at det er innhentet forhåndsgodkjenning fra styret, slik sameiets vedtekter forutsetter.

Disse endringene har ført til en del ulike løsninger i utførelse, materialvalg og utforming. Dette har igjen medført at sameiet i dag fremstår mindre helhetlig enn ønskelig, både visuelt og estetisk.

Styret mener det er viktig at sameiet har et samlet og gjennomført uttrykk, som:

- ◦ ivaretar sameiets fasade og arkitektoniske preg
  ◦ sikrer et ryddig, pent og helhetlig tun

På bakgrunn av dette vil styret stramme inn praksisen rundt endringer på utearealer vesentlig, og tydeliggjøre at slike tiltak alltid skal godkjennes av styret før de gjennomføres. Tiltak som er oppført uten godkjenning, og som ikke kan godkjennes i ettertid, skal fjernes og tilbakeføres på seksjonseiers regning.

Styret understreker at dette ikke handler om å være restriktiv uten grunn, men om å sikre at nye tiltak:

- ◦ er i tråd med sameiets vedtekter
  ◦ står i stil med sameiets fasade og øvrige bebyggelse
  ◦ ikke svekker helhetsinntrykket av sameiet.

5.2 Sak fra styret - Rekkverk på veranda og levegg i nr. 37

Da rekkverk på verandaer i en annen farge og levegg er for høyt i følge naboloven mener styret at rekkverket på verandaen males hvitt og levegg må taes ned til riktig høyde som er maks 1,8 meter.

5.3 Søknad vedrørende gjerde i Solstadveien 7 - June Gottenberg Skaalvik

Søknad vedr. gjerde i Solstadveien 7.

Jeg ønsker å begynne denne søknaden med å beklage misforståelsen fra min side som førte til at det ble satt opp et gjerde utenfor reglementet rundt hagen min i Solstadveien 7. Jeg så på arbeidet som nødvendig vedlikehold ved at jeg tok ned det gamle, falleferdige gjerdet og satt opp et nytt og stødigere gjerde. Slik trodde jeg derfor jeg var innenfor vedtektene.
Jeg ønsker herved å søke til årsmøtet i boligsameiet om at gjerdet rundt hagen i Solstadveien 7 får bli stående. Jeg har to små barn, og dette gjerdet gir en trygghet både fordi det gir barna en klar avgrensning for hvor de får lov og ikke lov til å gå alene, i tillegg til at det har satt en stopper for uønsket trafikk i hagen og på verandaen vi dessverre opplevde i perioden vi ventet på at bakken skulle sette seg slik at gjerdet kunne settes opp. Valget og utformingen av gjerde er gjort med vekt på å oppnå tryggheten i en travel småbarns-hverdag, utenom å sette opp noe som er

til sjenanse for eller ser ufint ut for naboer eller forbipasserende, men heller at gjerdet skal komplementere huset og området rundt.

Med vennlig hilsen
June Gottenberg Skaalvik
Solstadveien 7,

Styrets innstilling: Gjerdet får stå

5.4 Forespørsel om tinglysing, vedlikehold og kostnadsansvar – vedtekter punkt 8 - Stein Ingar Jansen

Forespørsel om tinglysing, vedlikehold og kostnadsansvar – vedtekter punkt 8

Til styret,

Jeg viser til sameiets vedtekter, særlig punkt 8 om endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak), samt relevante bestemmelser i tinglysingsloven, og ber om en nærmere avklaring av flere forhold knyttet til praktisering av disse bestemmelsene i sameiet.

1. Utvidelse av hage og bruk av fellesareal

Det er observert tilfeller av utvidelse av private hagearealer inn i sameiets fellesareal. I henhold til vedtektene punkt 8-1 og 8-2 ber jeg om avklaring på:

- ◦ Om slike utvidelser er godkjent av sameiermøtet,
  ◦ Om det foreligger skriftlig samtykke og tilhørende vilkår,
  ◦ Og om slike disposisjoner krever eller er sikret ved tinglysing, jf. tinglysingsloven §§ 12 og 20, særlig dersom de innebærer varig bruksrett eller endret disponering av fellesareal.

2. Endringer i felles carporter (tetting av vegger mv.)

Jeg ber også om avklaring rundt tiltak som tetting eller endring av vegger i felles carporter:

- ◦ Om slike tiltak er behandlet og godkjent i tråd med vedtektene,
  ◦ Hvilke vilkår som eventuelt er satt,
  ◦ Og hvordan ansvar for vedlikehold, utskiftning og fremtidige inngrep er regulert.

3. Tette vegger og påbygg av tak på terrasser og balkonger

Videre bes det om avklaring knyttet til tiltak som:

- ◦ Tetting av vegger på terrasser/balkonger,
  ◦ Påbygg eller etablering av tak/overbygg.

Jeg ber om svar på:

- ◦ Om slike tiltak er godkjent av sameiermøtet i henhold til vedtektene,
  ◦ Hvilke vilkår som gjelder for slike tiltak,
  ◦ Hvordan ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning er regulert,
  ◦ Og hvordan ekstrakostnader for sameiet (herunder ved fremtidig vedlikehold av bygningsmassen) håndteres og fordeles.

4. Tinglysing av tiltak og endringer i rettigheter

Med henvisning til vedtektene punkt 8-2 bokstav a, hvor tiltak som hovedregel anses å tilhøre sameiet, samt tinglysingslovens regler om rettsvern og registrering av rettigheter i fast eiendom, ber jeg om avklaring på:

- ◦ Om det er krav til eller praksis for tinglysing av slike tiltak,
  ◦ Om tiltak som innebærer utvidet bruk av fellesareal, konstruksjonsendringer eller varige installasjoner blir tinglyst for å oppnå rettsvern,
  ◦ Og hvordan rettigheter og plikter sikres overfor nye eiere dersom tinglysing ikke benyttes, jf. tinglysingsloven § 20.

5. Kostnader til maling og vedlikehold av tiltak

Jeg viser til vedtektene punkt 8-2 bokstav f, g og h, hvor det fremgår at kostnader knyttet til tiltak som hovedregel skal bæres av seksjonseier.

På denne bakgrunn ber jeg om svar på:

- ◦ Om kostnader til maling av slike endringer/tiltak er dekket av sameiet eller den enkelte seksjonseier,

- Om sameiet eventuelt har bekostet maling eller vedlikehold av slike individuelle tiltak,
- Og om det kan dokumenteres at slike kostnader ikke er belastet fellesskapet/sameierne.

6. Ansvar for ekstrakostnader og forholdet til tinglysing

Jeg ber også om en samlet redegjørelse for:

- Hvordan sameiet håndterer ekstrakostnader som følge av individuelle tiltak (for eksempel ved vedlikehold, rehabilitering eller tilrettelegging),
- Om slike kostnadsforpliktelser er formalisert, og eventuelt tinglyst for å sikre rettsvern,
- Og hvordan det sikres at slike forpliktelser følger seksjonen ved eierskifte.

Jeg ber om at styret gir en skriftlig redegjørelse for ovennevnte forhold.

Med vennlig hilsen

Stein Ingar Jansen

Solstadveien 27

Styrets innstilling: Denne saken tas opp på beboermøtet rett etter det ordinære årsmøte.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 16.04.2026

Boligsameiet Solstadtunet

Årsmelding Boligsameiet Solstadtunet for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Eigil Hansen, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Torgeir Hoel, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Unni Tvete, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Raymond Breang, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Tone Løyning Narvesen, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt tirsdag 06.05.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Torgeir Hoel
- Styremedlem, Unni Tvete
- Varamedlem, Tone Løyning Narvesen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 7

Antall behandlede saker i perioden: 0

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 28 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 996063100, og ligger i Moss kommune.

