PRIVATMEGLEREN
MOSS

KJÆRNESHAGEN 3 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Tegninger

Ferdigattest

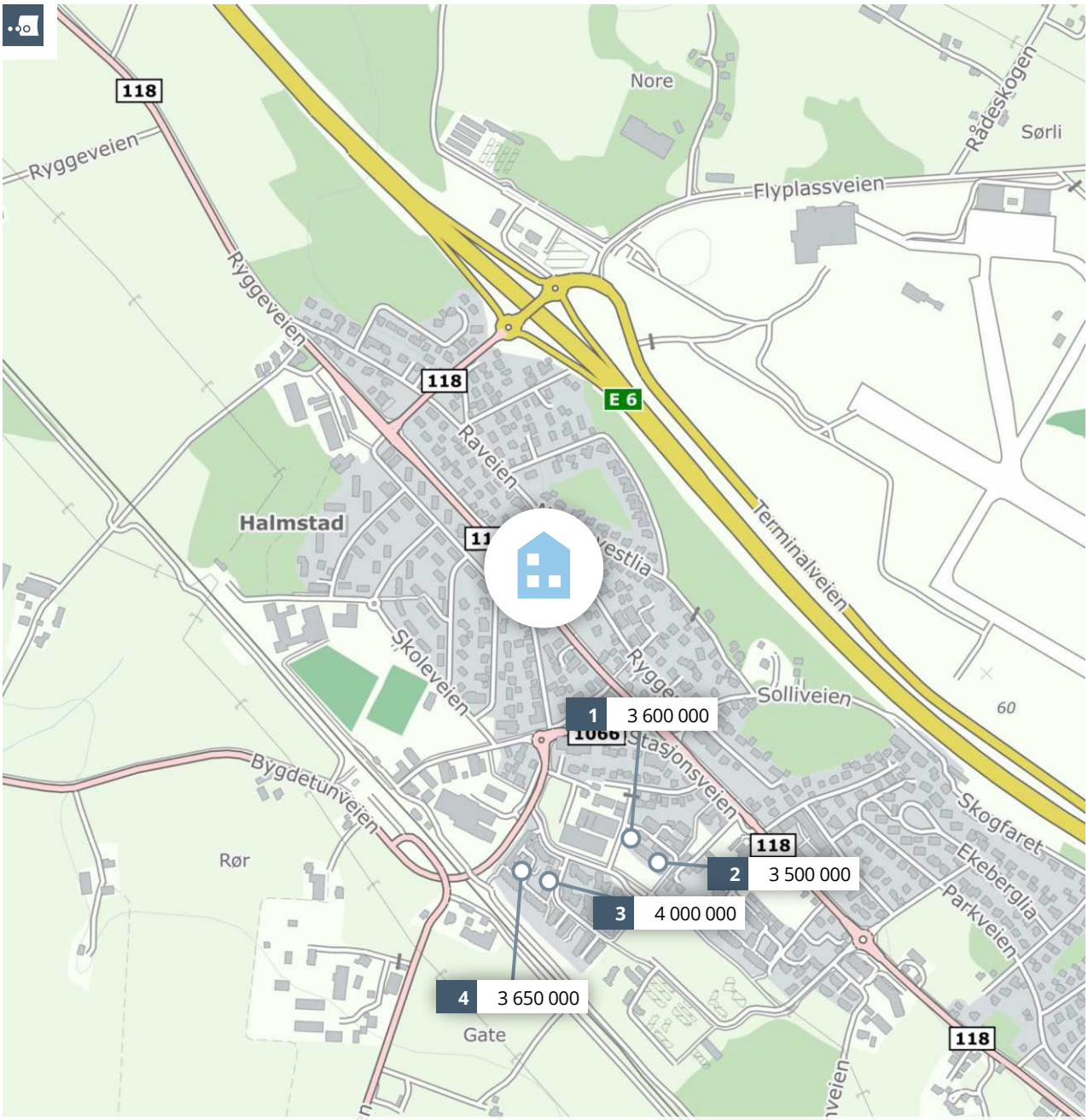
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KJÆRNESHAGEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 10.02.2025

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: Eline Vo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjærneshagen 3 C, 1580 RYGGE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 101 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

1 800 000

2 434 644	4 234 644	62 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	6 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	17 269
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

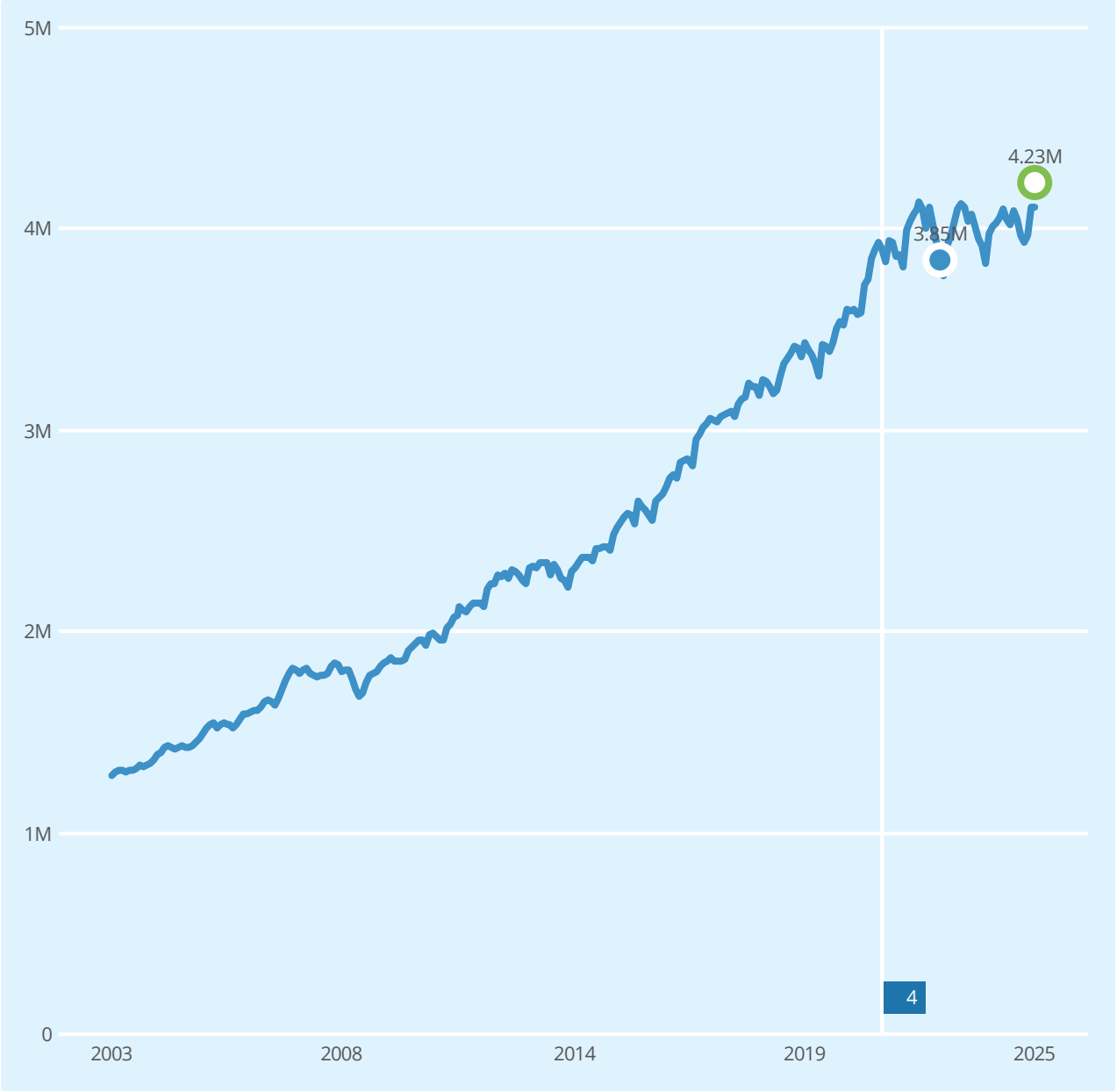
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vårliveien 5 D 71 m²	2019	2. etg	2 sov	02.12.2024	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**50 704**
2	Vårliveien 17 D 78 m²	2021	2. etg	2 sov	19.08.2024	3 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**44 872**
3	Gatuveien 43 A 93 m²	2016	1. etg	2 sov	12.11.2024	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**43 011**
4	Gatuveien 13 B 71 m²	2015	2. etg	2 sov	07.10.2024	3 500 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**51 408**

.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.11.2022	07.11.2022	07.11.2022	-	1 365 000	2 485 000	3 850 000

Leiligheter til salgs i VESTLIA grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

3.4M
3.3M
3 212 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i VESTLIA grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

3.2M
3.1M
3 042 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2 979 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
138
dager

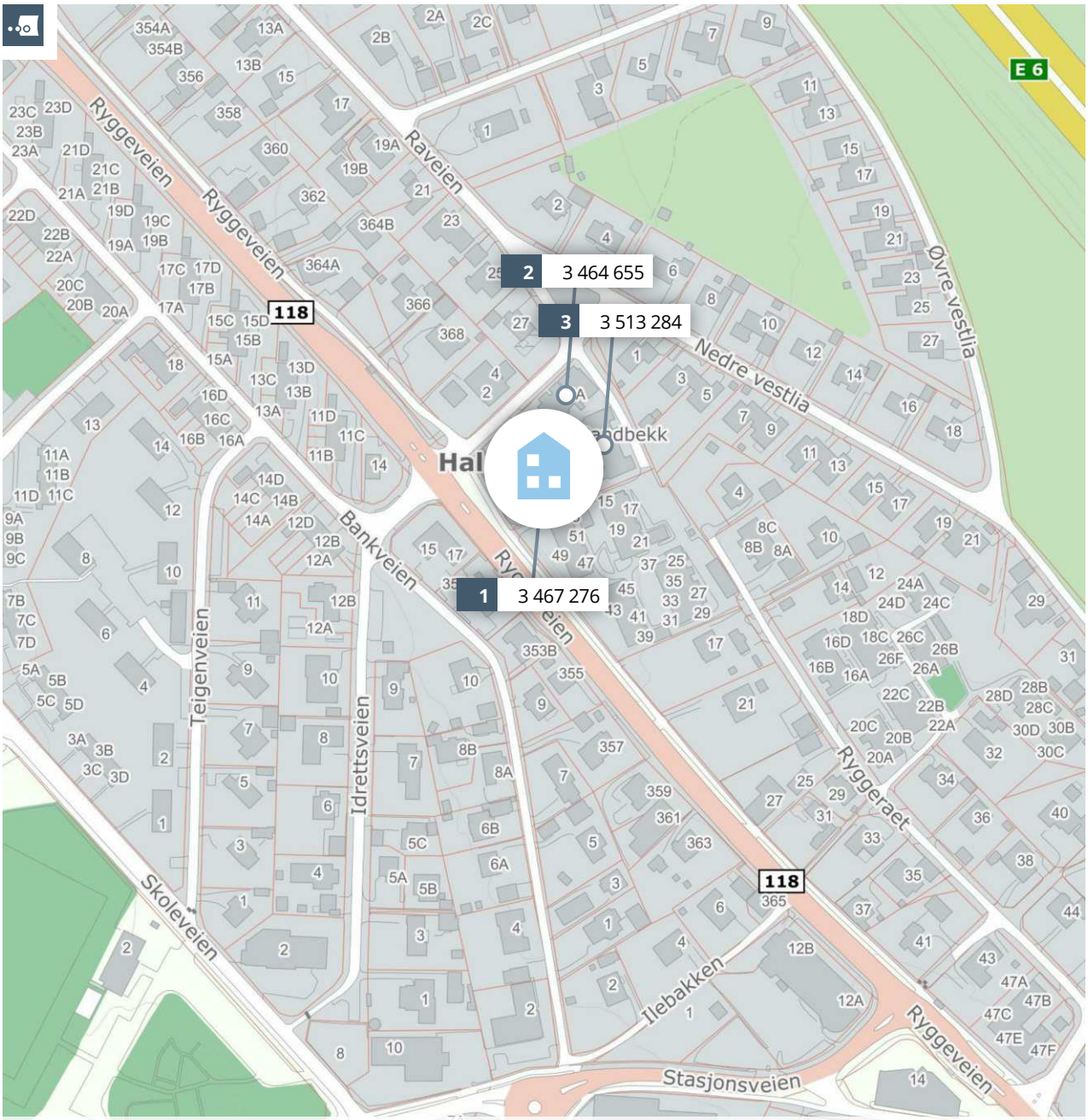
for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 274 Kjærneshagen 3 C
Totalpris 4 234 644

