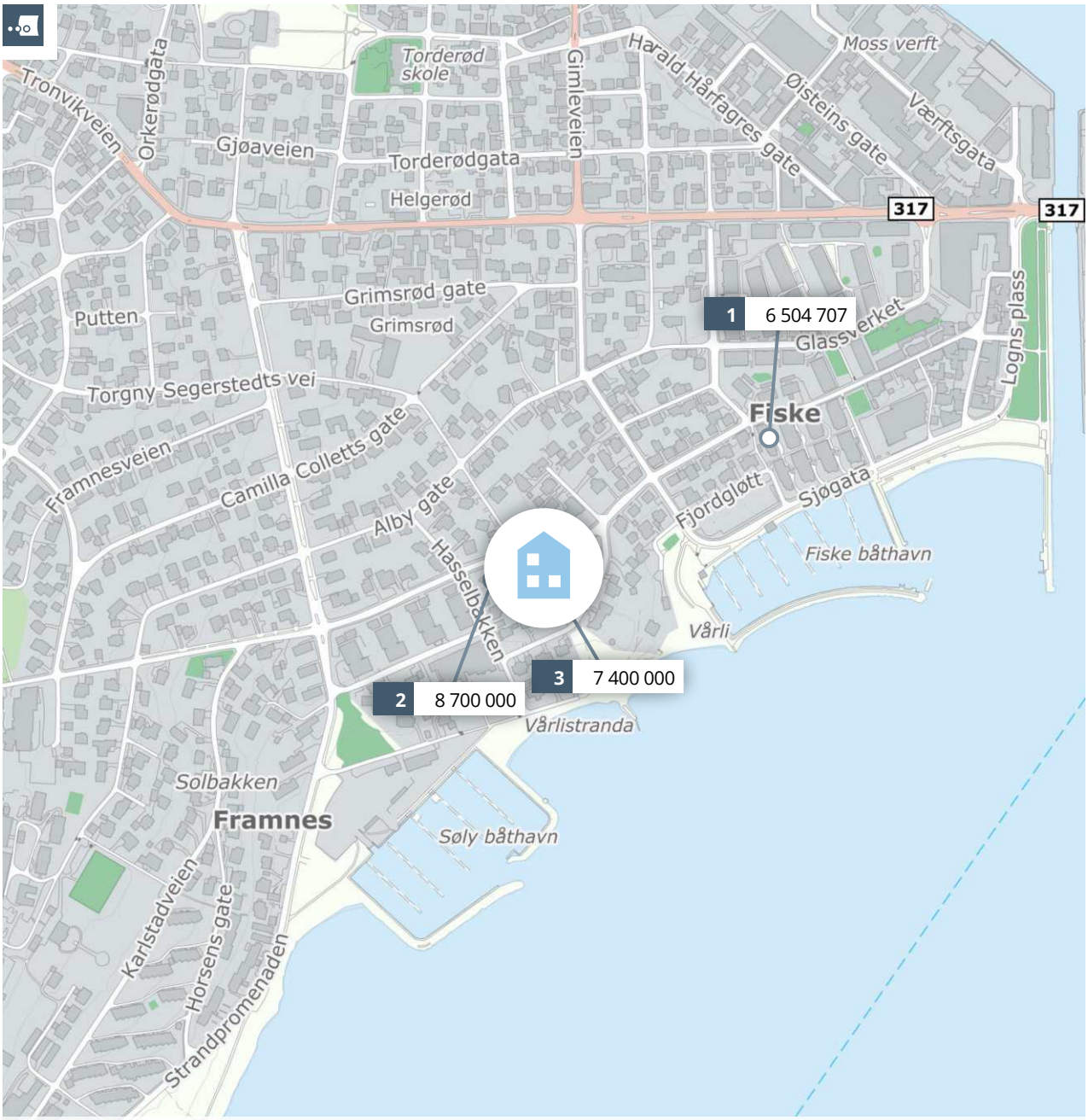
PRIVATMEGLEREN
MOSS

BRÅTENGATA 58



Meglers verdivurdering

BRÅTENGATA 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.03.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtengata 58, 1515 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 1 BNR 826 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Grimsrød - Vårli

Verdivurdert til

6 200 000

5 655	6 205 655	74 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	5 826
Formue	56 439
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