Boligsameiet Solstadtunet har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Boligsameiet Solstadtunet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Boligsameiet Solstadtunet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Omsatte leiligheter i Boligsameiet Solstadtunet i 2025: (fjern hvis ikke aktuelt)

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Boligsameiet Solstadtunet i 2025:

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

Antall andre personer i Boligsameiet Solstadtunet som har mottatt lønn i 2025:

Lekeplasser:

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 ekstraordinært årsmøte.

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

Siden årsmøtet tirsdag 06.05.2025 har styret jobbet med følgende saker:

Det er byttet snøryddingsfirma fra Moss snøryddingscompani til Hansen Drift og Vedlikehold.Dette pga bedre pris og forhåpentlig bedre brøyting, strøing.

Sameiet har i perioden hatt store utfordringer med husbråk og div på tunet.. Det går på støy om natten og div rusrelatert oppførsel. Ting har forsvunnet fra postkasser og ting har blitt stjålet fra verandaer. Styret har mottatt flere mailer fra frustrerte naboer og vi har vært i kontakt med både Vansjø bbl og advokat Morten Solberg for rådgivning om hva vi kan gjøre.Dette er en komplisert og pågående sak som styret fortsatt jobber med.

Siden årsmøtet tirsdag 06.05.2025 har Boligsameiet Solstadtunet utført følgende vedlikehold:

- Det er byttet rekkverk på veranda i nr 21 - 53 - og 55. Dette pga råte.
- Byttet håndrekkere ved rømningsveiene over tak - leilighet 11 . 13 og 53. Dette også

pga råte.
- Byttet foringer i takvindu - leilighet 41 pga vannlekkasje
- Rainert Halkow vasker alle søppeldunker i en fast intervall.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Boligsameiet Solstadtunet i 2026:

Det er allerede byttet rekkverk i nr 21 i år og håndrekkere ved rømmningsveier over tak

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Boligsameiet Solstadtunet i 2026:

Det er kjøpt inn en ny høytrykksspyler som skal benyttes til vask av vegger og div på tunet.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

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:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Boligsameiet Solstadtunet

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Boligsameiet Solstadtunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		672 000	638 400	672 000	672 000
Andre driftsinntekter		64 000	52 000	52 000	70 000
SUM INNTEKTER		**736 000**	**690 400**	**724 000**	**742 000**
KOSTNADER					
Lønn	1	17 315	18 275	0	20 000
Styrehonorar		54 999	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift		10 196	10 332	7 755	15 000
Strøm		74 277	66 780	72 000	80 000
Vedlikehold bygg		129 082	93 442	220 000	200 000
Vedlikehold elektro		2 169	48 255	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg		70 439	139 794	130 000	100 000
Revisjonshonorar	0	9 000	8 500	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		66 006	63 468	66 007	70 000
Andre konsulenttjenester		5 531	0	0	0
Forsikringer		87 797	74 460	92 256	97 500
Kommunale avgifter		4 584	0	0	0
Andre driftskostnader		7 129	8 778	60 982	20 000
SUM KOSTNADER		**538 524**	**587 084**	**713 000**	**667 500**
DRIFTSRESULTAT		**197 476**	**103 316**	**11 000**	**74 500**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		18 184	11 936	9 000	15 880
Utbytte Gjensidige		8 273	7 064	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**26 457**	**19 000**	**9 000**	**15 880**
ÅRSRESULTAT		**223 933**	**122 316**	**20 000**	**90 380**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	122 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		**223 933**	**122 316**	**20 000**	**90 380**

BALANSE 2025 Boligsameiet Solstadtunet

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	0	125
Andre fordringer	94 705	87 797
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	689 732	470 345
Skattetrekk	2 550	0
SUM OMLØPSMIDLER	**786 987**	**558 267**
SUM EIENDELER	**786 987**	**558 267**

BALANSE 2025 Boligsameiet Solstadtunet

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	450 842	450 842
Årets resultat	223 933	0
SUM EGENKAPITAL	**674 774**	**450 842**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	11 600	17 260
Leverandørgjeld	94 705	87 797
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	2 015	2 075
Offentlige avgifter	3 892	293
SUM KORTSIKTIG GJELD	**112 213**	**107 425**
SUM GJELD	**112 213**	**107 425**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**786 987**	**558 267**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Eigil Hansen
Styreleder

Unni Tvete
Styremedlem

Raymond Breang
Styremedlem

Torgeir Hoel
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**450 842**	**328 526**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	223 933	122 316
B. Årets endring disponible midler	**223 933**	**122 316**
C. Disponible midler UB	**674 774**	**450 842**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 2 personer som har fått utbetalt lønn.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Solstadtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Solstadtunet

Styreleder	Eigil Hansen (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Unni Tvete (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Torgeir Hoel (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Raymond Breang (sign.)	30.03.2026

Til årsmøtet i Boligsameiet Solstadtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Solstadtunet 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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, 16. april 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:

2026-04-16 12:30:02 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1290639

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Boligsameiet Solstadtunet,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 27.04.2026.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Solstadtunet mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 12

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 12

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Eigil Hansen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 60000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker til behandling

5.1 Sak fra styret - Endringer på felles og tilgrensede utearealer

7-2 (1) Endringer på felles og tilgrensende utearealer

Innledning

Styret har erfart at det er blitt gjort endringer på terrasser, gjerder og tilgrensende utearealer uten at det er innhentet forhåndsgodkjenning fra styret, slik sameiets vedtekter forutsetter.

Disse endringene har ført til en del ulike løsninger i utførelse, materialvalg og utforming. Dette har igjen medført at sameiet i dag fremstår mindre helhetlig enn ønskelig, både visuelt og estetisk.

Styret mener det er viktig at sameiet har et samlet og gjennomført uttrykk, som:

- ◦ ivaretar sameiets fasade og arkitektoniske preg
  ◦ sikrer et ryddig, pent og helhetlig tun

På bakgrunn av dette vil styret stramme inn praksisen rundt endringer på utearealer vesentlig, og tydeliggjøre at slike tiltak alltid skal godkjennes av styret før de gjennomføres. Tiltak som er oppført uten godkjenning, og som ikke kan godkjennes i ettertid, skal fjernes og tilbakeføres på seksjonseiers regning.

Styret understreker at dette ikke handler om å være restriktiv uten grunn, men om å sikre at nye tiltak:

- ◦ er i tråd med sameiets vedtekter
  ◦ står i stil med sameiets fasade og øvrige bebyggelse
  ◦ ikke svekker helhetsinntrykket av sameiet.

Vedtak:

Styret orienterte årsmøtet om at dette er en presisering av gjeldende vedtekter.

5.2 Sak fra styret - Rekkverk på veranda og levegg i nr. 37

Da rekkverk på verandaer i en annen farge og levegg er for høyt i følge naboloven mener styret at rekkverket på verandaen males hvitt og levegg må taes ned til riktig høyde som er maks 1,8 meter.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å la tiltaket stå som i dag.

5.3 Søknad vedrørende gjerde i Solstadveien 7 - June Gottenberg Skaalvik

Søknad vedr. gjerde i Solstadveien 7.