50 058 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

46 902 VESTLIA grunnkrets i snitt siste 9 mnd



Meglers verdivurdering

KJÆRNESHAGEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.04.2025

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: Eline Vo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjærneshagen 3 C, 1580 RYGGE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 101 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

1 460 000

2 434 644	3 894 644	57 348
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	6 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	16 991
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

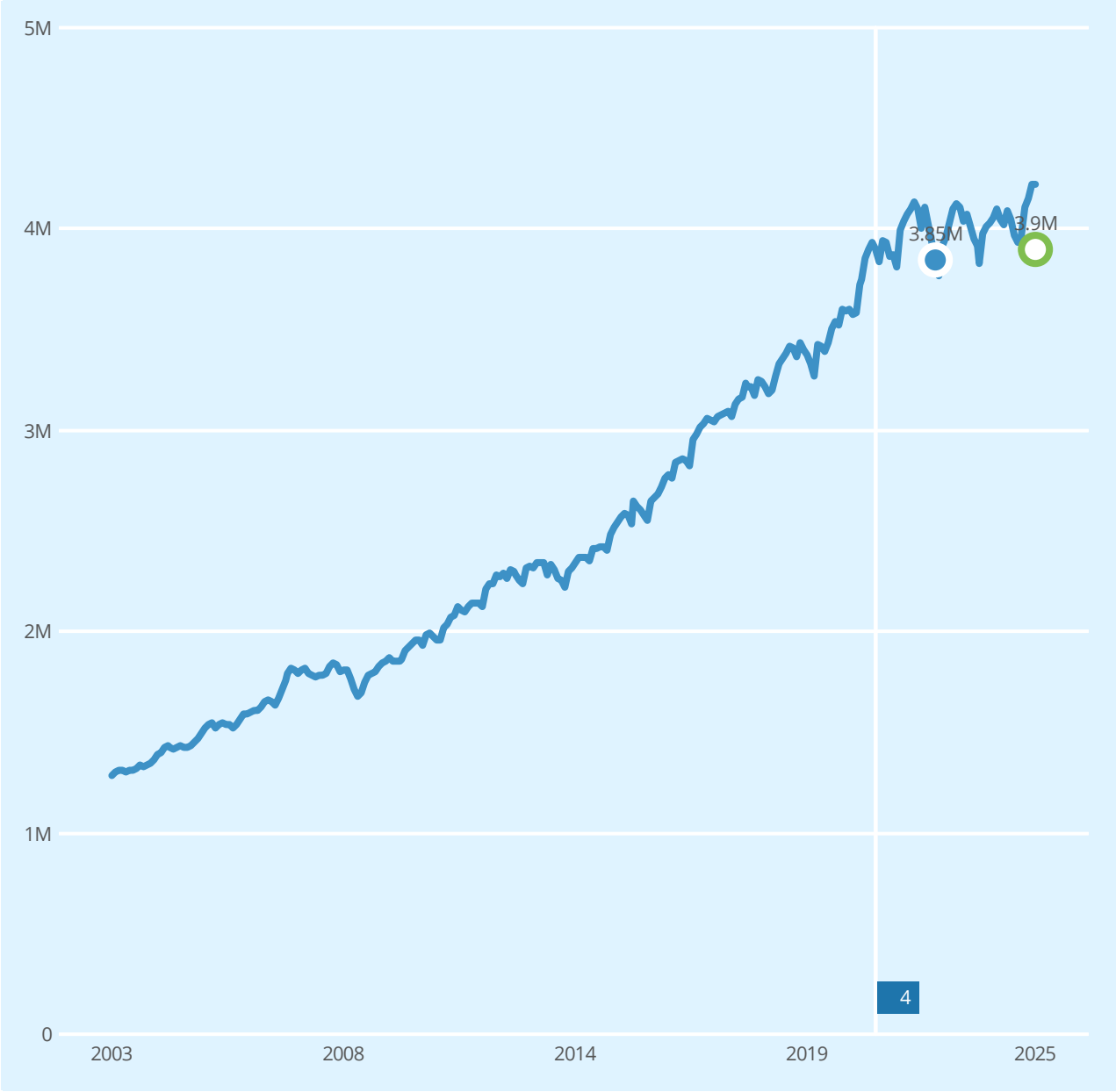
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjærneshagen 3 C 61 m²	2022	2. etg	2 sov	22.01.2024	1 290 000	**1 220 000**	2 247 276	3 467 276	**56 841**
2	Kjærneshagen 3 A 68 m²	2022	1. etg	2 sov	09.07.2024	1 100 000	**1 080 000**	2 384 655	3 464 655	**50 951**
3	Kjærneshagen 3 B 63 m²	2022	1. etg	2 sov	02.04.2025	1 250 000	**1 250 000**	2 263 284	3 513 284	**55 766**

.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

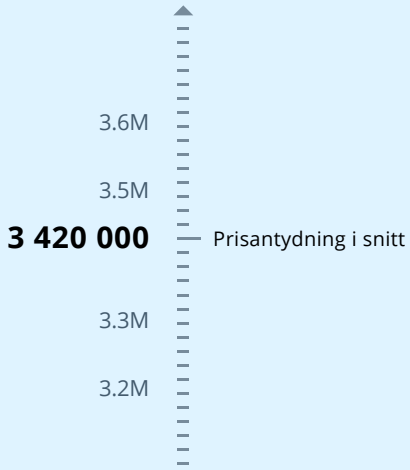


1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.11.2022	07.11.2022	07.11.2022	-	1 365 000	2 485 000	3 850 000

Leiligheter til salgs i VESTLIA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

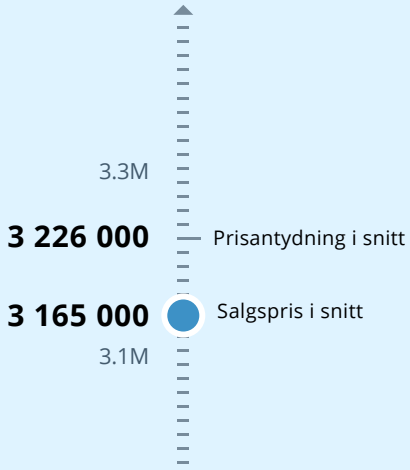


Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i VESTLIA grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

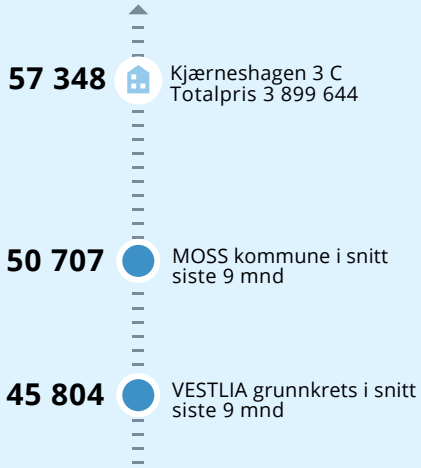


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250022

Selger 1 navn
Quang Van Le

Gateadresse
Kjærneshagen 3 C

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i glass på veranda. Utbedret på garanti.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret sprekk av innglasset veranda på garanti

Arbeid utført av: Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250022

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Quang Van Le	7fbc70e33ff758e6fd812a7a6b0a8c44237ff947	12.02.2025 09:34:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250022

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Kjærneshagen 3 C, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 101, bnr. 4
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 04.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3580 **Referansenummer:** JG8287

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2022.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer bod i fellesarealer på 6 kvm.
Egen parkeringsplass i carport med montert elbillader.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.
Gjennomgående god tilstand uten avvik.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 2022

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

KKjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

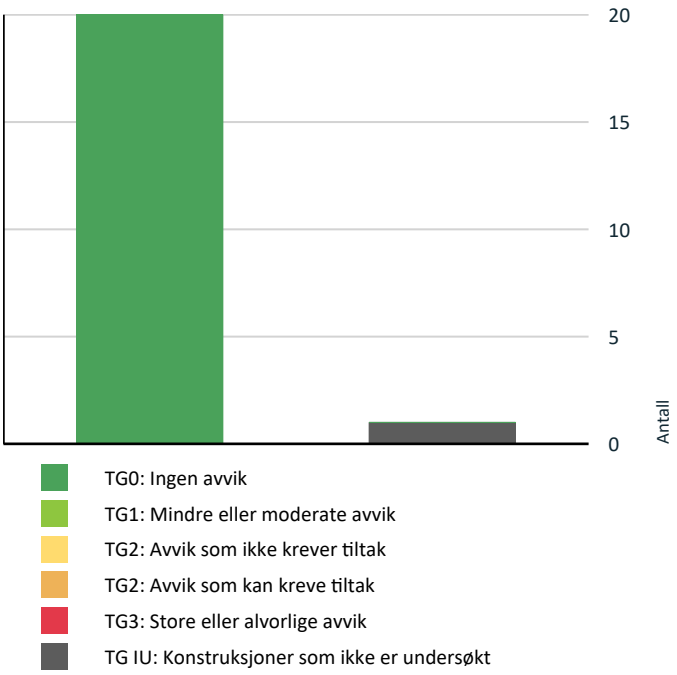
Andelsleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.

TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til innglasset balkong på 12 kvm.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp membran til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

kKjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap på kjøkken.





TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme på bad/vaskerom.