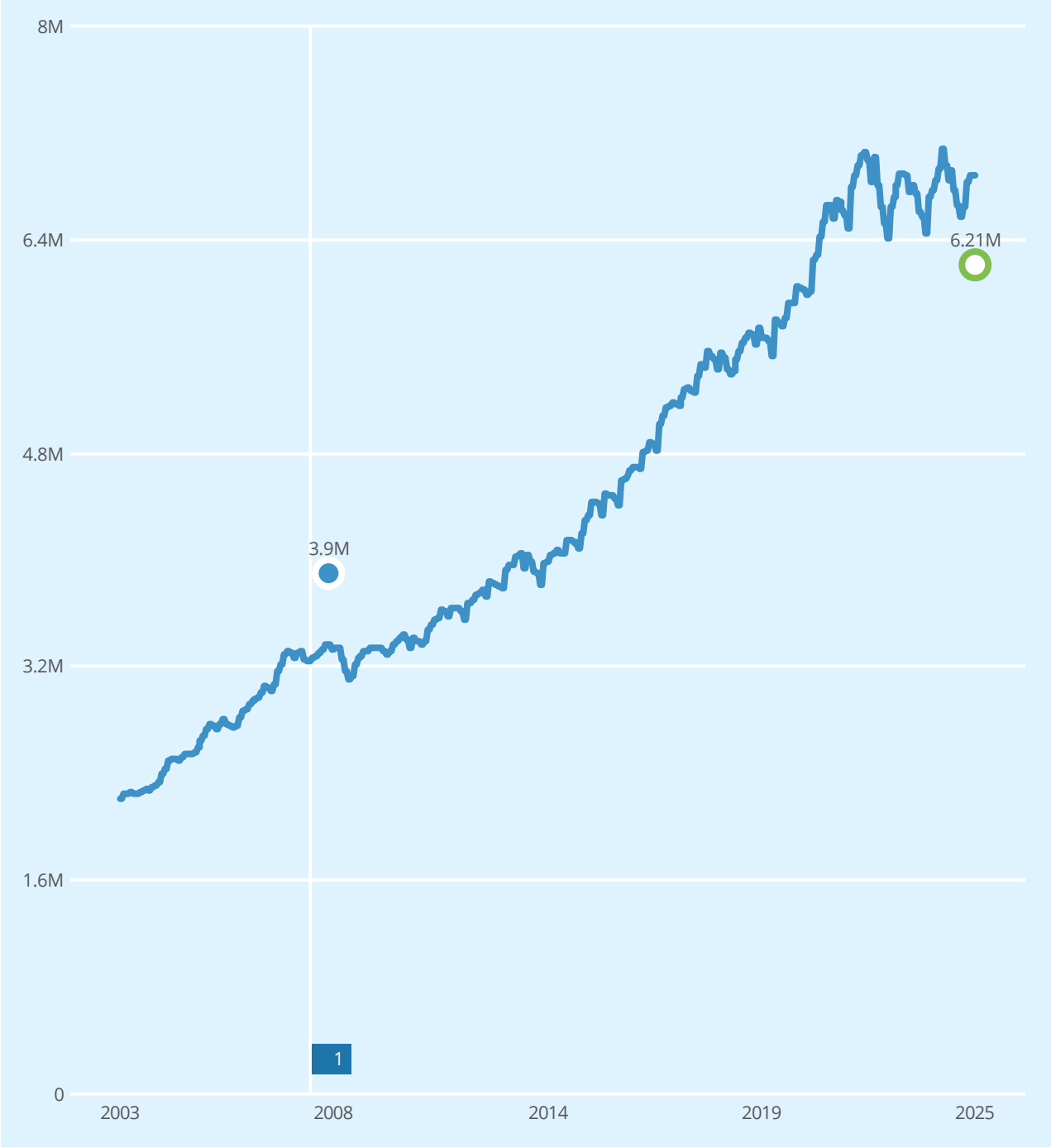
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøgata 41 92 m² 2012 1. etg 3 sov				24.03.2023	6 500 000	**6 500 000**	4 707	6 504 707	**70 703**
2	Bråtengata 62 102 m² 2013 2. etg 2 sov				22.08.2022	8 700 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**85 294**
3	Bråtengata 58 88 m² 2013 1. etg 2 sov				01.11.2024	-	**7 400 000**	-	7 400 000	**84 091**

Her har du en flott 3-roms leilighet beliggende på Vårli på Jeløy, et meget attraktiv boområde. På Vårli får man det beste av både byliv og landliv og med sin direkte nærhet til sjø, strender og skog, samt gangavstand til jernbane og Moss med alle sentrumsfasiliteter.
Leiligheten er oppført i 2013 og holder en god og moderne standard. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Tv og internett, varmtvann og vannbåren gulvvarme er inkludert i husleien. Derav har leiligheten veldig rimelige bokostnader.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller.