Jeg ønsker å begynne denne søknaden med å beklage misforståelsen fra min side som førte til at det ble satt opp et gjerde utenfor reglementet rundt hagen min i Solstadveien 7. Jeg så på arbeidet som nødvendig vedlikehold ved at jeg tok ned det gamle, falleferdige gjerdet og satt opp et nytt og stødigere gjerde. Slik trodde jeg derfor jeg var innenfor vedtektene.
Jeg ønsker herved å søke til årsmøtet i boligsameiet om at gjerdet rundt hagen i Solstadveien 7 får bli stående. Jeg har to små barn, og dette gjerdet gir en trygghet både fordi det gir barna en klar avgrensning for hvor de får lov og ikke lov til å gå alene, i tillegg til at det har satt en stopper for uønsket trafikk i hagen og på verandaen vi dessverre opplevde i perioden vi ventet på at bakken skulle sette seg slik at gjerdet kunne settes opp. Valget og utformingen av gjerde er gjort med vekt på å oppnå tryggheten i en travel småbarns-hverdag, utenom å sette opp noe som er til sjenanse for eller ser ufint ut for naboer eller forbipasserende, men heller at gjerdet skal komplementere huset og området rundt.

Med vennlig hilsen
June Gottenberg Skaalvik
Solstadveien 7,

Vedtak:

Styrets innstilling om å la gjerdet får stå ble enstemmig vedtatt.

5.4 Forespørsel om tinglysing, vedlikehold og kostnadsansvar – vedtekter punkt 8 - Stein Ingar Jansen

Forespørsel om tinglysing, vedlikehold og kostnadsansvar – vedtekter punkt 8

Til styret,

Jeg viser til sameiets vedtekter, særlig punkt 8 om endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak), samt relevante bestemmelser i tinglysingsloven, og ber om en nærmere avklaring av flere forhold knyttet til praktisering av disse bestemmelsene i sameiet.

1. Utvidelse av hage og bruk av fellesareal

Det er observert tilfeller av utvidelse av private hagearealer inn i sameiets fellesareal. I

henhold til vedtektene punkt 8-1 og 8-2 ber jeg om avklaring på:

- ◦ Om slike utvidelser er godkjent av sameiermøtet,
  ◦ Om det foreligger skriftlig samtykke og tilhørende vilkår,
  ◦ Og om slike disposisjoner krever eller er sikret ved tinglysing, jf. tinglysingsloven §§ 12 og 20, særlig dersom de innebærer varig bruksrett eller endret disponering av fellesareal.

2. Endringer i felles carporter (tetting av vegger mv.)

Jeg ber også om avklaring rundt tiltak som tetting eller endring av vegger i felles carporter:

- ◦ Om slike tiltak er behandlet og godkjent i tråd med vedtektene,
  ◦ Hvilke vilkår som eventuelt er satt,
  ◦ Og hvordan ansvar for vedlikehold, utskiftning og fremtidige inngrep er regulert.

3. Tette vegger og påbygg av tak på terrasser og balkonger

Videre bes det om avklaring knyttet til tiltak som:

- ◦ Tetting av vegger på terrasser/balkonger,
  ◦ Påbygg eller etablering av tak/overbygg.

Jeg ber om svar på:

- ◦ Om slike tiltak er godkjent av sameiermøtet i henhold til vedtektene,
  ◦ Hvilke vilkår som gjelder for slike tiltak,
  ◦ Hvordan ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning er regulert,
  ◦ Og hvordan ekstrakostnader for sameiet (herunder ved fremtidig vedlikehold av bygningsmassen) håndteres og fordeles.

4. Tinglysing av tiltak og endringer i rettigheter

Med henvisning til vedtektene punkt 8-2 bokstav a, hvor tiltak som hovedregel anses å tilhøre sameiet, samt tinglysingslovens regler om rettsvern og registrering av rettigheter i

fast eiendom, ber jeg om avklaring på:

- ◦ Om det er krav til eller praksis for tinglysing av slike tiltak,
  ◦ Om tiltak som innebærer utvidet bruk av fellesareal, konstruksjonsendringer eller varige installasjoner blir tinglyst for å oppnå rettsvern,
  ◦ Og hvordan rettigheter og plikter sikres overfor nye eiere dersom tinglysing ikke benyttes, jf. tinglysingsloven § 20.

5. Kostnader til maling og vedlikehold av tiltak

Jeg viser til vedtektene punkt 8-2 bokstav f, g og h, hvor det fremgår at kostnader knyttet til tiltak som hovedregel skal bæres av seksjonseier.

På denne bakgrunn ber jeg om svar på:

- ◦ Om kostnader til maling av slike endringer/tiltak er dekket av sameiet eller den enkelte seksjonseier,
  ◦ Om sameiet eventuelt har bekostet maling eller vedlikehold av slike individuelle tiltak,
  ◦ Og om det kan dokumenteres at slike kostnader ikke er belastet fellesskapet/ sameierne.

6. Ansvar for ekstrakostnader og forholdet til tinglysing

Jeg ber også om en samlet redegjørelse for:

- ◦ Hvordan sameiet håndterer ekstrakostnader som følge av individuelle tiltak (for eksempel ved vedlikehold, rehabilitering eller tilrettelegging),
  ◦ Om slike kostnadsforpliktelser er formalisert, og eventuelt tinglyst for å sikre rettsvern,
  ◦ Og hvordan det sikres at slike forpliktelser følger seksjonen ved eierskifte.

Jeg ber om at styret gir en skriftlig redegjørelse for ovennevnte forhold.

Med vennlig hilsen

Stein Ingar Jansen

Solstadveien 27

Vedtak:

Saken ble ikke behandlet da forslagstiller ikke var til stede for å redegjøre for forslaget. Styret orienterte årsmøtet om at de vil svare ut seksjonseier direkte.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Det ble valgt 2 styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Torgeir Hoel og Unni Tvete

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Lill-Iren Risan Seterberget

Protokoll for Boligsameiet Solstadtunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	27.04.2026
Sekretær	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Eigil Hansen (sign.)	27.04.2026



Innkalling

til

Ekstraordinært årsmøte

i

Boligsameiet Solstadtunet

Mandag 26.01.2026

Klokken: 18:00

Sted: papirbasert stemmeseddel

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026
Boligsameiet Solstadtunet

Alle sameiere i Boligsameiet Solstadtunet innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte.

Møtet avholdes i tidsperioden:

- Fra: Mandag 26.01.2026 klokken 18:00

- Til: Mandag 26.01.2025 klokken 20:00

Det ekstraordinært årsmøte gjennomføres som et papirbasert møte, med skriftlig avstemming, uten fysisk oppmøte.

Stemmeseddel er utdelt på forhånd sammen med innkallingen (se vedlagte stemmeseddel).

Styret har valgt denne løsningen da det kun er én sak, i tillegg til konstituering, som skal behandles, og at det i dette tilfellet er en enkel og god løsning for borettslaget/sameiet.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Boligsameiet Solstadtunet

Boligsameiet Solstadtunet bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

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

Dette medfører at sameie må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameie .

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

Solstadtunet.

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

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

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

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

Forslag til vedtak: **Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Boligsameiet Solstadtunet**

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Viktig informasjon

- Stemmeseddelen legges i styreleders postkasse, Eigil Hansen, Sostadveien 51 — innenfor fristen.
- Stemmer levert etter fristen tas ikke med i opptellingen.
- Opptelling og protokollføring skjer i samarbeid med Vansjø BBL.
- Kun én (1) stemme per leilighet.
- HUSK Å SIGNERE STEMMESKJEMAET!

Stemmeseddel – Ekstraordinært årsmøte

Boligsameiet Solstadtunet

(Fylles ut med blokkbokstaver):

NAVN Sameier: _____

ADRESSE: _____

SETT KRYSS (☑) FORAN SETNINGEN DER DU ØNSKER Å FORETA DIN STEMMEGIVNING
Det er kun anledning til å avgi én (1) stemme per leilighet.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering: Opptelling av stemmesedler gjøres i samarbeid med Vansjø BBL, etter at fristen for innlevering av stemmesedler har løpt ut.