TG 0 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

El-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

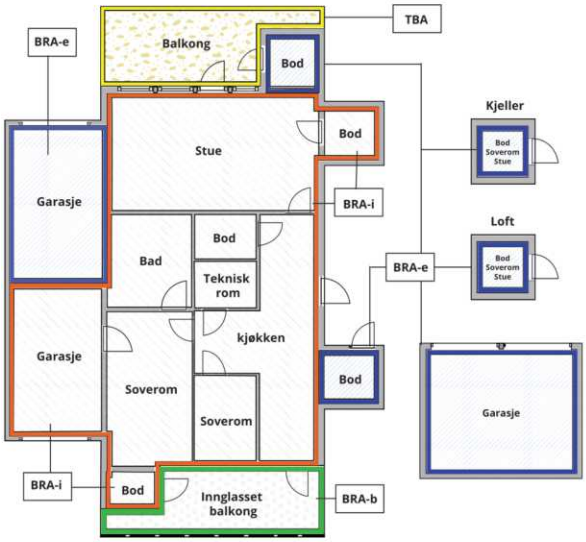
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	68		12	80	
Bod i fellesareal		6		6	
SUM	**68**	**6**	**12**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	66	14

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Quang Van Le	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	101	4		0	4176.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjærneshagen 3 C

Hjemmelshaver
Kjærnes Halmstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kjærnes Halmstad Borettslag	927234939		Vansjø Boligbyggelag	Hue Cai Thi Nguyen, Quang Van Le

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med god beliggenhet i barnevennlige omgivelser i sentrum av Rygge og Halmstad. I umiddelbar nærhet finner du takeaway-steder og blomsterbutikk og tannlege. Andre servicetilbud i nærheten er konditori, bensinstasjon dagligvarebutikker, treningssenter m.m. Skole og barnehage finnes i nærområdet. Rygge togstasjon er også innenfor kort avstand. Til Moss sentrum er det ca. 15 minutter hvor du finner alt av sentrumsfasiliteter som kjøpesenter, restauranter, gågate, kino m.m. Til Oslo er det ca. 50 minutter, både med buss, tog eller bil.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt. Fellesarealet er pent opparbeidet med blant annet gressplen, diverse beplantning, lekeplass, og asfalterte internveier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygning utført med bærekonstruksjon i tre og/eller betong, både med bruk av plassbygd konstruksjon og prefabrikerte elementer. Fasaden består hovedsakelig av liggende trekledning, type impregnert Møre Royal, i tillegg til innslag av platekledning i og rundt svalganger og heis. Yttervegger består av elementer i stenderverkskonstruksjon. Takkonstruksjonene utført med isolasjon og papp/folietekking. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JG8287

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

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

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel
(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

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

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

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

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

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

2-3 Utmelding – utelukking
(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

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

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

2-4 Tildeling av boliger
(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

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

2-5 Felles ansiennitet
(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

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

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 - 12 andre medlemmer med 4 - 7 varamedlemmer.

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

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

3-2 Styrets oppgaver
(1)Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak
(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

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

3-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet
(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

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

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

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

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

4-4 Delegerte
(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

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

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

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

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

4-7 Stemmerett og avstemning

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

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

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

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

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

5-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

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

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer
Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.



FORHÅNDSAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Forhåndsavklaring — AVKLARING senest innen 5 dager

FASTPRISAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Fastprisavklaring — AVKLARING kan ta inntil 20 dager

FORHÅNDSAVKLARING:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag **FØR** boligen er solgt.

1. Dersom ingen melder sin interesse innen meldefristens utløp, er forkjøpsretten avklart, og det er ingen som senere kan ta andelen på forkjøpsrett. Alle må konkurrere om leiligheten på lik linje, medlem eller ikke.
2. Dersom det melder seg interessenter innen meldefristens utløp, blir disse registrert som interessenter på saken.
   Etter at bud er akseptert av selger, og megler har meldt salget til Vansjø Boligbyggelag på eget fastlagt skjema, avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de registrerte interessentene.
   Ved en slik henvendelse må interessentene raskt, og med bindende virkning ta stilling til om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom kjøper har lagt inn bud hos megler innenfor meldefristen, vil kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL bli lagt til grunn ved avklaringen. Dersom kjøper ikke har lagt inn bud i innenfor meldefristen, blir kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL ikke bli tatt hensyn til ved avklaringen.
   Vansjø Boligbyggelag har inntil 5 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt og meldefrist er gått ut.
3. Det er den endelige kjøper som betaler gebyr for forhåndsavklaring. Dette er uavhengig om endelig kjøper har meldt sin interesse innenfor eller etter meldefristen. Vansjø Boligbyggelag sender faktura på gebyret – 5R + mva. - direkte til kjøper, og gebyret mellomregnes ikke i boligoppgjøret hos megler.
4. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det påløper ikke nytt gebyr for avklaring av forkjøpsretten.
5. Dersom boligen ikke blir solgt, påløper ikke gebyr for forhåndsavklaring.
6. Melding om salg av bolig må alltid meldes til Vansjø Boligbyggelag på egen fastlagt «Salgsmelding».

FASTPRISAVKLARING:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag

ETTER at budrunde er avsluttet, og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Melding om forkjøpsrett innenfor meldefristen er bindende for medlemmene, dvs. at man da plikter å overta boligen hvis ingen medlemmer med bedre ansiennitet har meldt seg innenfor samme meldefrist. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett, betaler kjøper forkjøpsrettsgebyr – 5R + mva.

Vansjø Boligbyggelag har ved fastprisavklaring inntil 20 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt.

Vansjø Boligbyggelag

www.vansjobbl.no
Telefon 952 66 200

Sist oppdatert: 18.02.19

UTLYSNING FORKJØPSRETT

Dette skjema skal benyttes ved utlysning av forkjøpsrett i VANSJØ BBL (huk av for type avklaring)

Fastprisavklaring: _____ Oppgi kjøpesum kr _____

Forhåndsavklaring: _____ Oppgi prisantydning kr _____

Dato for bud-aksept: _____

Andelens adresse: _____Andelsnr: _____

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Andelseiers epost: _____

Om salget forestås av andre (verge/bobestyrer e.l.) enn andelseier selv, vennligst oppgi flg:

Navn: _____

Adresse: _____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

OM KJØPER(E):
Kjøpers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse_____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

Kjøpers medeiers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse: _____Postnr/poststed:_____

Epost: _____Telefon:_____

Medeiers FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

OVERTAGELSESDATO: _____
Søknad om godkjenning av ny andelseier utstedes automatisk etter avklaring av forkjøpsrett.
Meglers navn/adresse/postadresse/tlf: **Meglers referanse: _____**

FELLESVISNING FINNER STED DEN: _____/ _____ 20_____ kl: _____:_____

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

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

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet" Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier "
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet "medlemsrettigheter og plikter" og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – "Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse", og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

VENNLIGST FYLL ALL INN ETTERSPURT INFORMASJON

SALGSMELDING forhåndsvarsel

Avklart intern forkjøpsrett/Søknad godkjenning av ny andelseier

Vi viser til tidligere korrespondanse vedr. leilighet:

Andel nr: _____ i _____ B/L

Tilknyttet adresse: _____

Andelseiers (selgers) navn:

Har den_____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____**Eierbrøk:**_____

Gateadresse:

_____

Postnr. /poststed:_____ **Født:**_____

Telefon:_____Epost: _____

Kjøpers medeiers navn:

_____**Eierbrøk**:_____

Født:_____ ____Telefon:_____Epost: _____

Sett x i det alternativet som gjelder (MÅ FYLLES UT):

Kjøper har lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Kjøper har ikke lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Vi ber om at forkjøpsretten avklares/det søkes godkjenning på ny(e) andelseier(e). Vi imøteser Deres snarlige tilbakemelding!

(avklaring skjer innen 5 virkedager etter mottatt salgsmelding)

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen (meglerforetak – kontaktperson – epost – telefon)

_____

MÅ FYLLES UT

Eiendomsmegler Moss

5/2-25

AD. DERES REF: 116250022 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 11 i borettslaget Kjærnes Halmstad tilknyttet leilighet: Kjærneshagen 3 C
Andelseier(e): Quang Van Le.
Borettslagets organisasjonsnummer: 927 234 939.
Byggeår: 2022.Gnr: 101. Bnr: 4 i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:
Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:
Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 91834691

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 2.043,-, utgifter kr 133.504,- og annen formue: kr 32.682,-. Gjeld pr d.d. er på kr 2.434.644,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 5/2 *kr* 88.127.273,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 16.826**,-,** hvorav kr 4.419,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Merk: Felleskostnadene øker til kr 17.269,- fra 1.mars.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 1.039,-.

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

Rente Pt.: 5,45 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 12.407**,-,** hvorav renter utgjør kr 10.763**,-** og avdrag utgjør kr 1.644**,-.**
Lånets løpetid: 2062.
Lånenr. 60308116053. Bankforbindelse: **Nordea**
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

☐ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☒ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☒ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-****(inkl.moms) eierskiftegebyr*
Kjøper ***kr 7.643,-****(inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)*

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-*** *(inkl.moms) eierskiftegebyr*

Ved forhåndsvarsel:

Selger: ***kr 5.995,-****(inkl.moms) eierskiftegebyr*
Kjøper: ***kr 7.643,-****(inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel*

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Tom Thorstensen**.**
Epost styret: kjerneshalmstad.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

2024

Kjærnes Halmstad Borettslag

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Kjærnes Halmstad Borettslag

Alle andelseiere i Kjærnes Halmstad Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Torsdag 21.03.2024
Klokken: 18:00
Sted: VBBL Moss

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år(suppleringsvalg)

Styreleder Snorre Egeberg Leiros har valgt å fratre som styreleder i Kjærnes Halmstad borettslag. Det må derfor foretas et suppleringsvalg frem til generalforsamlingen 2025.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 12.03.2024

Med hilsen
Kjærnes Halmstad Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kjærnes Halmstad Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Snorre Egeberg Leiros
Styremedlem, Wenche-Iren Skaar
Styremedlem, Hildur Marie Lovise Brogård

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Grethe Synnøve Vestgård
Varamedlem, Tore Otto Godiksen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 06.06.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Wenche-Iren Skaar
Varamedlem, Grethe Synnøve Vestgård
Varamedlem, Tore Otto Godiksen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 8

Antall behandlede saker i perioden: 40

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 927234939, og ligger i Moss kommune.