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



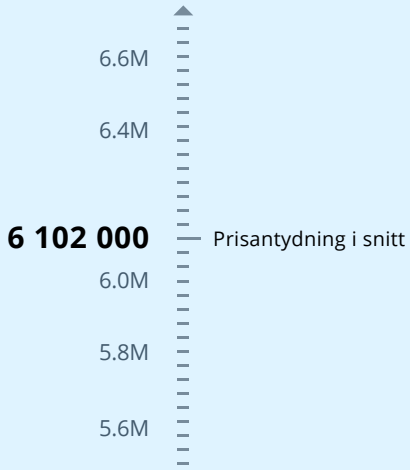
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.11.2013		29.11.2013	-	3 900 000	-	3 900 000

Leiligheter til salgs i 1515 MOSS nå

9
leiligheter til salgs

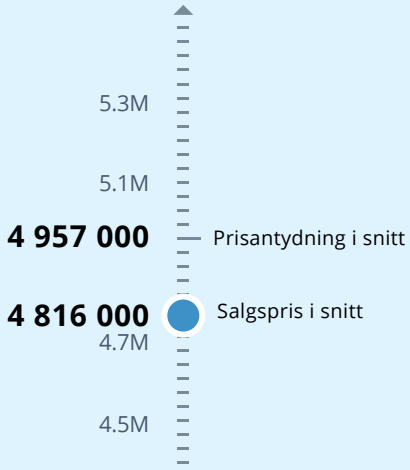


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i 1515 MOSS siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

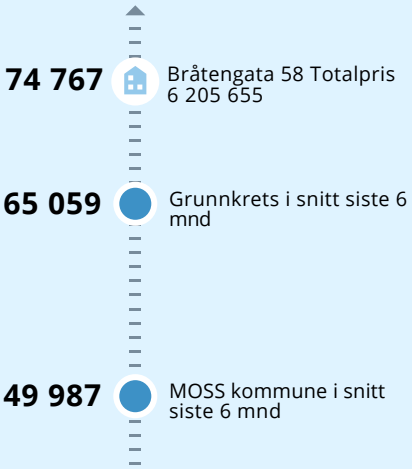


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Reidar Vågmo	Elisabeth Nørgaard

Selger 3 navn
Kjeld Tore Nørgaard

Gateadresse
Bråtengata 58

Poststed	Postnr
MOSS	1515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250030

Tilleggskommentar

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

Mor døde 6/3-2023 og hadde bodd i leiligheten siden oppføring. Vi er 3 søsken som overtok hjemmel 21/12-2023 og leligheten har vært utleid til en enslig siden 1/2-2024. Det er ikke observert ny slitasje eller skader.

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: 116250030

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Reidar Vågmo	066c4ec2816dc6b4b9fca1942425c0bfecf000e2	07.02.2025 11:54:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Nørgaard	1373d09d7b806540838fc1b5403afde424ae640a	07.02.2025 13:55:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjeld Tore Nørgaard	0c44e3be7d4bb539339ed8dd415ed9ef4809960e	07.02.2025 13:49:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250030

- 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

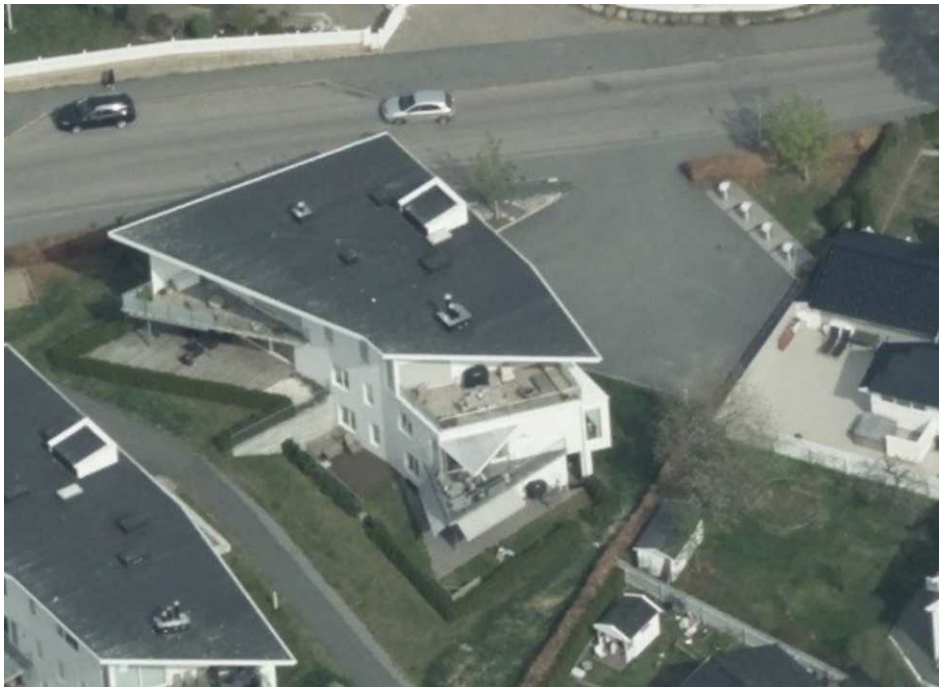
Selveierleilighet

Bråtengata 58, 1515 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 826, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 07.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3611 **Referansenummer:** UC8689

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

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2013.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.