1.2 Valg av møteleder

Forslag: Vansjø BBLs representant Gunnar Lie Gundersen

☐ Jeg stemmer **for** at Vansjø BBLs representant velges som møteleder
☐ Jeg stemmer **imot** at Vansjø BBLs representant velges som møteleder

1.3 Valg av referent

Forslag: Vansjø BBLs representant Gunnar Lie Gundersen

☐ Jeg stemmer **for** at Vansjø BBLs representant velges som referent
☐ Jeg stemmer **imot** at Vansjø BBLs representant velges som referent

1.4 Valg av Sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag: Eigil Hansen

☐ Jeg stemmer **for** at Eigil Hansen velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder
☐ Jeg stemmer **imot** at Eigil Hansen velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag: Innkallingen godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at innkallingen godkjennes
☐ Jeg stemmer **imot** at innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag: Sakslisten godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at sakslisten godkjennes
☐ Jeg stemmer **imot** at sakslisten godkjennes

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor

Boligsameiet Solstadtunet bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor. PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og vil derfor ikke lenger være revisor for Sameie. Dette medfører at Boligsameiet Solstadtunet må velge ny revisor.

Sameie er forpliktet til å følge revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag (VBBL) har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Sameie.

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling 21. oktober 2025 og valgte PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som ny revisor. Selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for Boligsameiet Solstadtunet bestå av det samme revisorsteamet som tidligere, med god kjennskap og erfaring med Boligsameiet Solstadtunet.

Forslag til vedtak:
Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, velges som ny revisor for Boligsameiet Solstadtunet. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

☐ Jeg stemmer **for** forslaget
☐ Jeg stemmer **imot** forslaget

SIGNATUR: _____

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Boligsameiet Solstadtunet,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinært årsmøte

Mandag 26.01.2026.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på ekstraordinært årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Solstadtunet mandag 26.01.2026 kl. 18:00 - papirbasert stemmeseddel.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere tilstede: 9

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 9

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Eigil Hansen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Boligsameiet Solstadtunet

Boligsameiet Solstadtunet bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

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

Dette medfører at sameie må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameie .

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

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

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

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

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

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Boligsameiet Solstadtunet.
Enstemmig godkjent.

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Solstadtunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	27.01.2026
Sekretær	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	27.01.2026
Protokollvitne	Eigil Hansen (sign.)	27.01.2026

Moss kommune

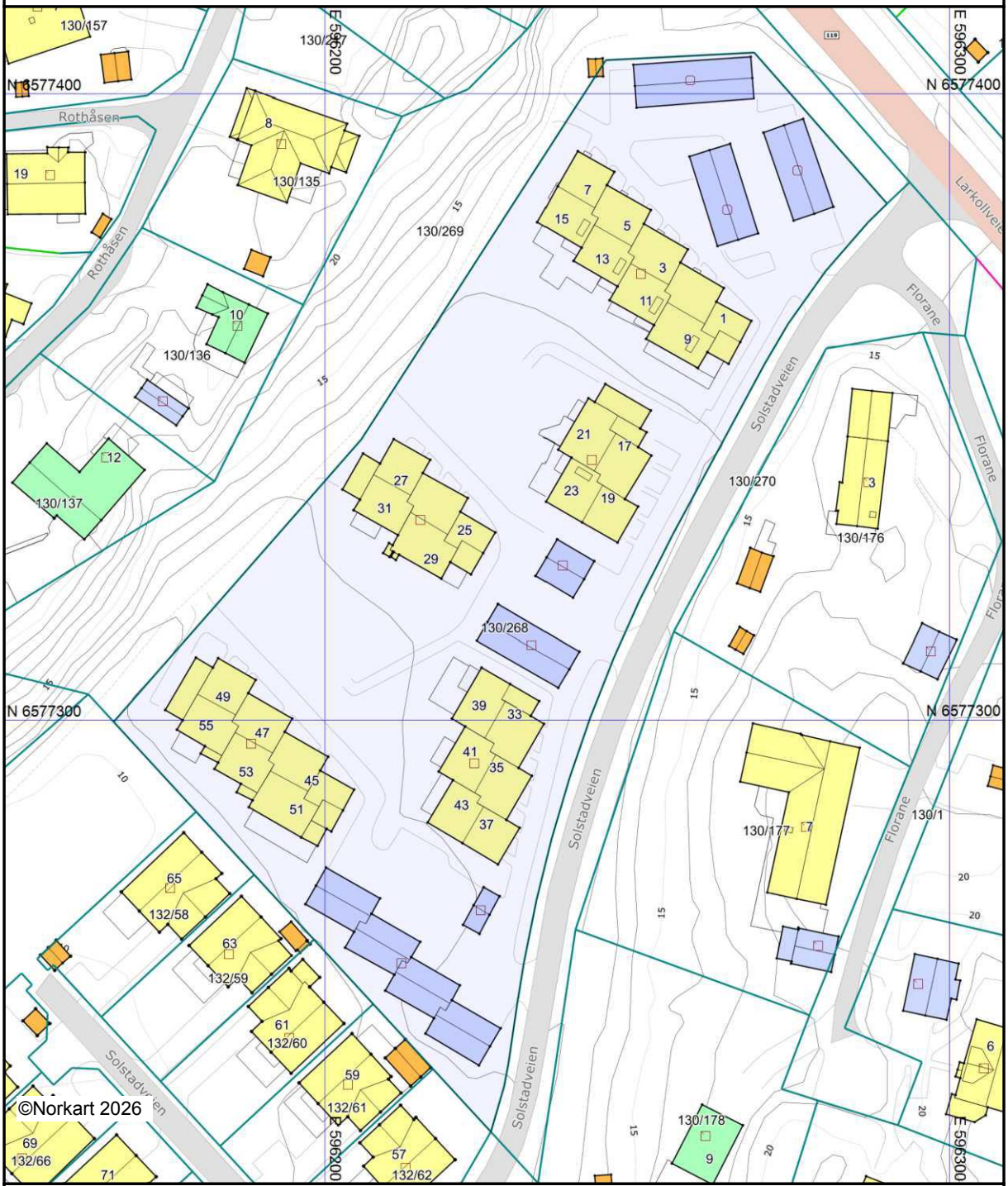
Grunnkart

Eiendom: 130/268/0/5
Adresse: Solstadveien 9
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rygge Kommune

Trysilhus AS
Postboks 323

3001 DRAMMEN

Deres ref.
Vår ref. 08/1424-43
Saksbeh. Vibeke Olsen
Arkiv GBNR 30/268
15.07.2011

SOLSTAD, GBNR 30/268 - FERDIGATTEST

Saken er behandlet som saksnr PMU 229/11.

Tillatelse til tiltak/Igangsettingstillatelse er gitt 05.03.2009 for rekkehus m 28 leiligheter med tilhørende 28 carporter 28 sportsboder, 3 boder, med biloppstilling og internt anlegg.