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

Kjærnes Halmstad Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Kjærnes Halmstad Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2023:

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

Antall andre personer i Kjærnes Halmstad Borettslag som har mottatt lønn i 2023:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen tirsdag 06.06.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen tirsdag 06.06.2023 har Kjærnes Halmstad Borettslag utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2024:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2024:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

Styret i Kjærnes Halmstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2024

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**320 302**	**-19 110 000**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 371 763	367 851
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-109 180 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-872 660	89 692 451
Endring i andre langsiktige poster	0	38 550 000
B. Årets endring disponible midler	**499 103**	**19 430 302**
C. Disponible midler UB	**819 405**	**320 302**

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

RESULTATREGNSKAP 2023 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 788 144	320 655	1 788 144	1 788 144
Innkrevde kapitalkostnader/renter		4 793 039	704 529	4 255 698	5 342 000
SUM INNTEKTER		**6 581 183**	**1 025 184**	**6 043 842**	**7 130 144**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	0	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	0	7 050	7 050
Strøm		36 655	5 886	100 000	40 000
Renhold		9 225	0	75 000	15 000
Vedlikehold bygg		27 577	3 751	200 000	50 000
Vedlikehold VVS		35 000	0	25 000	25 000
Vedlikehold elektro		96 060	19 283	25 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg		284 618	5 964	262 140	270 000
Leie vaktmester		0	0	50 000	50 000
Revisjonshonorar	0	15 000	0	10 000	15 000
Forretningsførerhonorar		110 628	15 313	92 000	116 156
Årsavgift TV		201 096	16 758	202 000	216 000
Kontingent boligbyggelag		12 600	0	0	12 600
Forsikringer		103 897	19 643	100 000	127 000
Kommunale avgifter		334 539	48 943	560 000	754 800
Andre driftskostnader		7 195	2 802	30 000	30 000
SUM KOSTNADER		**1 331 141**	**138 342**	**1 788 190**	**1 848 606**
DRIFTSRESULTAT		**5 250 042**	**886 842**	**4 255 652**	**5 281 538**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		28 694	1 557	0	15 000
Rentekostnader		3 909 096	520 547	3 221 951	4 606 000
Utbytte Gjensidige		2 123	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-3 878 279**	**-518 990**	**-3 221 951**	**-4 591 000**
ÅRSRESULTAT		**1 371 763**	**367 851**	**1 033 701**	**690 538**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 371 763	367 851	1 033 701	690 538
SUM OVERFØRINGER		**1 371 763**	**367 851**	**1 033 701**	**690 538**

BALANSE 2023 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	19 320 000	19 320 000
Bygninger	3	109 180 000	109 180 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 500 000**	**128 500 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		170 868	83 845
Andre fordringer		121 495	103 897
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		793 766	404 475
SUM OMLØPSMIDLER		**1 086 129**	**592 217**
SUM EIENDELER		**129 586 129**	**129 092 217**

BALANSE 2023 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		210 000	210 000
Annen egenkapital		367 851	367 851
Årets resultat		1 371 763	0
SUM EGENKAPITAL		**1 949 614**	**577 851**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	86 296 894	89 692 451
Andelseiernes IN ording av fls.lån	4	2 522 897	0
Borettsinnskudd	2	38 550 000	38 550 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**127 369 791**	**128 242 451**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		35	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 771	68 388
Leverandørgjeld		196 918	194 550
Annen kortsiktig gjeld		0	506
Påløpte renter		0	8 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**266 724**	**271 915**
SUM GJELD		**127 636 515**	**128 514 366**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 586 129**	**129 092 217**
Pantestillelser		**127 369 791**	**128 242 451**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Snorre Egeberg Leiros Styreleder	Hildur Marie Lovise Brogård Styremedlem	Wenche-Iren Skaar Styremedlem

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2023	2022
1102 TOMT	19 320 000	19 320 000
Sum	**19 320 000**	**19 320 000**

Tomten er kjøpt i 2021 for kr 19 320 000,-

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	38 550 000	38 550 000
Sum	**-38 550 000**	**-38 550 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Kostpris 2022	109 180 000
Bokført verdi pr 31/12	**109 180 000**

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

Note 4 - IN-ordning

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Tdligere har man kun vist reell lånesaldo i noten langsiktig gjeld. IN lån føres etter gjeldsmetoden, slik at innbetaling blir synliggjort under noten langsiktig gjeld. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenummer:	**60308116053**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.20 %
Betingelser:	Annuitetslån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2062
Opprinnelig lånebeløp:	89 950 000
Lånesaldo 01.01:	89 692 451
Avdrag i perioden:	3 395 557
Lånesaldo 31.12:	**86 296 894**
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 522 897
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**2 522 897**
Sum pantegjeld for lån:	**88 819 791**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308116053	1	2 522 897	2 522 897
	2	2 488 337	4 976 674
	5	2 453 776	12 268 880
	4	2 419 216	9 676 864
	4	2 384 656	9 538 624
	2	2 350 096	4 700 192
	1	2 315 535	2 315 535
	2	2 280 975	4 561 950
	1	2 246 415	2 246 415
	1	2 211 855	2 211 855
	2	1 831 692	3 663 384
	4	1 797 132	7 188 528
	5	1 762 572	8 812 860
	1	1 728 012	1 728 012
	2	1 693 451	3 386 902
	3	1 658 891	4 976 673
	1	1 520 650	1 520 650

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

Resultat og balanse med noter for Kjærnes Halmstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjærnes Halmstad Borettslag

Styreleder	Snorre Egeberg Leiros (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Wenche-Iren Skaar (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Hildur Marie Lovise Brogård (sign.)	05.03.2024

Til generalforsamlingen i Kjærnes Halmstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjærnes Halmstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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, 11. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-11 17:04

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag 21.03.2024.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kjærnes Halmstad Borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - VBBL Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 18

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 19

Fra Vansjø BBL møtte BBL Representant ikke angitt

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 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Wenche -Iren Skaar

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 50000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år(suppleringsvalg)

Styreleder Snorre Egeberg Leiros har valgt å fratre som styreleder i Kjærnes Halmstad borettslag. Det må derfor foretas et suppleringsvalg frem til generalforsamlingen 2025.

Vedtak:
Valgt ble: Tom Thorstensen

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

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Wenche-Iren Skaar

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Suheb Ali og Lisbet Brynildsen

Gunnar Lie Gundersen
Møteleder/sekretær

W.I. Skaar
Wenche-Iren Skaar
Protokollvitne

DEN 8.SEPTEMBER 2022 KL.18.00 BLE DET AVHOLDT EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I KJÆRNES HALMSTAD BORETTSLAG.
MØTET BLE AVHOLDT HOS VANSJØ BOLIGBYGGELAG I VARNAVEIEN 34, 1523 MOSS.
****

Sak 1 KONSTITUERING

a. Til stede 24 stemmeberettigede andelseiere. Det ble fremlagt og godkjent 1 fullmakt/er.
Fra Vansjø BBL møtte Per Olav Busch

b. Valg av møteleder: PER OLAV BUSCH BLE ENSTEMMIG VALGT

c. Valg av referent: PER OLAV BUSCH BLE ENSTEMMIG VALGT

d. Valg av en (1) andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

1. TERJE ASBJØRN PETTERSEN BLE ENSTEMMIG VALGT

e. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

Vedtak: GENERALFORSAMLINGEN ER LOVLIG INNKALT
VEDTAKET VAR ENSTEMMIG

Sak 2 VALG AV STYRE

a. Valg av styreleder frem til ordinær generalforsamling 2025:

Valgt ble : SVORRE EGEBERG LEIKOS BLE ENSTEMMIG VALGT

b. Valg av 1 styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2025:

Valgt ble: HILDUR MARIE LOVISE BROGÅRD BLE ENSTEMMIG VALGT

Valg av 1 styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2024:

Valgt ble: IREN WENCHE SKAAR. BLE ENSTEMMIG VALGT

C. Valg av 2 varamedlemmer frem til ordinær generalforsamling i 2024

Valgt ble: TORE OTTO GODIKSEN
GRETHE SYNNØVE VESTGÅRD
BLE ENSTEMMIG VALGT

Protokollen ble opplest:

Andelseier

Terje A Pettersen

Møteleder

Moss kommune

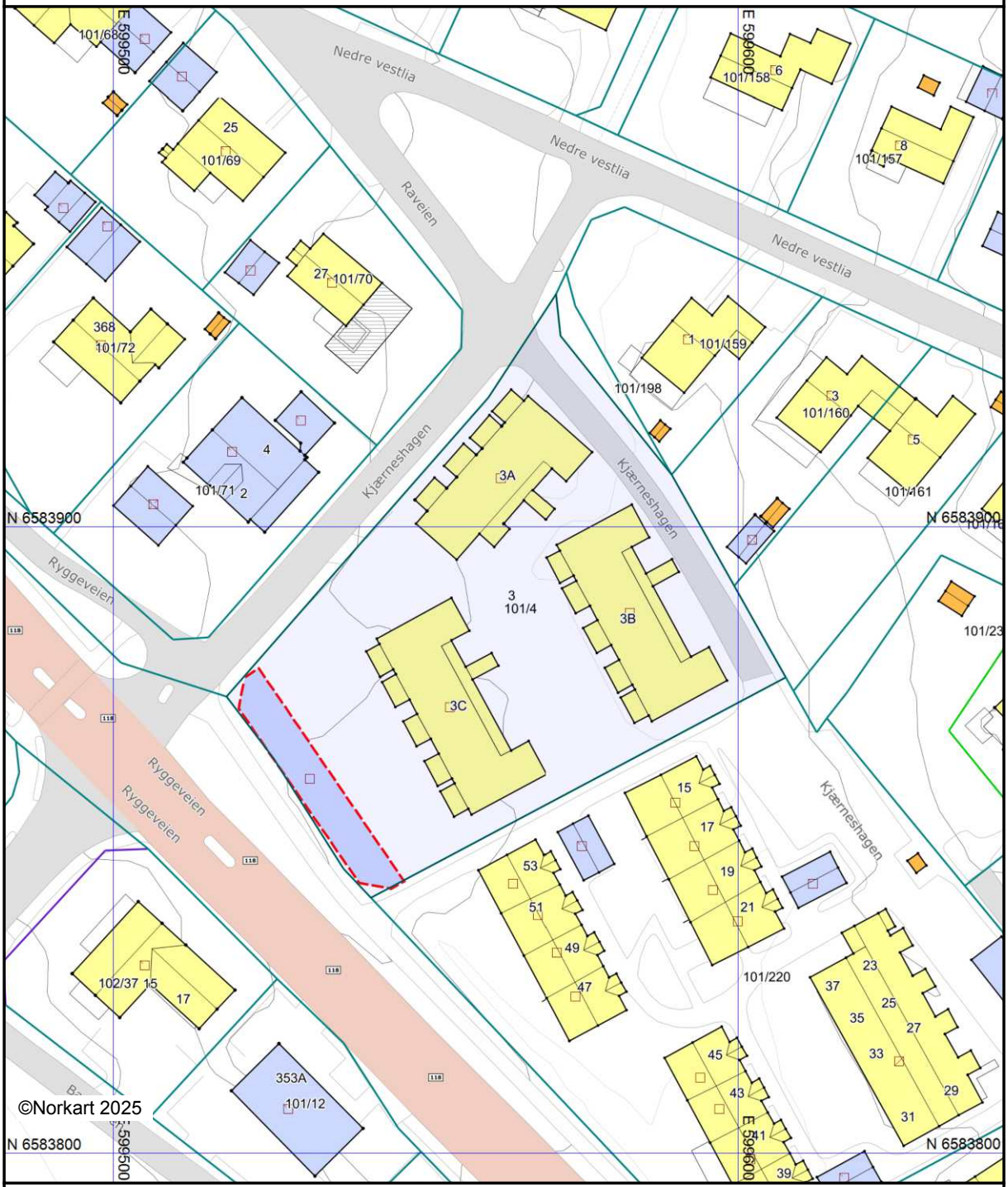
Grunnkart

Eiendom: 101/4
Adresse: Kjærneshagen 3C
Dato: 05.02.2025
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.