Seksjonen disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg samt egen bod på 5 kvm.
Heis med kommunikasjon til alle etasjer inklusiv garasjeanlegg.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie 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 sameie hvor sameiet 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:
- Selveierleilighet 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.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

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 i alle rom med unntak av teknisk rom/bod.
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
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

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

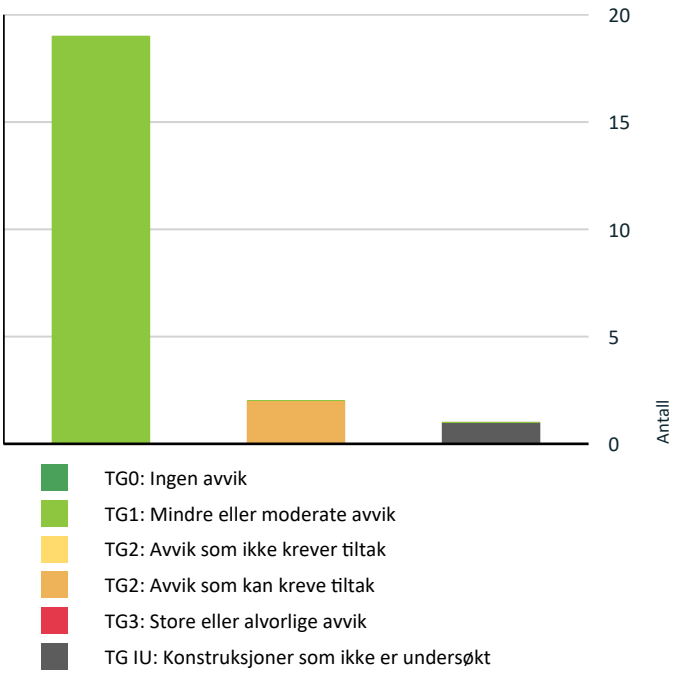
Selveierleilighet

• 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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

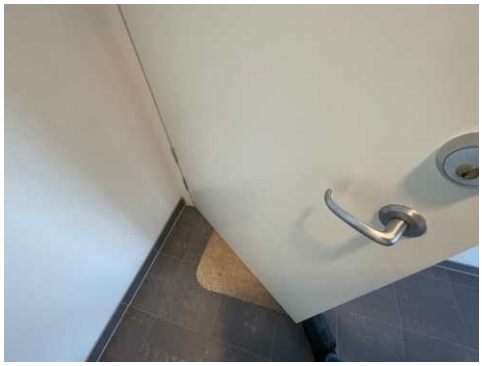
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør (skyvedør) i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på ca. 50 kvm.

Tilstanden vurderes normal, dog må det påregnes en lett vask etter vintersesongen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 1 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 1 Radon

Tilstandsrapport

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre sprekk i silikon mellom vegg og gulvflis i hjørner. Kommer antatt fra noe setninger/bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekken påvirker ikke det vanntette sjiktet. Det vil være tilstrekkelig å legge ny silikon.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra topp membran til topp slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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.

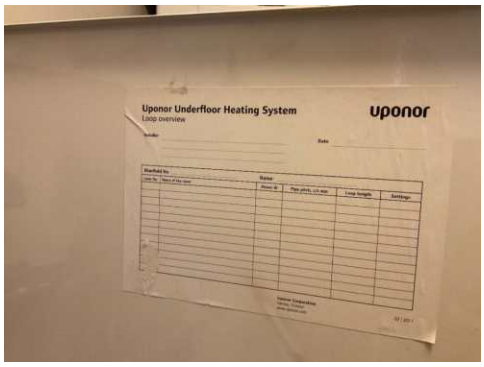


TG 1 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg.

Det noteres at fordelerskap ikke er merket, dog vurderes ikke dette å påvirke tilstanden til anlegget.





TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. 13, 15, 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Relativt nytt el-anlegg.
Det observeres ingen avvik, tilstand vurderes normal.
Det noteres en downlight under overskap på kjøkken er defekt og må skiftes. Vurderes å ikke påvirke den totale tilstandsgraden på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. 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 1 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

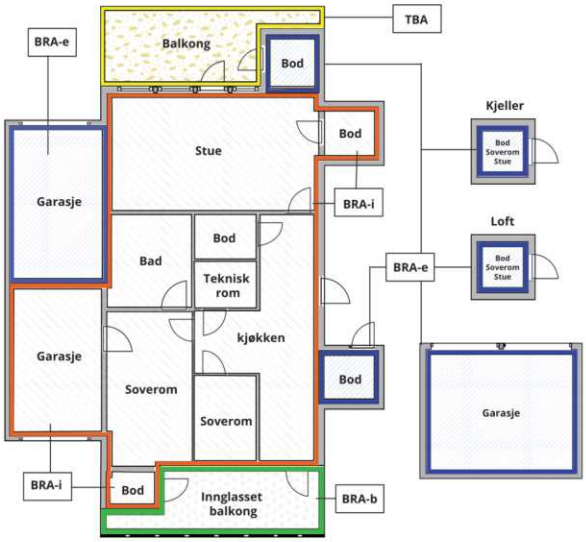
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	50
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**83**	**5**			**50**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/bod		
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