Byggested:	*Solstadveien, gbnr* 30/268
Tiltakshaver:	*Trysilhus AS*
Ansvarlig søker	*Trysilhus AS*

Trysilhus AS har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningene eller deler av de må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Tekniske tjenester

Vibeke Olsen
leder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Rygge kommune

Rygge kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
Org.nr. 879 836 414 mva

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

Ekstrakt kopi bekreftes

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
~~0199~~ 0136	Rygge	30	268		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990048940	Trysilhus Sørost AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	90	BG	13	B	112	B	25	B	70	BG	37				49			
2	B	70	BG	14	B	112	B	26	B	132	B	38				50			
3	B	70	BG	15	B	132	B	27	B	112	B	39				51			
4	B	70	BG	16	B	112	B	28	B	112	B	40				52			
5	B	132	B	17	B	70	BG	29				41				53			
6	B	112	B	18	B	70	BG	30				42				54			
7	B	112	B	19	B	70	BG	31				43				55			
8	B	112	B	20	B	112	B	32				44				56			
9	B	70	BG	21	B	112	B	33				45				57			
10	B	70	BG	22	B	112	B	34				46				58			
11	B	90	BG	23	B	90	BG	35				47				59			
12	B	70	BG	24	B	70	BG	36				48				60			

Sum tellere: 2668 = nevner: 2668

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 481763 Tinglyst: 02.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
25.05.09	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 25.05.09	GEIR OLAI JORDANGER TRYSILHUS SØRØST AS Org.nr 990 048 940 Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
30	268			Rygge

Dato	Stempel og underskrift
30/6-2009	Oppmålingsmyndigheten Rygge

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

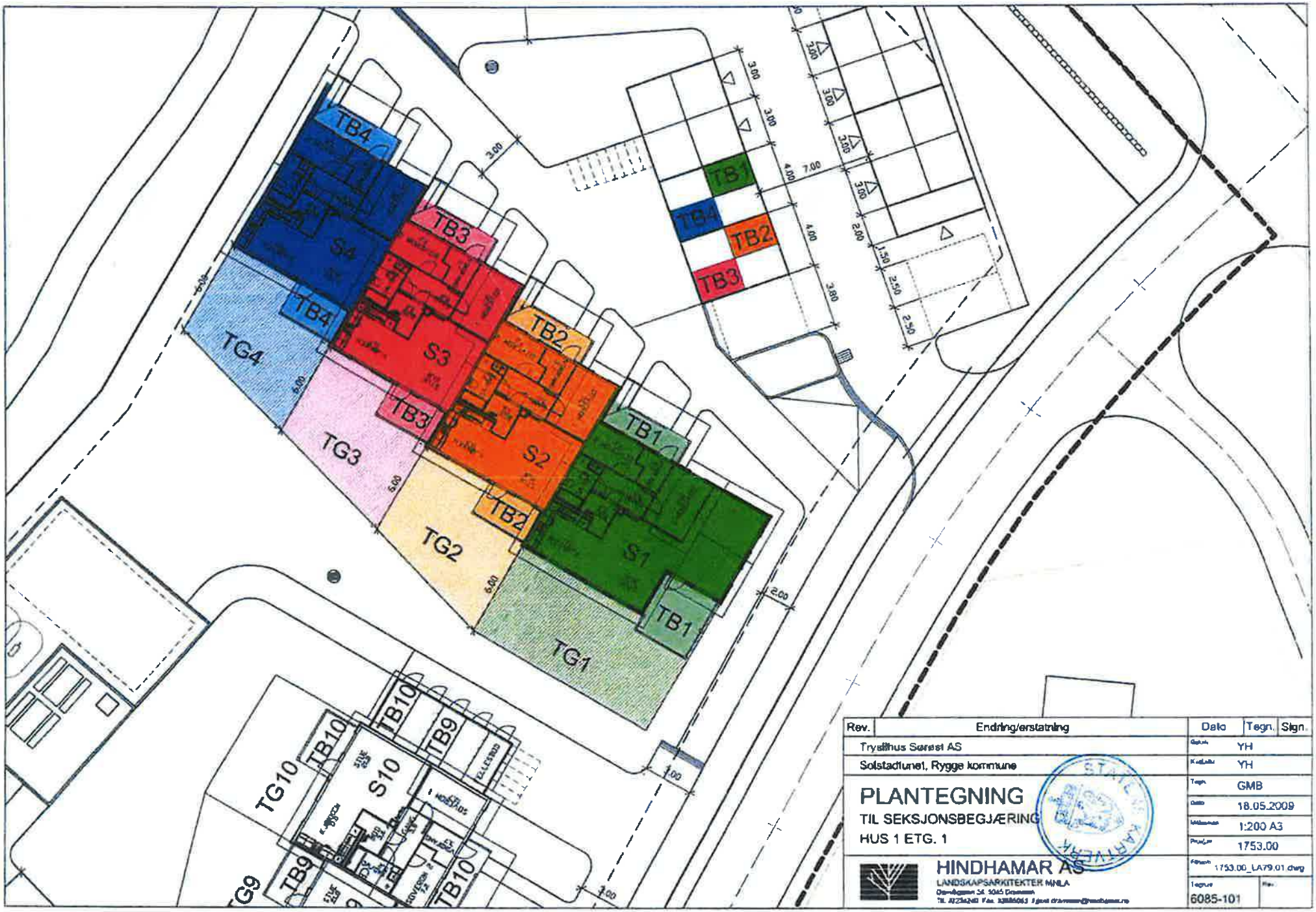
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
25.05.09	



Rev.	Endring/endring	Dato	Tegn.	Sign.
Trysilhus Serost AS			YH	
Rygge kommune			YH	
OVERSIKTSKART			GMB	
TIL SEKSJONSBEGJÆRING			19.05.2009	
HUS 1 - 5			1:500 A2	
HINDHAMAR AS			1753.00	
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA			1753.00_SAKSKART.dwg	

STATENS KARTVERK



Rev.	Endring/erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
Trysilhus Sørøst AS				
Solstadtunet, Rygge kommune				

PLANTEGNING

TIL SEKSJONSBEGJÆRING

HUS 1 ETG. 1

Tegnet	YH
Kontrollert	YH
Tegn.	GMB
Dato	18.05.2009
Målestokk	1:200 A3
Prosjekt	1753.00
Filnavn	1753.00_LA79.01.dwg
Tegning	6085-101
Rev.	

HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA
Osmoågaren 34, 3045 Drammen
Tlf. 32834240 Fax. 32834243 E-post: drammen@hindhamar.no

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

01N104
103

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Trysilhus Sørøst AS.
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 272705 Tinglyst: 20.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 30 og bnr. 268 i Rygge kommune,
med eiendomsadresse: Solstad
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 01.12.2008
Nettstasjon nr.:Y0130