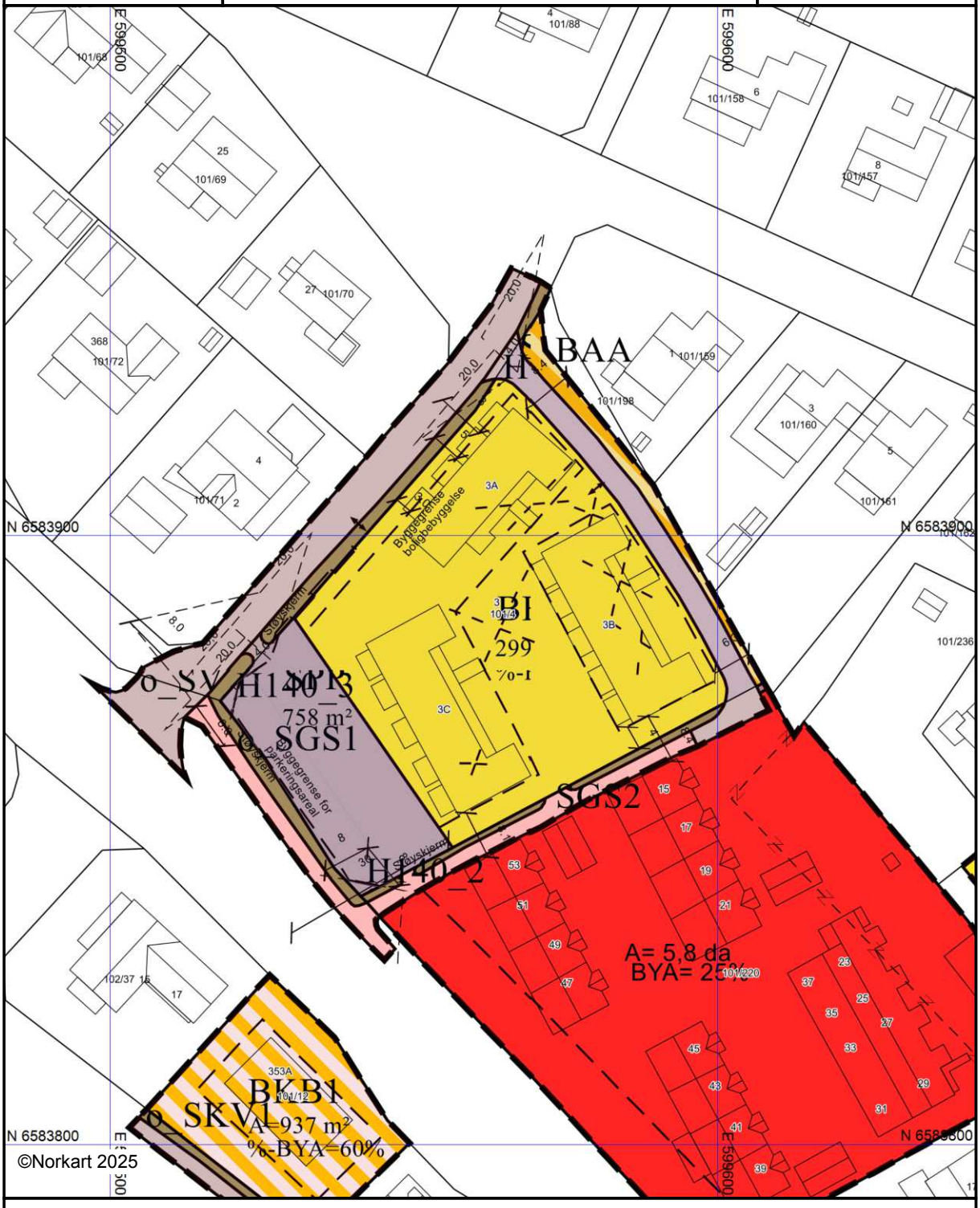
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/4
Adresse: Kjærneshagen 3C
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

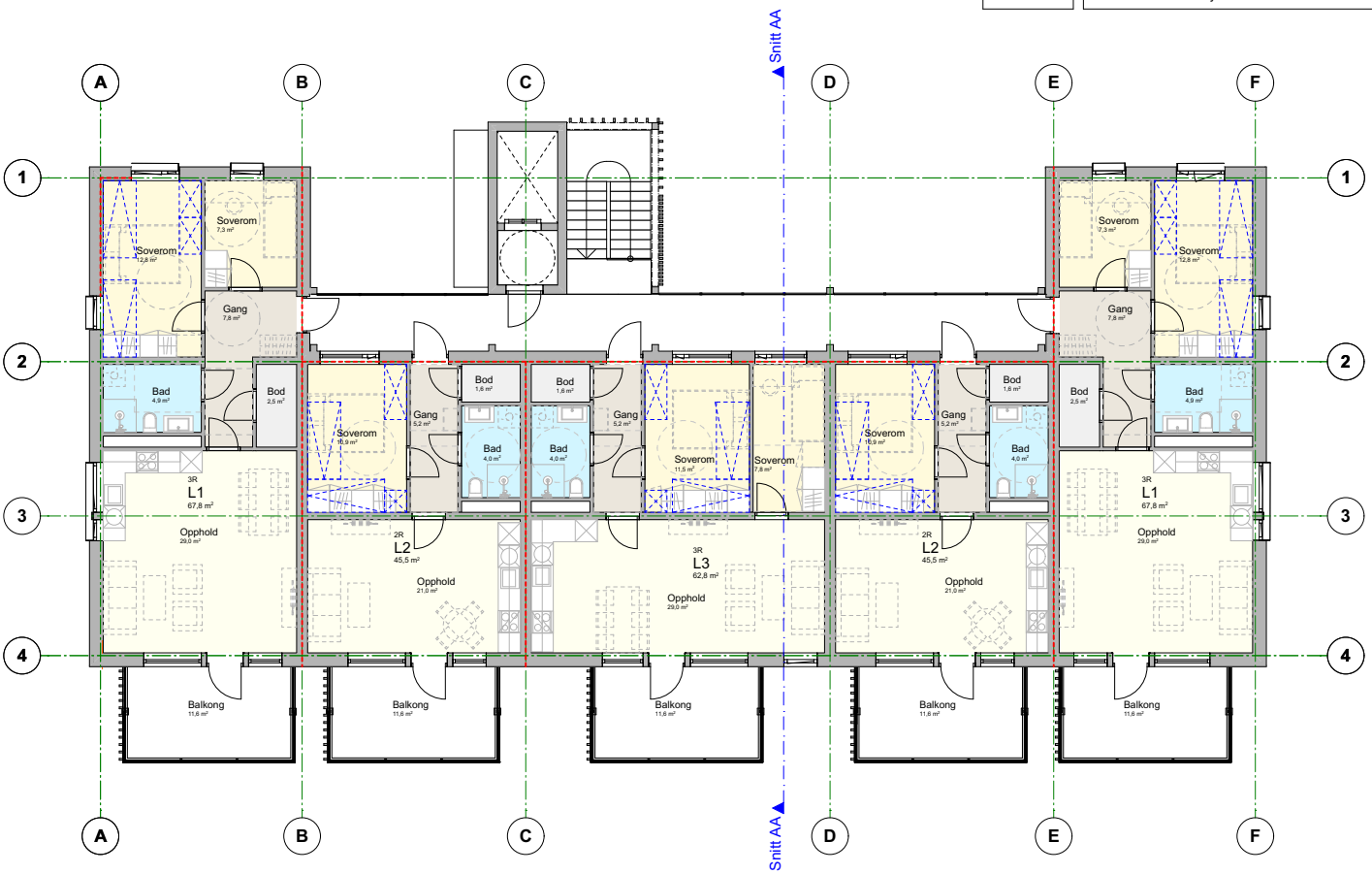


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Vedleggsnr.	Tegn.nr.:	Rev.
E 10	A213	
	Tegning: Hus A - Plan 3. etasje	



ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR	Lokaliseringsfigur:	Prosj.nr.: 2019 010	Saksnr.:	Gnr./Bnr.: 101/4	Tegnet av: GF	Oppdragsansvarlig: RS	Kontr: RS
		Tiltakshaver: Kjærneshagen 3 AS Hobølveien 4, 1550 Halden			Prosjekt/ Adresse: Kjærneshagen 3 1580 Rygge		

Rev	Dato	Revision ID

Fase: RAMMESØKNAD	Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Ark: A3
Tegningsnr.: A213		Dato: 28.05.2020	
Tegning: Hus A - Plan 3. etasje		Rev.:	
		Sist Revidert:	

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 20/17173-52- KIKI Dato: 17.10.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1039/22

Kjærneshagen 3 - 101/4 - Ferdigattest - boligbygg

Tiltak:	boligbygg	
Byggested:	Gbnr: 101/4	Kjærneshagen 3
Tiltakshaver:	Kjærneshagen 3 AS Hobølveien 4 1550 HØLEN	
Ansvarlig søker:	Østavind Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 MOSS	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for boligbygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	boligbygg	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj., Garasje ;uthus anneks til bolig	300819999, 300820023, 300820024 , 300820025
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse	638/20	09.07.2020
Igangsettingstillatelse	585/21	18.06.2021
Igangsettingstillatelse	949/21	23.09.2021
Igangsettingstillatelse	1058/21	20.10.2021
Igangsettingstillatelse	617/22	29.06.2022
Igangsettingstillatelse	721/22	28.07.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 14.10.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Det ble utført tilsyn på stedet den 11.10.2022 og utarbeidet tilsynsrapport den 13.10.2022.
Ved tilsynet ble det registrert enkelte mindre avvik, som er bekreftet lukket ved innsendt bildedokumentasjon sammen med søknad om ferdigattest.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS	Dronningens gate 30	1530	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Kjærneshagen 3 AS	Hobølveien 4	1550	HØLEN

Veiledning om klage

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Kjærneshagen 3 Tomteselskap AS	Doknr: 1089692 Tinglyst: 03.09.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Hobølveien 4	
Postnummer: 1550 | Poststed: Hølen	
Fødselsnr./Org.nr. 926185039 | Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3002	Moss	101	4	

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd	4176,8	19320000

Hva skal grunnen brukes til:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
926185039	Kjærneshagen 3 Tomteselskap AS	100

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
822089372	Kjærneshagen 3 AS	100

4. Festeavgift pr. år

kr 0

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

BEKREFTER RETT KOPI
HØLEN, 31.08.2021
Kristoffer Flobergh

Hersleth ENTREPRENØR

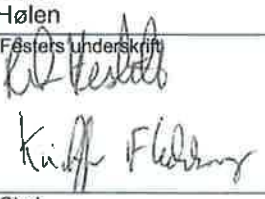
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
16.08.2021	Kristoffer Flobergh	Kristoffer Flobergh

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

1/3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	STATENS KARTVERK		

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
16.08.2021		

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Hølen	Dato 16.08.2021
Bortfesters underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Reinert Hersleth Kristoffer Fledsberg
Sted Hølen	Dato 16.08.2021
Festers underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Reinert Hersleth Kristoffer Fledsberg
Sted Hølen	Dato 16.08.2021
Grunneiers samtykke 	Gjentas med blokkbokstaver Reinert Hersleth Kristoffer Fledsberg

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

KAN TINGLYSES 16-8-21

Bjørn-Erik Thorbjørnsen
Eiendomsmegler MNEF

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA

Eier
Bjørn-Erik Thorbjørnsen
Eiendomsmegler MNEF
Meglergaarden AS

KARTVERK STATENS

KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Håken Robert Nilson		Doknr: 329147 Tinglyst: 24.03.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Skogbrynet 3H		
Postnummer: 0283	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 04075529703	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anders Kristian Oswald	
Inger-Ann Ystgaard Oswald	
Kristian Andreassen	
Malin Thoresen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	191	25		

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Thomas Johnsrud

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	191	70		
3002	Moss	191	71		
3002	Moss	101	4		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	
9/3-2022	ANDERS K. OSWALD	INGER-ANN Y. OSWALD

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

G/bnr 191/25 er en privat vei som gir adkomst til Festeveien 39a, 39b og 41. Nr. 41 omfatter g/bnr 191/70 + 71 + 4.