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)**
Selveierleilighet	79	4

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Morten Reidar Vågmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	826		3	73.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bråtengata 58

Hjemmelshaver

Elisabeth Nørgaard, Kjeld Tore Nørgaard, Morten Reidar Vågmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Jeløya i Moss kommune med gangavstand til sentrum, strender og flott turterreng. Barneskole og ungdomsskole ligger i nærheten. Kun ca. 10 minutters gange til "kyststien" hvor man kan gå langs vannet og komme frem til galleri F-15/Alby. I Moss ligger togstasjonen i sentrum med hyppige avganger til og fra Oslo. I sentrum finner du også Møllebyen kino, flere koselige kafeer og spisesteder, gågate og kjøpesenteret Amfi Moss.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidet med plen, gjerde, hekk og diverse beplantning. Asfalterte gangveier og biloppstillingsplasser. Felles nedgravde avfallscontainere. Det er meget gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget er antatt fundamentert til komprimerte masser med isolert såle i kjeller. Det er betongdekke i etasjeskillere og bærekonstruksjon i betong/tre. Fasadevegger er med isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Yttertak er oppført som kompakttak og tekket med stålplater. Taket har plastbelagte stålrenner og nedløp. Det er oppført heis med kommunikasjon til alle etasjer. Vinduer og terrassedør (skyvedør) i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/UC8689

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

Eiendomsmegler Moss AS
Welhavensgate 2 A, 1530 Moss

Deres ref.: Vår ref.: 44-1-03, Heidi Pedersen Moss, 05.02.2025

VÅRLISTRANDA BOLIGSAMEIE, SNR. 3, BRÅTENGATA 58, 1515 MOSS

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 3 i Vårlistranda boligsameie, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:
Gnr. 1, Bnr. 826, Snr. 3 i Bråtengt. 58, 1515 MOSS.

Sameiet:
Vårlistranda boligsameie, org.nr. 812782282. Styreleder Elisabeth Gjerstad, styreleders e-post: egjerst@online.no.

Seksjonseier(e):
Nørgaard, Ingrun Vågmo – dødsbo er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 5 826,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2024 er:

- Andel fellesgjeld(*) 5 655
- Andel formue 56 439

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:
Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:
Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP1326771.9.1. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:
Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, renovasjon, vedlikehold felles uteareal, strøm fellesareal, bygningsforsikring, forretningsførsel, renhold, TV/Internett, vedlikehold heis.

Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det tillates dyrehold, men styret skal orienteres før anskaffelse jfr. punkt 6 i Ordensreglene.

Ligningsverdi må opplyses av selger da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan/byggearbeider.

Omkostninger:
Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Vårlistranda boligsameie

Heidi Skarsem Pedersen
Regnskapsfører
Tlf: 93202356

VEDTEKTER FOR
VÅRLISTRANDA BOLIGSAMEIE
Org.nr. 812 782 282

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Vårlistranda Boligsameie (heretter Sameiet) har forretningskontor i Moss kommune. Sameiet består av til sammen 18 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen g.nr. 1, b.nr. 826 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier har rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Alle seksjoner skal ha adkomst til sine seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Lading av elbil skal kun skje via sameiets ladeanlegg i garasjen. Det er ikke titllatt å benytte stikkontakter i garasjen til elbillading, ikke engang til nødlading.

Den enkelte sameier bestiller ladeboks fra den leverandøren sameiet har avtale med og betaler påløpne kostnader. Sameiet inngår felles avtale med strømleverandør. Hver sameier betaler for eget strømforbruk og eventuelle kostnader knyttet til strømabonnementet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene. Sameiebrøken er ikke laget spesielt mhp fordeling av fellesutgifter eller arealfordeling.

§ 3

PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret og for egen kostnad gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstands-medlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4

FELLESKOSTNADER

Intensjonen og bestemmelsene i disse vedtektene har formål å ivareta byggenes egenart.

Direkte relaterte kostnader skal henføres til den respektive seksjon etter antall seksjoner. Dette kan være kostnader til: strøm, vann- og kloakkavgift o.lign.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Det skal tilstrebes (innenfor rimelig fordelingskostnad) å ha minst mulig felleskostnader.

Dersom særlige grunner, eller eksakt forbruksmåling taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter direkte anvendelse, nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens § §29 1. ledd. Der hvor det er ikke utgjør en for stor kostnad administrativt, skal direkte kostnadsfordeling tilstrebes.