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

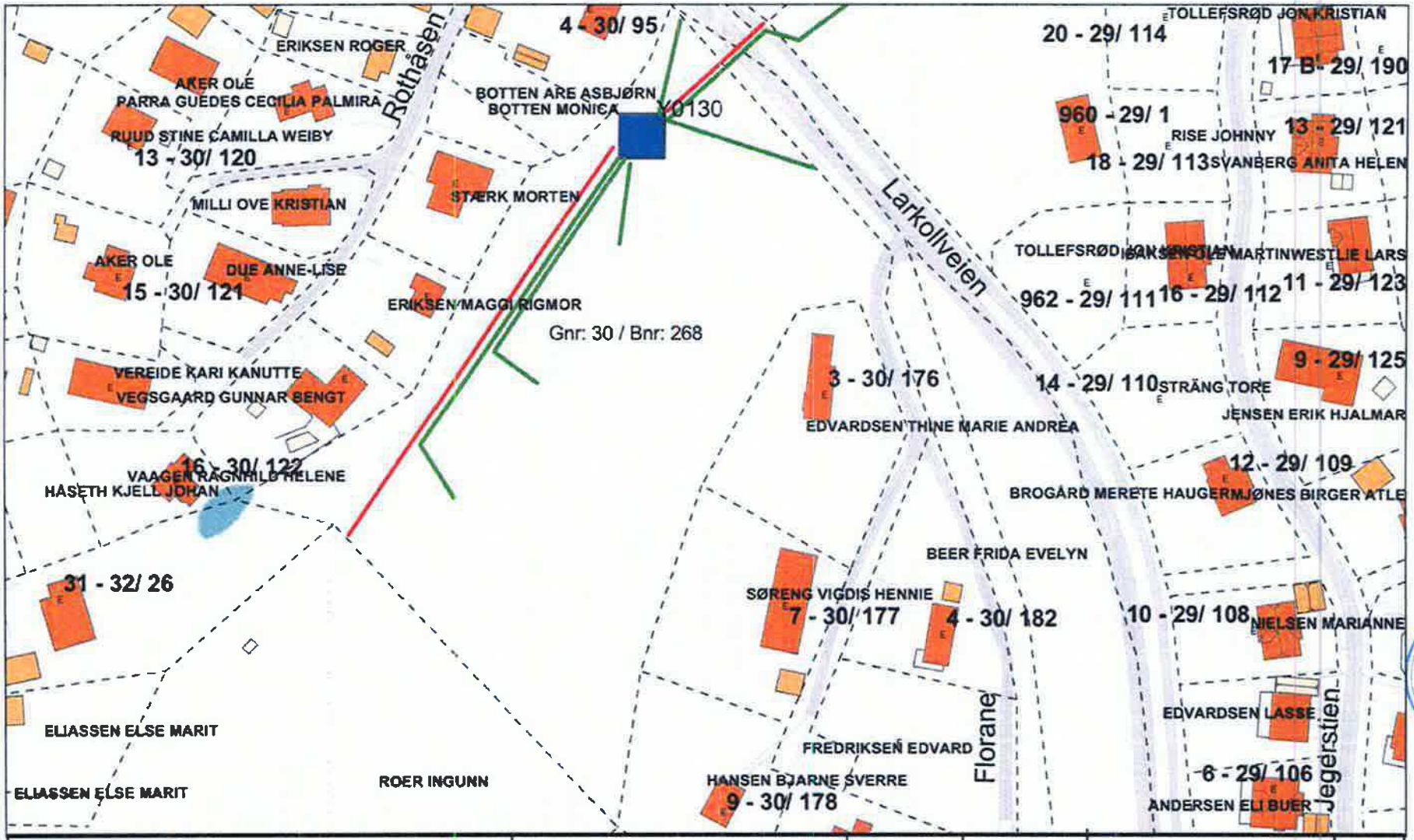
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Drammen	Dato:	13.01.09	Sted: Oslo	Dato: 11/2-09

Grunneier1 signatur:		**Hafslund Nett AS**	
(Blokkbokst.):		**NO 980 489 698 MVA**	
Foretaksnr./ personnr.:			
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	~~Knut Rikkard Bakken~~
Foretaksnr./ personnr.:			
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	Glenn Egge
Foretaksnr./ personnr.:			

Overenskomst



Hafslund Nett	Adresse,kommune,Gnr/Bnr:	Kabeltrase er kun skissert etter antatt forlegning. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne nøyaktig plassering.	Dato:	Målestokk	Hafslund Nett	
	Solstad, Rygge Gnr. 30 Bnr.268		01.12.2008	1:1 400	Glenn Egge	

TRYSILHUS SØRØST AS
Org.nr 990 048 940
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Sett kopi bekreftes

AVTALE

Doknr. 660984 Tinglyst: 08.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

Rygge Kommune, org nr 959272492

og

Trysilhus Sørøst AS, org nr 990048940,

som eiere av gnr 30, bnr 268, snr 1-28.

Trysilhus Sørøst AS, Pb 323 Bragernes, 3001 Drammen, nedenfor kalt eiere, er i dag inngått følgende avtale:

1. **Rett til plassering av VA-ledninger.**
Eierne gir med dette Rygge kommune stedvarig rett til å ha liggende vannledning PVC PN 12,5 i dimensjon Ø110mm på ovennevnte eiendom.Ledningen er anlagt i nordre del av eiendom g.nr. 30 b.nr. 268 s.nr 1-28. Kommunen gis rett til inspeksjon og fremtidig vedlikehold av ledningen. Alle fysiske inngrep som følge av inspeksjon eller vedlikehold skal erstattes etter vanlige erstatningsmessige regler.
Ledningens plassering er vist på vedlagte kartskisse datert 31. August 2009.

2. **Arbeider og bebyggelse i nærheten av ledningene.**
Eierne kan ikke foreta arbeider, oppføre eller tillate oppført permanent bebyggelse eller anlegg av noen art over eller nærmere enn 4 meter fra ledningen slik at skade på ledningen kan oppstå eller gjøre ledninge vanskelig tilgjengelige for inspeksjon eller vedlikehold.

3. **Tinglysing.**
Denne avtale blir å tinglyse som hefte på eiendommen gnr 30 bnr 268 snr 1-28, i Rygge, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra Rygge kommune.

4. Denne avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til tinglysing.

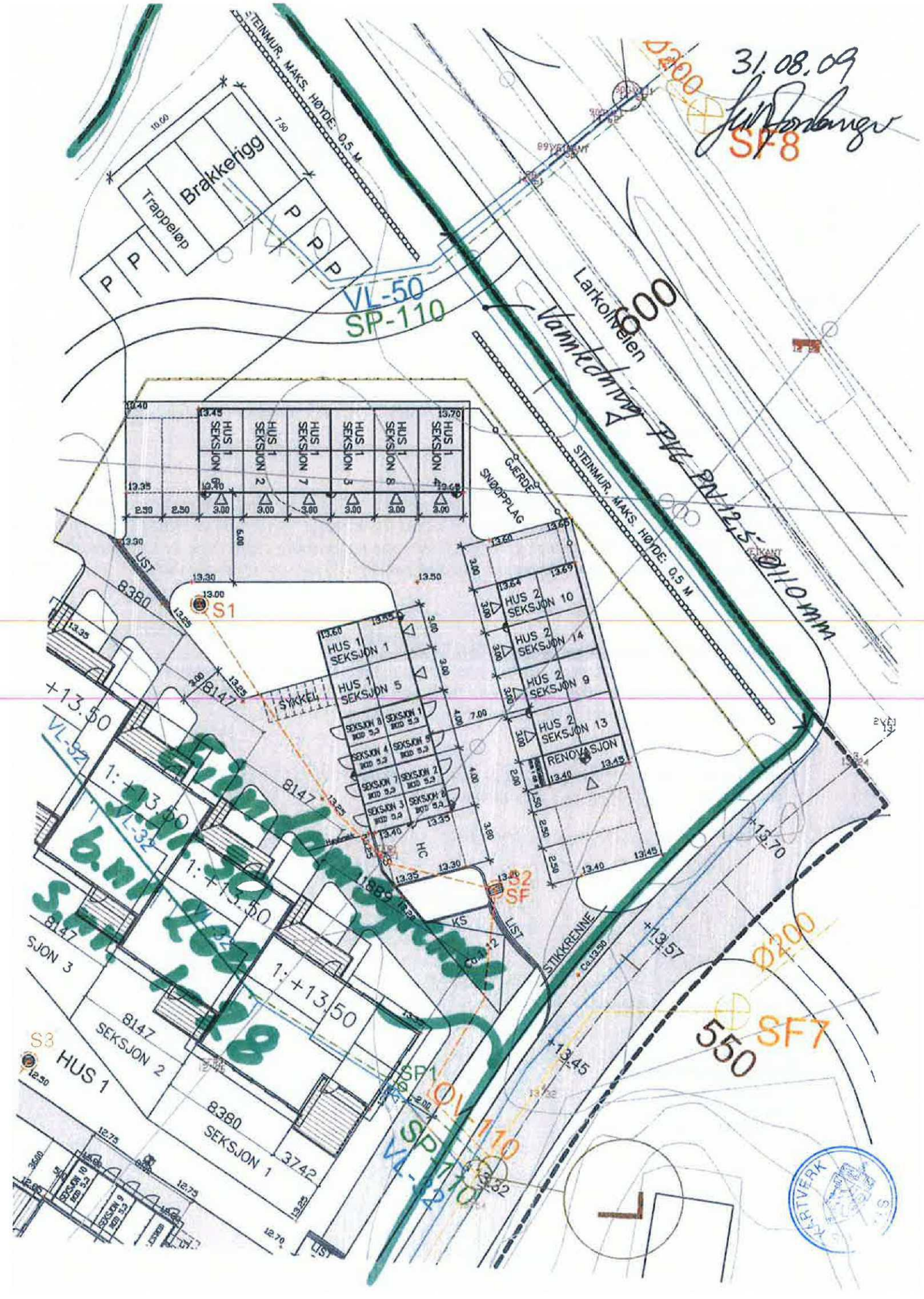
Rygge den 31./08.2009

Trysilhus Sørøst AS

for Rygge kommune

Plass for tinglysingsstempel

TRYSILHUS SØRØST AS
Org.nr 990 048 940
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN


31.08.09
SF8
Brakkerigg
Trappeløp
P
STEINMUR, MAKS. HØYDE: 0,5 M
VL-50
SP-110
Larkollveien
Vannledning PVC PN12,5 Ø110 mm
STEINMUR, MAKS. HØYDE: 0,5 M
GJERDE
SNØOPPLAG
HUS 1 SEKSJON 1
HUS 1 SEKSJON 2
HUS 1 SEKSJON 7
HUS 1 SEKSJON 3
HUS 1 SEKSJON 8
HUS 1 SEKSJON 4
HUS 2 SEKSJON 10
HUS 2 SEKSJON 14
HUS 2 SEKSJON 9
HUS 2 SEKSJON 13
RENOVASJON
SVIKKEN
HC
KS
LIST
S1
S2
SF
S3
HUS 1
SEKSJON 2
SEKSJON 1
8380
8147
3742
+13.50
VL-32
1:+13.50
STIKKRENNE
Ø200
SF7
550
VL-110
SP-110
Ø200
KARTVERK

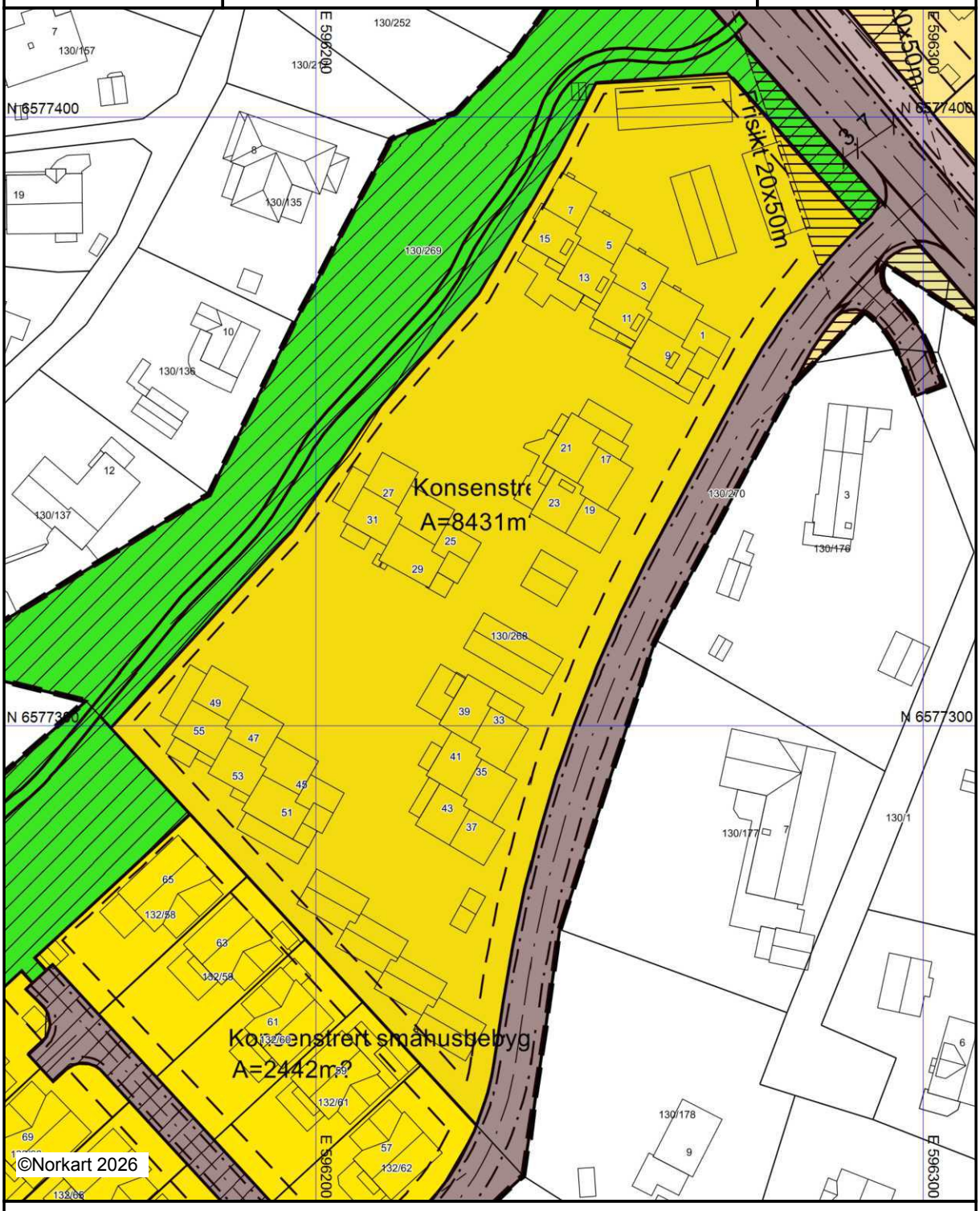
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/268/0/5
Adresse: Solstadveien 9
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

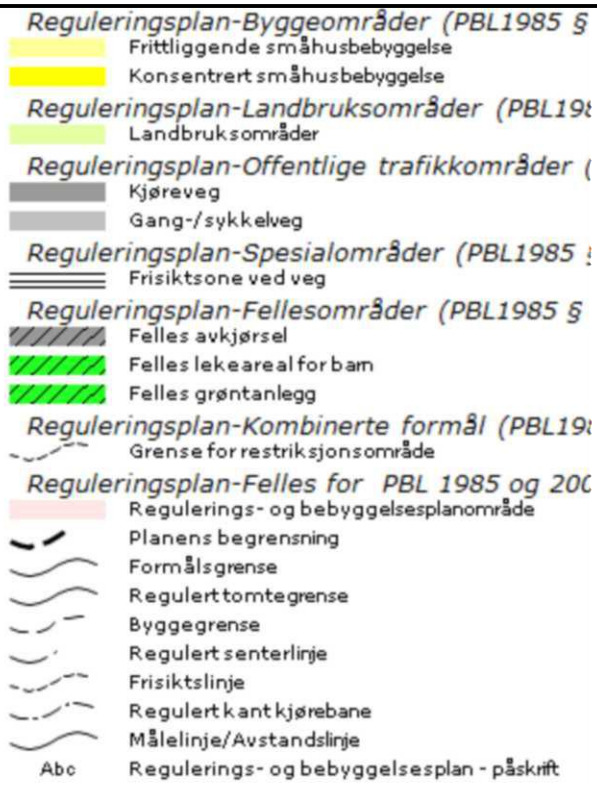
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for SOLSTAD, Rygge kommune

Dato for kommunestyrets godkjenning: 16.10.2008
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 28.08.2008

Sist revidert: 01.09.09, mindre ves. endring, PMU 09.06.09, sak 84/09, gjelder § 3.2a

§1. GENERELT

§1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
   - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B7)

2. Landbruksområder:
   - Område for jord- og skogbruk

3. Offentlige trafikkområder:
   - Kjøreveg (V1-V3)
   - Gang-/sykkelveg (GS1-GS2)

5. Fareområder:
   - Høyspenningsanlegg/Trafo (T)

6. Spesialområder:
   - Frisiktsone

7. Fellesområder:
   - Felles avkjørsel (FA1-FA4)
   - Felles lekeplass (FL1-FL3)
   - Felles grøntanlegg (FGA1-FGA4)
   - Felles turveg (FT1-FT4)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Det skal tilstrebes universell tilgjengelighet for boligene.