Rettigheten er bruksrett til veien i hht tinglyst skjøte 11.9.1937, dagboknr. 1570/1937 - 1/87.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☑ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Moss 9/3-2022	ANDERS K. OSWALD	INGER-ANN K. OSWALD

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Håken Robert Nilson	
Adresse: Skogbrynet 3H	
Postnummer: 0283 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 04075529703 / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anders Kristian Oswald	
Inger-Ann Ystgaard Oswald	
Kristian Andreassen	
Malin Thoresen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	191	25		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss	191	70		
3002	Moss	191	71		
3002	Moss	101	4		

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

KARTVERK STATENS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Moss 19.03.2022	KRISTIAN ANDREASSEN / MALIN THORESEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

G/bnr 191/25 er en privat vei som gir adkomst til Festeveien 39a, 39b og 41. Nr. 41 omfatter g/bnr 191/70 + 71 + 4.

Rettigheten er bruksrett til veien i hht tinglyst skjøte 11.9.1937, dagboknr. 1570/1937 - 1/87.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☑ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

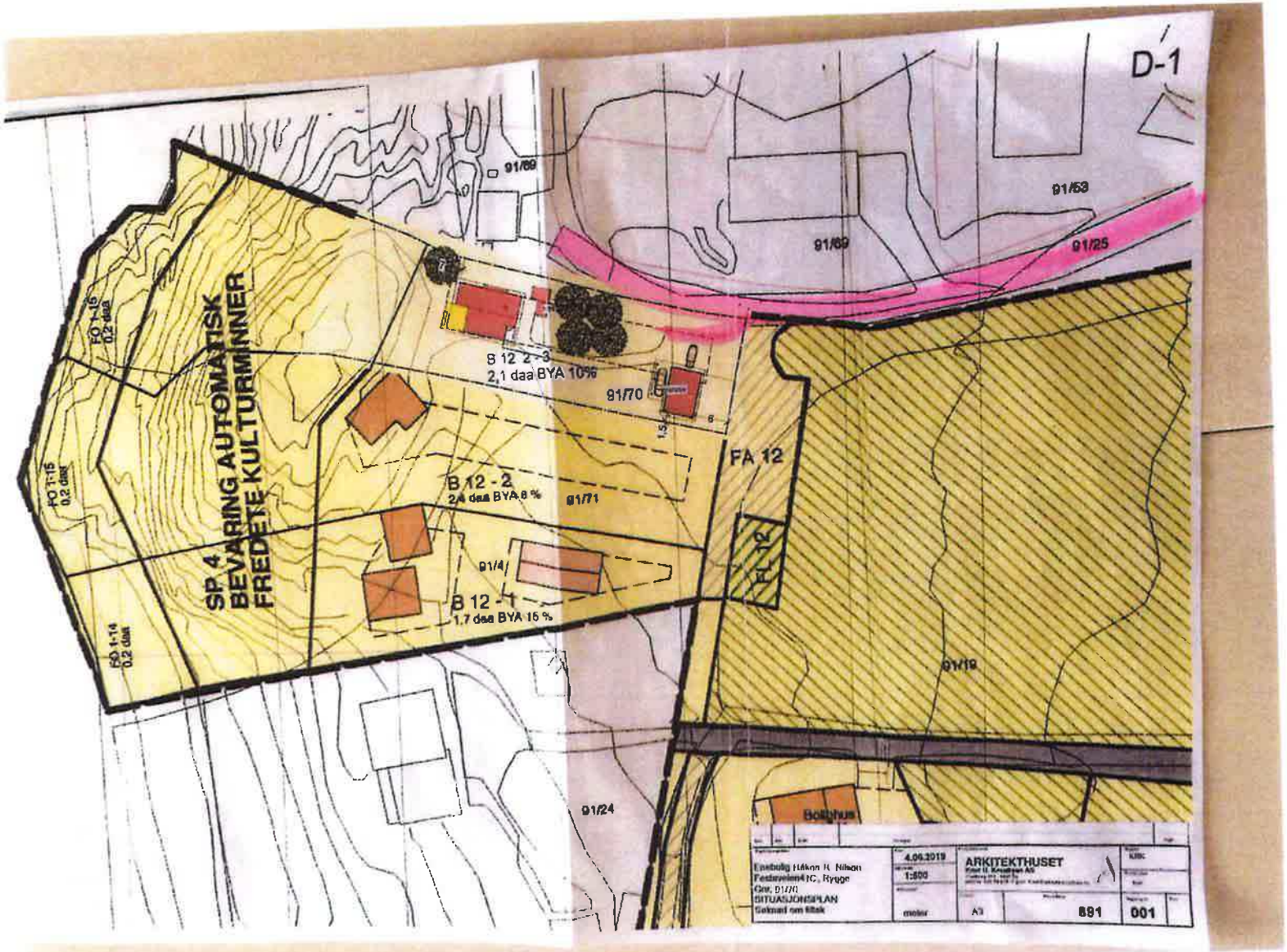
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
MOSS 19.03.2022	KRISTIAN ANDREASEN	MALIN THORESEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, boret, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjærneshagen 3C, 1580 RYGGE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 177 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 4 177 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	380 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	4 177 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Bolig

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M178
Navn	HALMSTAD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 177 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	464
Navn	Kommunedelplan for Halmstad
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M290
Navn	Kjærneshagen 3 mfl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1898/Kj%c3%a6rneshagen%203%20Bestemmelser%20(7903).pdf
Delarealer	**Delareal** 750 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** SPP

Delareal	3 m^2
RPHensynsonenavn	H140_1
RPSikring	Frisikt

Delareal	2 996 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	BBB1

Delareal 153 m^2
Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn BAA

Delareal 6 m^2
RPHensynsonenavn H140_2
RPSikring Frisikt

Delareal 7 m^2
RPHensynsonenavn H140_3
RPSikring Frisikt

Delareal 277 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn SKV

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR:

Kjærneshagen 3, Halmstad sentrum – Rygge kommune

Gnr. 1 Bnr. 4. mfl

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

Oppstart av planarbeidet fremlagt for kommunen	11.01.2018
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet	14.02.2019
1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	04.06.2019
Offentlig ettersyn	21.06-16.08
2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	
Plangodkjenning i kommunestyre	

Reguleringsbestemmelser datert 16.09.2019 Sist revidert: …….

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart med, PlanID 0136 18 M290

§2 FORMÅL (Jfr. pbl § 12-5.)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr 1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1 Grønn buffersone/parkering, BAA
Samferdselsanlegg (pbl. §12-5, nr. 2)	o_Veg, SV Kjørevei, SKV Annen veigrunn, SAVG Gangveg/gangareal, SGG1 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 Parkeringsplasser, SPP

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Miljø

Det skal legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning ved utbygging av området, herunder tilstrebe energieffektive bygg, lokal overvanns-håndtering, massebalanse, el-lading, begrense privat bilbruk, o.l.

3.2 Overvannshåndtering:

Det skal legges til grunn lokal overvannshåndtering på egen grunn, basert på prinsippene i kommunal hovedplan for vann og avløp. Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen eller i byggeperioden. Deler av overvannet skal søkes utnyttet som et åpent element og en ressurs i området, samt håndteres lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Ved søknad om tiltaket skal det redegjøres for valg av løsning for behandling takvann og overflatevann. Det skal legges til grunn klimapåslag på minst 40% for regnskyll med varighet under 3 timer.

3.3 Universell utforming

Tilgjengelighetskrav skal legges til grunn ved utforming av bebyggelsen, uteoppholds-areal og gangforbindelser. Minimum 75% av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelige boenheter, hvor alle hovedfunksjoner er inngangsplan.

Gangforbindelser skal anlegges med stigningsforhold < 1:15. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier tillates med stigning på inntil 1:10.
Brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming og opparbeidelse av felles uteoppholdsareal og lekeplass.

3.4 Barn og unges behov

Lek og uteoppholdsareal skal utformes slik at det skapes avskjermete og trygge møteplasser og varierte aktivitetssoner. Det skal etableres trygge gangforbindelse mellom boligene og arealer opparbeidet til lek og opphold.

3.5 Massutskifting

Stedlige masser som kan inneholde svartlistede arter skal behandles som «infisert» og tillates i utgangspunktet ikke fraktet ut av området av fare for spredning. Hvis denne type overskuddsmasser ikke kan benyttes lokalt, skal massene leveres til godkjent mottak.

3.6 Støy og luftforurensning

Støynivå for boligene og uteoppholdsareal skal sikres ihht retningslinjene i T-1442/ 2016 og teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

Ny boligbebyggelse tillates oppført i område med inntil L_{den} 65 dB fra veitrafikkstøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:
Alle boenheter som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom med støyfølsom bruksformål i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu mot stille side. Lokale skjermingstiltak kan benyttes for å tilfredsstille krav til støynivå utenfor vindu. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasader med støynivå over L_{den}=55 dB, skal ha solbeskyttelse, balansert ventilasjon e.l. slik at innetemperaturen er behagelig uten at vinduer åpnes.

Bebyggelsen og tiltak for støyavskjerming skal utformes slik at flest mulig boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/balkong med støynivå L_{den}=55 dB eller lavere. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal anlagt til nærlekeplass lek og torg/møteplass.
Balkonger på fasader med støynivå over L_{den}=55 dB skal ha forhøyet tett rekkverk evt. hel/delvis innglassing, slik at lokal skjerming av uteoppholdsareal og tilliggende oppholdsrom ivaretas i forhold til anbefalte grensenivå. Innglassing skal kunne åpnes helt eller delvis.
Luftinntak for boligene skal legges over tak eller mot avskjermet side.

3.7 Krav til teknisk infrastruktur

Kommunal VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.
Ved søknad om igangsettingstillatelse for 1. byggetrinn skal det innsendes teknisk plan og dokumentasjon for tilknytning og fremføring av vann og avløp, plassering av evt. brannuttak/-hydranter, løsning for lokal overvannshåndtering, samt trase for fremføring av el-kraft.

3.8 Energianlegg

Før det gis igangsettingstillatelse skal evt. påkrevd utplassering av nettstasjon være avklart med Hafslund Nett. Rundt nettstasjon skal det være en byggegrense på 5,0 m mot andre byggverk samt sikres påkrevd plass for drift, atkomst og manøvrering/utskifting. Nettstasjon tillates plassert inntil 1,0 m fra eiendomsgrense, og utenfor regulert byggegrense.

3.9 Kulturminner

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, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (pbl § 12-5, nr.1)

4.1 Boligbebyggelse – leilighets-/blokkbebyggelse, BBB1

4.1.1 Plassering og arealbruk

Innenfor regulerte byggegrenser tillates oppført leilighets-/blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
Utkraget eller understøttet balkong med søyler tillates plassert inntil 2,0 meter utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 2,0 meter fra formålsgrensen.

Frittstående anlegg for felles sportsboder, garasjer/carport, installasjoner, overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg, nettstasjon, ol. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 1,0 meter fra tilliggende nabo-/ formålsgrense. Mot offentlig vei skal avstand være minimum 2,0 meter

4.1.2 Grad av utnytting og høyder

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 50 % av felt BBB1. Ved evt. etablering av biloppstillingsplasser på terreng innenfor feltet skal de medregnes i % BYA med 18 m2 pr. plass.