Fordelingsnøkkel bestemmes ved budsjettavleggelse på årlig årsmøte. Om ikke annet avtales skal det brukes sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk. Det presiseres at bolig og næringsseksjonene kan kreve å gjøre separate vurderinger og installasjoner, da seksjonene har ulike formål og krav til oppgradering.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må søkes skriftlig til styret. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Ved eierskifter påløper det et gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom sameiet og forretningsfører.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder, og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. I tillegg til styre velges også valgkomite på årsmøtet. Valgkomiteen består av 2 personer og velges for to år. Styret foreslår representanter til valgkomiteen.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE/MANDAT

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets melding.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité

§ 13
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret

pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38 2. ledd.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser (solskjerming), endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 23

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

Ordensregler for Vårlistranda boligsameie

Rev. 22.05.2021

1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. Trafikk, parkering og parkeringsanlegg

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

2.1 Sameierne anmodes om fortrinnsvis å parkere i garasjene. Utvendige parkeringsplasser er beregnet for gjester. Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke hensettes på gjesteparkeringsplassene.

2.2 Parkeringsanlegget tillates ikke brukt som lekeområde.

3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i bygningenes fellesarealer.

3.1 Det må ikke støpes fast blomsterkasser eller lignende på terrasse/balkonggulv, eller henges blomsterkasser på utsiden av brystningene, kun på innsiden.

3.2 Det må ikke ristes klær utenfor rekkverket på terrasser/balkonger eller ut i trapperom. Tørking av klær på terrassen/balkongen må ikke være synlig over brystningshøyde.

3.3 Den enkelte sameier må selv skaffe preget navneskilt til sin postkasse.

3.4 Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes i trappeoppgangen. Unntatt er barnevogner og rullatorer som er i regelmessig bruk. Dette må imidlertid ikke være til hinder for andre

3.5 Røyking og bruk av åpen flamme i kjelleren er forbudt.

3.6 Solskjerming skal utføres i ensfarget grått, fra lysegrå til mellomgråfargetone.

4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

4.1 Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er (på wc), og oppgangens hovedstoppekran (på venstre sides skillevegger i garasjeanlegget). Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp henge ned i en bøtte så vannet samles opp.

4.2 Utvendig maling ivaretas av innleid personell av styret. Annen utvendig maling skal skje etter avklaring med styret.

4.3 Dersom det oppdages utøy i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

4.4 Avfall skal kildesorteres. Øvrig avfall leveres av den enkelte på Miljøstasjonen.

5. Nøkler

5.1 Alle nummererte nøkler fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Det samme gjelder automatisk portåpner til garasjeporten. Betaling skjer gjennom oppkrav.

6. Dyrehold

Styret skal orienteres før anskaffelse av husdyr som eksempelvis hund og katt. Ved vedvarende støy fra dyr kan man bli pålagt å fjerne det.

7. Ro og orden

Det skal vises hensyn og naboene skal ikke unødig sjeneres. Det understrekes samtidig at det utvises toleranse for enkeltstående hendelser da det skal være rom for å kunne ha et normalt liv her. Fra lørdag kl 1800 til mandag kl 0700 skal banking, betongarbeid og lignende støy unngås.

8. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

8.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

8.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyren:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

Vårlistranda boligsameie
Årsmøte 2025

Møtedato: **Tirsdag 8. april 2025**
Møtetidspunkt: **18:00**
Møtested: **I lokalene til Mesterbygg Moss – Varnaveien 31**

SAKSLISTE

1. **Konstituering**
   a. valg av møteleder
   b. valg av referent
   c. valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d. registrering av de fremmøtte
   e. godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Styrets melding for 2024, se vedlegg.**

3. **Godkjenning av regnskap for 2024, se vedlegg.**

4. **Innkomne saker**
   a. Innmeldte saker sendes ut før møtet

5. **Valg av styremedlemmer**
   a. Styremedlemmene Elisabet Gjerstad og Ulf Larsen er på valg. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Elisabet Gjerstad og Ulf Larsen.
   b. Valgkomiteen foreslår at Elisabet Gjerstad gjenvelges som leder.

6. **Valg av medlemmer til valgkomiteen**
   a. Valgkomiteen har i 2024-2025 bestått av Sissel Bromander Kristensen (leder) og Sverre Fjeld.
   b. Styret foreslår gjenvalg av Sissel Bromander Kristensen (leder) og Sverre Fjeld som medlem til valgkomiteen

7. **Årsmøtet avsluttes**

Etter årsmøtet avholdes det et sameiermøte. I denne delen av møtet vil det bli informert om følgende:
- Budsjett og felleskostnader for 2025
- Orientering om ny renovasjonsordning
- Eventuelt

Moss, 18. mars 2025

_____
Elisabet Gjerstad
Vårlistranda boligsameie

Styrets melding 2024
VÅRLISTRANDA BOLIGSAMEIE

Virksomhetens art og hvor den drives:

Eierseksjonssameiet er et boligsameie i Moss kommune med 18 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av G.nr 1 og B.nr: 826 i Moss kommune med fellesanlegg av enhver art, for adressene Bråtengata 58-60-62, 1515 Moss.