§2.2 For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, tabell 2, ellers senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, kapittel 3.3.3 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på delfelt B4 og B7 skal det redegjøres for behov og evt. tiltak mot vegstøy.

§2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

§2.4 Før arbeider med ny bebyggelse igangsettes, forutsettes det inngått utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen.

§2.5 Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for kryss og avkjørsler som berører fylkesvegen før tiltak iverksettes.

§3. BYGGEOMRÅDER

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)

a) I områdene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.

b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BYA. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0,5 meter over terrenget eller krever mer enn 0,5 meter høye fyllinger regnes med.

c) Ny bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde maks. 5,5 meter og mønehøyde maks. 7,5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Underetasje kan tillates på tomter hvor terrenget ligger til rette for det.

d) Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på å få et helhetlig uttrykk innenfor hvert delområde med hensyn til takform, materialbruk, form og farge.

e) Det skal opparbeides min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, uthus, boder m.v. kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Garasjer, uthus og boder kan utformes som en enklere utgave i forhold til bolighuset. For frittliggende garasje skal maksimal mønehøyde ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot veg når garasjen ligger vinkelrett på vegen. For øvrig tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrense.

§3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (B5-7)

a) I område B5-7 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor B5-6 skal det
* oppføres frittliggende småhusbebyggelse , mens det på felt B7 i hovedsak skal være tunstruktur på bebyggelsen.

b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 35 % BYA. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer. Terrasser/verandaer som har maksimal høyde mer enn 0,5 meter over terrenget eller krever mer enn 0,5 meter høye fyllinger regnes med i BYA. Eventuell parkering under terreng medregnes ikke i BYA.

c) Innenfor B5-6 skal bebyggelsen oppføres med maks. mønehøyde 7,5 meter og maks. gesimshøyde 5,5 meter. Innenfor B7 skal bebyggelsen oppføres med maks. mønehøyde 9,5 meter og maks. gesimshøyde 7,0 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

d) Det skal opparbeides min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dersom det opparbeides felles parkeringsplasser reduseres kravet til 1,5 p-plasser pr. boenhet. Garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot veg når garasjen ligger vinkelrett på vegen. For øvrig tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrense.

e) For hvert delområde skal det ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad utarbeides en samlet situasjonsplan for hele delfeltet selv om det eventuelt skal være en etappevis utbygging.

f) Sammen med søknad om byggetillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, evt. støyskjerming, forstøtningsmurer, lokal overvannshåndtering og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise uteoppholdsarealer, lekearealer og parkeringsarealer.

g) I område B7 må lekearealene sikres med gjerder dersom disse har direkte kontakt til trafikk- eller parkeringsarealer.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER

§4.1 Jord- og skogbruksområde

a) Formålet omfatter arealer som inngår i frisiktsone. Se § 7.1.

§5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§5.1 Kjøreveg (V1-3)

a) Offentlig trafikkområde (V1-3) skal benyttes til kjøreveg som vist i reguleringsplanen.

§5.2 Gang-/sykkelveg (GS1-2)

a) GS1 tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommen 32/27 samt til tomt nr. 2.

§6. FAREOMRÅDER

§6.1 Høyspenningsanlegg/Trafo (T)

a) Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

§7. SPESIALOMRÅDER

§7.1 Frisiktsone

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§8. FELLESOMRÅDER

§8.1 Felles avkjørsel (FA1-4)

a) FA1 er felles for tomt 5-6 og 12-15. FA2 er felles for alle tomter på felt B5. FA3 er felles for alle eiendommer som sogner til vegen. FA4 er felles for alle tomter på felt B4.

b) FA1, 3 og 4 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

§8.2 Felles lekeplass (FL1-3)

a) FL1-2 er felles for alle beboerne innenfor planområdet unntatt felt B4. FL3 er felles for beboerne på felt B4. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre lekehus (inntil $15m^2$) som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

b) Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med *Forskrift om sikkerhet ved lekeplass-utstyr* fra Produkt- og elektrisitetstilsynet. Det skal innsendes en plan for opparbeidelse av FL1-3. Planen skal kontrolleres/behandles av kommunen. Lekeplassen skal være opparbeidet før første nye bolig tas i bruk – alternativt første påfølgende vår dersom boligen(e) ferdigstilles om vinteren.

§8.3 Felles grøntanlegg (FGA1-4)

a) FGA1-3 er felles for alle beboerne innenfor planområdet unntatt felt B4. FGA4 er felles for beboerne på felt B4.

b) FGA1-4 skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot bebyggelsen på naboeiendommer. Innenfor FGA2 og FGA4 skal varmekjær edelløvskog ivaretas, dette gjelder i særlig grad eiketrær. For øvrig skal det gjøres minst mulig terrenginngrep i områder for felles grøntanlegg. Det tillates imidlertid enkel tilrettelegging for naturlek og opphold.

c) Innenfor FGA3 skal det opparbeides en beplantet voll langs Larkollveien. Vollen skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker i flere sjikt. Det tillates oppført støyskjerm oppe på vollen.

§8.4 Felles turveg (FT1-4)

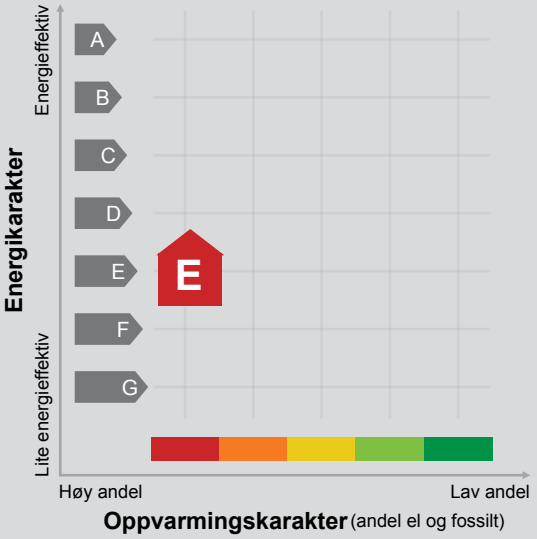
a) FT1-4 er felles turveger for alle innenfor planområdet. Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

- - - - - - - - - - - - -
Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

* § 3.2 a er endret slik at innenfor B5-6 tillates frittliggende småhusbebyggelse i stedet for sammenkjedet bebyggelse. Vedtak i PMU 09.06.09, sak 84/09 (mindre vesentlig endring).

ENERGIATTEST

Adresse	Solstadveien 7
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	268
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300065006
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	144f2d09-f378-46f3-a1fd-d7d986ad1bad
Dato	05.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solstadveien 7
Postnummer: 1560
Sted: LARKOLLEN
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 05.07.2023 7:22:09
Energimerkenummer: 144f2d09-f378-46f3-a1fd-d7d986ad1bad

Kommunenummer: 3002
Gårdsnummer: 130
Bruksnummer: 268
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300065006

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Solstadveien 7, 1560 Larkollen
Gnr. 130, Bnr. 268, Snr. 4, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260189

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