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 3 etasjeplan + evt. kjelleretasje. For bebyggelse med flatt tak eller pulttak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 11,0 meter, beregnet i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Maksimal gesimshøyde skal uansett ikke overstige kote + 52,0.
Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner og tillates oppført 1,5 m over regulert maksimal gesims-/byggehøyde.

Maksimal byggehøyde for frittliggende mindre byggverk/anlegg under 50 m2 er 3,5 meter.

4.1.3 Utforming av bebyggelse

Boligbebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes slik at de samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk utrykk. Sammenhengende større fasader skal gis en variert karakter ved bruk av fasadematerialer/-elementer/farger. Takflater skal utformes som flatt tak eller svakt skrånende pulttak.
Takflater på inntrukket etasjeplan tillates benyttet som takterrasser.

Bebyggelsen skal utformes slik at boenheter og private uteoppholdsareal/ balkonger får gode lys og solforhold, samt utsyn mot felles grøntområde eller omgivelsen.
Leilighetene skal søkes henvendt mot to sider, og skal ha tilgang til privat uteplass, balkong eller takterrasse.
Balkonger kan gis en varierende utforming. Ved innglassing av balkonger skal det benyttes et enhetlig system for alle boligene.

Frittstående fellesanlegg for sportsboder, carporter/garasjer, installasjoner/anlegg og overbygde byggverk for sykkelparkering, mv skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelse.

4.1.4 Utforming av ubebygde areal

Ubebygde areal, felles uteoppholdsareal, grøntområder og randsoner mot nabo-eiendommer/gategrunn skal gis en tiltalende parkmessig opparbeidelse.

Ubebygde deler av eiendommen kan benyttes til anlegges av felles og private uteoppholdsareal, grøntområder, lek/opphold, torg/møteplasser, gangforbindelser, mv, og skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte hva gjelder dekker, beplantning og møblering.
Det skal benyttes ensartet belysning i tilknytning til uteoppholdsareal, gangforbindelser og parkeringsområde.
I tilknytning området skal det etableres nærlekeplass på 200 m2. Nærlekeplassen skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr og som aktivitetsområde

for fri lek. Arealkrav til nærlekeplass kan dele opp i 2-3 soner for variert lek. Deler av nærlekeplass skal utstyres med minimum tre ulike lekeapparat, som sklie, vippedyr, balanseapparat eller lignende. I tiknytning til lekeplassen eller i nærheten skal det etableres en plass med sittegruppe og oppstillingsareal for barnevogner.
Nærlekeplassen skal ha en avskjermet beliggenhet med god tilgang fra boligene, samt sikres gode lys og solforhold. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.

4.1.5 Krav til felles og privat uteoppholdsareal (MUA)

Ved utbygging er det krav til 30 m2 felles uteoppholdsareal pr. bolig. Felles uteoppholds-areal kan også legges til felles balkong/takterrasse.
Hver bolig skal ha tilgang til privat uteplass/balkong.

Ved beregning/dokumentasjon av tilgjengelig uteoppholdsareal kan det medregnes arealer opparbeidet til lek/aktivitetsområder, hageanlegg/grøntområder, grønne randsoner, torg/møteplasser, interne gangforbindelser, mv. Arealer som utgjør trafikkareal eller permanente oppstillingsareal for sykler kan ikke medregnes.

4.1.6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i hensikts-messig målestokk. Planen skal angi en samlet utbygging for området, og vise plassering og utforming av bebyggelsen med høydeangivelse av gesims og inngangsparti, avkjørsel til område med frisiktslinjer, carport/biloppstillingsplasser på terreng, oppstillings-/ manøvreringsareal for renovasjonsbiler, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/støyavskjerming mot vei, utforming/opparbeidelse av felles lek og oppholdsareal, grøntområder/randsoner mot vei/nabo, areal for snøopplag, plassering av evt. frittliggende og overbygde anlegg for sykkelparkering, sportsboder, trafo og renovasjon, overvannshåndtering mv.

Utomhusplanen skal også inkludere opparbeidelse og utforming av tilliggende kjøreareal, grøntområder mv som inngår som en del av utbyggingen.

4.1.7 Parkering

Parkering for beboere og gjester skal etableres på egen grunn i tilknytning til SPP og evt. langs SKV.
Det tillates maksimalt etablert 1,0 p-plass pr boenhet.

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal utformes for forflytningshemmede. Tilsvarende skal minst 50% av p-plassene være tilrettelagt for el-lading.

Sykkelparkering:

- 1,5 sykkel pr leilighet > enn 60 m2
- 1,0 sykkel pr leilighet < enn 60 m2
- 4,0 gjesteplasser

Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygd og låsbare nær inngangene eller i tilknytning til felles anlegg sentralt i området.

4.1.8 Gangforbindelse

Interne gangforbindelser som skal ha funksjon som kombinert kjørbar atkomst ved flytting/inntransport mv skal anlegges med minimum asfaltert bredde på 3,0 m + skulder 0,25 m på hver side.
Gangforbindelser frem til boliger og mellom boligene og fellesareal for lek og opphold kan opparbeides med bredde på 2,5 meter.

4.1.9 Støyskjerm

Støyskjerm skal oppføres i formåls/eiendomsgrense mot Kjærneshagen og gang-forbindelse SGG1, og kan anlegges med varierende høyde fra 2,5 – 3,0 meter.

4.1.10 Renovasjonsanlegg

Fellesanlegg for avfallshåndtering skal innpasses innenfor boligområdet. Det skal i utgangspunktet benyttes lukkede delvis nedsenkede avfallsbrønner. Utforming av anleggene hva gjelder antall avfallsbrønner, manøvreringsareal, mv skal godkjennes av kommunen og renovasjonsetaten før det gis igangsettingstillatelse.
Renovasjonsanlegget skal avskjermes med beplantning mot tilliggende uteoppholdsareal/ bebyggelse, samtidig som manøvreringsareal og atkomst holdes fri for beplantning eller andre sikthindringer.

4.2 Kombinert område BAA

Innenfor området tillates det tilrettelagt for inntil åtte biloppstillingsplasser utformet som gateparkering, samt evt. en ny trafo. Resterende del av området skal opprettholdes som grønn buffersone med trær og stedlig vegetasjon mot tilliggende boligbebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

5.1 Vei (offentlig), SV

Byggeplaner og detaljprosjektering for tiltak som berører kommunal eller fylkesvei skal forelegges kommunen eller Statens vegvesen for godkjennelse før det gis igangsettings-tillatelse for tiltaket.
Avkjørsel mot offentlig veg skal utformes ihht. Håndbok N100, og dimensjoneres for lastebil.

5.2 Kjørevei, SKV

Felles atkomstvei for eiendom 1/4 og 1/220 skal opparbeides med asfaltert kjørebredde på 3,5 meter + 0,5 skulder på hver side.
Deler av kjørevei tillates benyttet for innpassing av privat gateparkering på en side.
Avkjørsel/kjørevei skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler (type L) og ha tilfredsstillende snumulighet i tilknytning til eiendom 1/4 eller 1/220.

5.3 Gangveg/gangareal, SGG1

Gangforbindelse skal være åpen for allmenn ferdsel, og anlegges med minimum bredde på 2,0 meter og 0,25 meter skulder på hver side.

5.4 Parkeringsplass, SPP1

Området skal benyttes til etablering av felles parkeringsområde for boligene. Parkerings-området skal avskjermes med beplantning/støygjerde mot boligene.

I formålsgrense mot tilliggende veier og gangforbindelser skal det oppføres støygjerde med varierende høyde fra 2,5 – 3,5 meter. Støyskjerm mot Ryggeveien, som vist på plankartet, tillates plassert 2-3 meter fra tilliggende gang- og sykkelvei (SGS1).
Det tillates oppført carporter innenfor området. For parkeringsrekke mot Ryggeveien tillates carporter kombinert med etablering av støyskjerm. Carport skal utformes med svakt skrånende pulttak, hvor maks gesims ikke overstiger 3,5 meter.

Utforming og plassering av støyskjerm/carport mot fylkesveien skal forelegges Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

5.5 Frisiktslinjer

Innenfor regulerte frisiktslinjer tillates ikke sikthindrende vegetasjon, tette gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltelementer kan ikke ha større diameter enn 0,15 m.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl §12-7, pkt. 10)

- Før det gis igangsetting til tiltak innenfor planområdet skal tekniske plan for vann- og avløp, overvannshåndtering, renovasjon, belysning, nettstasjon og annen teknisk infrastruktur være godkjent.

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det fremlegges en støyfaglig vurdering i forhold til krav i §3.6 for støyutsatte boliger, samt redegjøres for påkrevde tiltak/oppbygning av konstruksjoner.

- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende deler av felles uteoppholdsareal og nærlekeplass være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan. Alternativt først påfølgende vår dersom boligene tas i bruk om vinteren. Krav til opparbeidelse kan oppdeles i forhold til byggetrinn/brukstillatelse for de ulike bygg. Nærlekeplass og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

- Før det gis brukstillatelse for boligene skal støyforebyggende tiltak være ferdigstilt.

Rygge kommune
Erik Vieth Pedersen
kopi

KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE

2005 - 2016

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Datert 04.05.05, sist revidert 16.01.07

Vedtatt i Rygge kommunestyre 14.12.2006

1. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Planen er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningslovens § 20-4:

I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)
- Boligområde
- Senterområde (lokalsenter)
- Næringsområde (forretning, kontor, industri)
- Offentlig formål
- Område for kommunalteknisk virksomhet
- Område for allmennyttig formål
- Friområder (idrettsanlegg, parker og viktige ledd i grønnstrukturen)

II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF).
- LNF-områder med flerbruksinteresser (jordbruk/ siktkorridor kulturlandskap)
- LNF-områder med flerbruksinteresser (skogbruk/ klimaskog/ friluftsliv)

VI. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)
- Veier
- Parkeringsområder
- Jernbanetracé
- Gang- og sykkelstitracéer

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruk. I tillegg kan det gis bestemmelser uavhengig av arealkategori. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende for grunneiere og rettighetshavere (jfr plan- og bygningslovens § 20-6).

Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel innenfor sitt planområde. Kommunedelplanen gjelder også generelt foran andre eldre planer, når ikke annet er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen, fremgår av egen liste (se vedlegg 1). Ved eventuell uoverensstemmelse mellom disse og kommunedelplanen er det kommunedelplanen som gjelder i forhold til ytre avgrensing av byggeområder, mens det er reguleringsplanene som gjelder i forhold til hvordan byggeområdene skal detaljutnyttes (interne veier, lekeplasser og lignende). Dersom kommunedelplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i reguleringsplanenes reguleringsbestemmelser, og det ikke er motstrid, gjelder kommunedelplanens bestemmelser. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt, vil gjelde foran denne (jfr. *plan og bygningslovens § 20-4, bokstav h, jfr. § 20-6, tredje ledd).*

§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

§ 1.1 Støy

(plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for maksimal støyeksponering skal ligge til grunn ved nybygg, tilbygg og påbygg. Det skal tas hensyn til flystøy, vegtrafikkstøy og jernbanestøy. Det henvises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442.

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Plankrav

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og 93 a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygg, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.
Slikt plankrav omfatter ikke areal avsatt til senterområde siden dette er gitt en mer detaljert anvisning i både kart (jfr. utsnitt 1:2000) og bestemmelser. Plankrav gjelder heller ikke for boligområde E p.g.a dets beskjedne størrelse.