Styret har i perioden gjennomført 6 ordinære styremøter. En rekke saker har blitt behandlet og sameierne er fortløpende holdt orientert gjennom utsendelse av protokoll fra alle møtene.

Fortsatt drift:

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets mening ikke er forhold som tilsier noe annet.

Rettvisende oversikt over stilling og resultat:

Inntektene i selskapet var på **kr 1.489.452,-** og årets resutat ble et overskudd på kr **159.795** ,-etter en avsetning på **kr 220.000** til fremtidig vedlikehold. Det ble litt lavere kostnader på strøm enn i 2023.
Driftsåret 2024 er det ellevte året for sameiet. Vi forventer at resultatet 2025 skal gå i pluss.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.24 var på kr **1.116.619**,-. Styret mener at årsregnskapet gir et rettmessig bilde av Seksjonssameiet sine eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Regnskapsinformasjon:

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.
Det er heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling er det ikke noe å bemerke utover det som kommer frem i årsregnskapet.
Styret foreslår at årets overskuddskudd på kr **159.794**,- føres mot tidligere opptjent egenkapital, kr **202.266** slik at egenkapitalen vil bli på kr **362.060**,-. Vedlikeholdsfondet er nå på **kr 670.000** etter årets tilføring på **kr 220.000** som budsjettert.

Fremtidig utvikling:

Sameiet vil fremover fortsette sin vedtektsfestede aktivitet.

Arbeidsmiljø/likestilling:

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024.

Det ytre miljø:

Selskapet har ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Følgelig er det ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Moss xx. mars 2025

Elisabet Gjerstad	Bente Wiig	Tom Arne Melbostad	Ulf Larsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2025-02-12
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2025-02-12
BankID Signing
Ulf Larsen
2025-02-12
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2025-02-14

Resultatregnskap

		Note	2024	
3605	Leieinntekter/felleskostnader		1 457 916	1 325 280
3607	El-bil lading		29 836	30 903
3900	Fakturagebyr		1 700	1 650
Andre driftsinntekter			**1 489 452**	**1 357 833**
Sum driftsinntekter		**1**	**1 489 452**	**1 357 833**
6320	Renovasjon, vann, avløp		164 838	149 614
6340	Fjernvarme / kraft		284 154	306 422
6345	Felles strøm		39 178	43 014
6346	Strøm el-bil		29 836	30 904
6590	Driftsmaterialer/rekvisita + div		7 137	9 649
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		139 884	116 086
6621	Vedl.hold (heis) + nødlys-sprinkler		74 163	59 640
6690	Renhold/gartner/snemåking		175 658	157 270
6705	Regnskapshonorar		49 303	46 967
6810	Kabel TV/bredbånd		118 379	112 619
7500	Forsikringspremie		44 388	59 175
7770	Bank- og kortgebyrer		3 275	4 240
7771	Øreavrunding		0	-1
Andre driftskostnader			**1 130 194**	**1 095 600**
Sum driftskostnader			**1 130 194**	**1 095 600**
Driftsresultat			**359 258**	**262 233**
8050	Renteinntekt bankinnskudd		20 536	0
Annen renteinntekt			**20 536**	**0**
Ordinært Resultat			**379 794**	**262 233**
Ordinært resultat			**379 794**	**262 233**
Årsresultat		**4**	**379 794**	**262 233**
8960	Overføringer annen egenkapital		159 794	82 233
8961	Overføring vedlikeholdsfond		220 000	180 000
Overført annen egenkapital			**379 794**	**262 233**
Sum disponert			**379 794**	**262 233**

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2025-02-12

BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2025-02-12

BankID Signing
Ulf Larsen
2025-02-12

BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2025-02-14

		Note	2024	
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Varige driftsmidler				
Finansielle anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1500	Kundefordringer		399	0
1501	Felleskostnader		8 431	9 798
Kundefordringer			**8 830**	**9 798**
1742	Forskuddsbetalte kostnader		30 364	0
1743	Forskuddsbetalt forsikring		28 151	22 194
1744	Forskuddsbetalinger		0	29 595
Andre fordringer			**58 515**	**51 789**
Sum fordringer		**3**	**67 345**	**61 587**
Bank				
1920	Bankinnskudd 1503.41.67858		596 083	723 757
1930	Sparekonto 1520.03.80581		259 107	0
1935	Fastrente 1520.03.80611		261 428	0
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**1 116 619**	**723 757**
Sum omløpsmidler			**1 183 964**	**785 344**
Sum eiendeler			**1 183 964**	**785 344**