Områdene C og F skal planlegges samlet.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Områder for framtidig boligbebyggelse kan påbegynnes når det er sikret etablering av tekniske anlegg og samfunnstjenester som tilstrekkelig vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett, ink. gang- og sykkelveier til sentrum og til skoler, samt tilstrekkelig kapasitet i barnehager, skoler, sosial- og omsorgstjenester.

Området bebygges slik at man starter utbygging på de områder som ligger nærmest sentrum (Kiwi) på Halmstad, og bygger seg sørover mot grensen mot Råde. Unntaket fra dette er tomt for seniorboliger og Kløverbo, som er de første boligprosjektene i Halmstad-planen.

Dette gir følgende utbyggingsrekkefølge, som følges opp gjennom rekkefølge på vedtak av reguleringsplaner: Først tomt for seniorboliger og Kløverbo, så felt E, felt F, C, B og felt A. Deretter feltene G, D, I og H. Dersom noen av områdene ikke er aktuelle for utbygging, går man videre i utbyggingsrekkefølgen.

Utbygging av leiligheter i 2. og 3. etasje i senterområdet betraktes som en fortetting i eksisterende områder, og kan igangsettes umiddelbart.

Nytt senterområde M2 med tilhørende fortau tillates ikke utbygd før områdene J, K, L, M1 og N er utbygd – og eksisterende senterområder er utnyttet i samsvar med planen - slik at ikke verdifullt, eksisterende bygningsmiljø går tapt før det er sikkert at det er behov for hele senterområdet. Inntil det foreligger godkjent omdisponering for område M2 tillates det ikke tiltak som forringer eksisterende kvaliteter i gammelt bygningsmiljø.

§ 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende, tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang/sykkelvei, fortau eller turvei, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert intern kjørevei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50 m² leke areal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.
For boligbebyggelse som er tilrettelagt for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til leke areal pr. boenhet.

§ 2.4 Krav om tilgjengelighet

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak skal *universell tilgjengelighet* til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad, slik at alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede sikres best mulig tilgjengelighet. Bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§2.5 Estetikk og bevaringshensyn

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.
Det skal både ved utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan og/eller ved byggesøknad fremgå hvordan dette er forsøkt tatt hensyn til.

§ 2.6 Boligområder

Nåværende boligområder
Innenfor areal avsatt som eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskeliggjør en framtidig, ønsket utvikling.

Det tillates ikke oppført nye boenheter i rød støysone. Ved hvert byggetiltak må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes.

Framtidige boligområder
Innenfor områdene A, B, C og D tillates kun konsentrert boligbebyggelse for å utnytte sentrumsnære boligområder best mulig.

Innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Innenfor områdene H tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på frittliggende eneboliger.

Innenfor område I tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på konsentrert eneboligbebyggelse (gruppebebyggelse, frittliggende eller i kjede).

§ 2.7 Senterområde

Innenfor areal avsatt til nåværende og framtidig senterområde tillates kun opprettholdt, videreført og/eller nyoppført bygninger for publikumsrettede virksomheter som passer naturlig inn i et lokalsenter. Eksisterende bolig tillates opprettholdt (herunder utføring av bygningsmessige arbeider på boligen) så lenge eier ønsker det. Det skal ved utforming av bebyggelse og uteområder legges vekt på god arkitektur og gode helhetsløsninger som gir et funksjonelt og estetisk attraktivt senter som god ramme for de ulike servicefunksjoner og et sosialt møtested for befolkningen.
For å skape et samlende senter er det krav om lik takform, felles takmateriale, begrensing i valg av fasadematerialer samt lik fasadelinje mot Ryggeveien (se punktene under).

Ny bebyggelse skal plasseres som vist i eget detaljutsnitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha bundet fasadelinje langs fortau mot Rv 118 og Stasjonsveien for å skape et mer intimt og tydelig senter. Av dette følger at parkering ikke tillates opparbeidet mellom bygningene og nevnte veier. Unntatt fra dette er eiendommene Ryggeraet 49 og Stasjonsveien 12 og 19 p.g.a. bebyggelsens nåværende plassering som tillates opprettholdt. Ved gjenoppbygging etter eventuell brann skal dog eiendommene benytte samme prinsipp for byggelinje mot vei og plassering av parkeringsplasser som senteret for øvrig.

Tillatt BYA (biloppstillingsplasser iberegnet) må ikke overstige 70 % av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet), jfr Norsk Standard 3940.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 m.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Takmaterialet skal være rød tegl.

Som fasadematerialе skal nyttes enten trematerialе, rød tegl eller puss. Kommunen skal godkjenne fargevalg.

2. og eventuelt 3. etasje kan tillates nyttet til boligformål.

For senterbebyggelsen kreves det avsatt minst 1 p-plass pr. 20 kvm gulvflate for forretning og minst 1,5 p-plass pr. boenhet dersom p-plassene inngår i fellesanlegg – alternativt 2 p-plasser når disse anlegges individuelt.

§ 2.8 Forretningsområder

Innenfor areal avsatt til nåværende forretningsområder tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. Det tillates imidlertid ikke nye virksomheter som er sterkt trafikkskapende (for eksempel stor dagligvareforretning e.l.). Slikt forbud gjelder imidlertid ikke hjørnetomta ved krysset Ryggeveien/Flyplassveien (Rygge Kro).

Innenfor forretningsområdene tillates etablert boliger i 2. og eventuelt 3. etasje.

Forretningsområdene R, S, T og U tillates bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdenes begrensede størrelse dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

§ 2.9 Kontorområder

Nåværende kontorområde
Innenfor område avsatt til nåværende kontorområde (område V) tillates eksisterende kontorbygg opprettholdt. De tillates eventuelt også bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdets begrensede størrelse - dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

Framtidig kontorområde
Innenfor område avsatt til framtidig kontorbygg (område P) tillates etablert nye kontorbygg. Virksomheter som har fordel av lokalisering nær flyplass skal prioriteres. Virksomheter som naturlig passer inn i tettstedets handlesenter (jfr. §2.6) tillates ikke etablert innenfor området.

§ 2.10 Industriområder

Innenfor område Q tillates etablert ny industrivirksomhet.

§ 2.11 Område for offentlig formål

Nåværende offentlige formål
Innenfor område avsatt for nåværende offentlige byggeformål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

Framtidig offentlig formål
Innenfor område avsatt for nye offentlige byggeformål tillates eksisterende parkeringsplass ved jernbanestasjonen utvidet.

§ 2.12 Områder for kommunalteknisk virksomhet

Innenfor område avsatt til nåværende kommunalteknisk virksomhet tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. (Plankartet viser bare eksisterende telestasjon. Mindre anlegg er ikke vist i plankartet fordi de er for små i forhold til karets målestokk. De tillates likevel opprettholdt).

§ 2.13 Område for allmennyttig formål

Innenfor område avsatt til nåværende allmennyttig formål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

§ 3 LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er kun tillatt for driftsbygninger og våningshus tilknyttet eksisterende gårdsanlegg.

§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Det forutsettes ikke anlagt nye høyspenningslinjer som luftstrekk innenfor planområdet (plankartet viser heller ikke eksisterende linjer).

2. RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen, spesielt i forbindelse med dispensasjoner. Retningslinjene angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt og danner grunnlag for effektiv saksbehandling fra administrasjonen.

2.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

2.1.1 Dispensasjon

Det faste utvalg for plansaker (FUP) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlig grunner foreligger (PBL's § 7). Dispensasjonsadgangen er et virkemiddel for å kunne korrigere for utilsiktede virkninger, og er ikke ment som et generelt saksbehandlingsverktøy. I saker av regional betydning skal det innhentes uttalelse fra berørte regionale myndigheter. Ved behandling av dispensasjonssaker skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11. 1999. Når "særlige grunner" ikke foreligger skal dispensasjon ikke gis.
- Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår eller om dispensasjon gjøres tidsbestemt eller kan oppheves ved pålegg.
- Ved evt. dispensasjon skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk og naturelementer.
- Ved dispensasjonsbehandling for hyttebebyggelse vil viktige vurderingsmomenter være hvorvidt dispensasjonen vil føre til bedret estetikk, at mindre areal blir privatisert eller ferdselen for allmennheten blir bedret.

2.1.2 Støy

Veitrafikk, jernbane og flystøy
Miljøverndepartementet har i februar 2005 gitt følgende regelverk: "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442".

I reguleringsplaner må det være bestemmelser som sikrer at grenseverdiene i T – 1442 overholdes.

2.1.3 Kulturminner

(Kulturminneloven)

- Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse tidligst mulig før vedtak.
- Byggetiltak ved vedtaksfredede og verneverdige byggverk eller i verneverdige kulturmiljøer må oversendes fylkeskonservatoren for vurdering tidligst mulig og før vedtak.

2.2 Retningslinjer for byggeområder

Her vises det kun til utfyllende bestemmelser samt til bestemmelser i respektive reguleringsplaner for områder som dekkes av disse.

2.3 Retningslinjer for landbruks-, natur- og- friluftsområder (LNF)

Oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring er ikke tillatt (jf. pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. c). Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av pbl. § 20-6, 2. ledd. Masseuttak ut over egen bruk er således ikke tillatt. Det samme gjelder antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

2.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer

Innenfor området tillates om-, til- og påbygning av eksisterende boligbebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye leiligheter.
Det er generelt tillatt å etablere mindre bygg som naturlig er tilknyttet eksisterende boligbebyggelse (garasje, uthus m.m.). Garasje, uthus mm skal ikke ha mer enn 1 etasje.

Det er ikke tillatt å utvide eksisterende adkomstveier, eller å anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Unntatt er stier til benyttelse for allmennheten.

2.3.2 Kårboliger i landbruket

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet reelt er til stede, og den bør primært oppføres i tilknytning til gårdstunet. Tomt til kårbolig tillates ikke fradelt.

2.3.3 Næringsutvikling i landbruket

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil vurdere dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.
- Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye byggverk til slike formål skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes, skal ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedstilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende. Aksjeselskap innenfor samarbeidstiltak kan opprettes.

Virksomheter godkjent og etablert etter retningslinjene ovenfor kan ikke vokse ut over de angitte rammene. I så fall må de henvises til områder avsatt til den type virksomhet.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter plan- og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

2.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet

2.5.1 Avkjørsler

Det fastsettes at ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes §2.1.1 og 2.1.2) og LNF-områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler. *(Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).*

2.5.2 Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane
(Veiloven og jernbaneloven)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 50 m langs E6 eller riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende eller planlagt trasé for Østfoldbanen

2.5.3 Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer
(Energilovens forskrifter)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

Vedlegg 1: Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Oversikt i kronologisk rekkefølge

Ajourført 14.08.2006

Arkiv-mappe	Navn	Stadfestet/godkjent dato
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.74
M32	Blomsholm	19.03.79
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.82
M53/E200	Stasjonsveien 19	19.10.02
M66/E97	Eskelund/Endring	18.06.98
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.94
M146	Kjærneshagen	11.12.97
M154	E6 4-felt	27.09.01
M184	Eskelund	04.05.06

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:
Kjærneshagen 3 C, 1580 Rygge
Gnr. 101, Bnr. 4, andelsnr. 11 i Kjærnes Halmstad Borettslag, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eline Vo

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 400 52 449

E-post: eline.vo@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.