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wig
2025-02-12

BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2025-02-12

BankID Signing
Ulf Larsen
2025-02-12

BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2025-02-14

		Note	2024	
Egenkapital og Gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Opptjent egenkapital				
2040	Vedlikeholdsfond		670 000	450 000
2045	Fond for El-bil anlegg		27 365	24 328
Fond for vurderingsforskjeller			**697 365**	**474 328**
2050	Annen egenkapital		362 060	202 266
Annen egenkapital			**362 060**	**202 266**
Sum opptjent egenkapital			**1 059 424**	**676 593**
Sum egenkapital			**1 059 424**	**676 593**
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Annen langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld		107 933	108 751
Leverandørgjeld			**107 933**	**108 751**
2900	Forskudd fra kunder		6 607	0
2960	Annen påløpt kostnad		10 000	0
Annen kortsiktig gjeld			**16 607**	**0**
Sum kortsiktig gjeld			**124 540**	**108 751**
Sum gjeld		**3**	**124 540**	**108 751**
Sum egenkapital og gjeld			**1 183 964**	**785 344**

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2025-02-12

BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2025-02-12

BankID Signing
Ulf Larsen
2025-02-12

BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2025-02-14

Note **2024**

MOSS, 31.01.2025
Styret for Vårlistranda Boligsameie

Elisabet Svenson Gjerstad
Styrets leder

Tom Arne Melbostad
Styremedlem

Ulf Larsen
Styremedlem

Bente Iren Ingvaldsen Wiig
Styremedlem

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2025-02-12
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2025-02-12
BankID Signing
Ulf Larsen
2025-02-12
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2025-02-14

Årsregnskap 2024 for Vårlistranda boligsameie

Noter 2024

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1. Inntekter

Fellesutgifter/andre driftsinntekter 2024	kr	1 489 452,00

Note 2. Lønn m.m

Det er ingen ansatte i sameiet og det er ikke utbetalt lønn i 2024.

Note 3. Fordringer og Gjeld

Fordringer består av fakturert el-bil forbruk pr. 31/12	kr	2 223,00
Kortsiktig leverandørgjeld	kr	107 932,00

Note 4. Egenkapital/Resultat

Årsregnskapet 2024 viser til ett overskudd på	kr	379 794,00
Overføres vedlikeholdsfond	kr	220 000,00

Note 5.

Sameiet består av 18 leiligheter

	Driftsresultat	Resultat 2023	Resultat 2024	Budsjett 2025	+/- resultat 24	% økning
	Driftsinntekter					
	Felleskostnader	-1 326 930	-1 459 616	-1 459 500	116	0,0 %
		-30 903	-29 836	-30 000	-164	0,5 %
Sum	**Salgsinntekter**	**-1 357 833**	**-1 489 452**	**-1 489 500**	**116**	**0 %**
	Driftskostnader					
	Kabel TV og bredbånd	112 619	118 379	124 500	6 121	5,2 %
1	Renovasjon-avløp-vann	149 614	164 838	216 000	51 162	31,0 %
2	Felles strøm	43 014	39 178	38 000	-1 178	-3,0 %
2	Fjernvarme / kraft	306 422	284 154	278 000	-6 154	-2,2 %
	Renhold/gartner/snemåking	157 270	175 658	190 000	14 342	8,2 %
3	Driftsmatrialer/rekvisita+div	129 974	150 296	285 000	134 704	89,6 %
	Revisj/regnskapshonorar	46 967	49 303	51 000	1 697	3,4 %
4	Service-vedlikeh. (heis-brann-f\	59 640	74 163	65 000	-9 163	-12,4 %
5	Forsikring	59 175	44 388	49 500	5 112	11,5 %
6	Avsatt til fremtidig vedlikehold	180 000	220 000	180 000	-40 000	-18,2 %
	Vask av husene	0	0			
	Strøm til ladere	30 903	29 836	30 000	164	-0,5 %
	Renteintekter	0	-20 536	-20 000	536	
Sum	**Driftskostnader**	**1 275 598**	**1 329 657**	**1 487 000**	**157 343**	**11,8 %**
Sum	**Resultat**	**-82 235**	**-159 795**	**-2 500**	**157 459**	

1 Økning på ca 30`, 2024 har en kreditering som gjelder 2023 som utgjør ca 20`.
2 Bare et anslag, helt umulig og vite hva dette ender på.
3 Nytt Callinganlegg ca 152`og opplegg i garasje og oppgang 62 ca 32`, til sammen ca 184`er utført.
3 Har lagt kr 100` til videre nødvendig vedlikehold/påkost.
4 Ikke ekstra kontroll på heiser i år, dette kommer hvært 2. år.
5 Ny pris på forsikring.
6 Avsatt til fremtidig vedlikehold er redusert fra 220` til 180` i dette oppsettet.

	Balanse	2023	2024	Budsjett 2025
	Bank	723 757	1 116 618	1 299 923
	Kunderfordringer	9 798	2 223	5 000
	Andre fordringer	51 789	48 515	50 000
	Leverandørgjeld	-108 751	-107 932	-110 000
9	Vedlikeholdsfond	-450 000	-670 000	-850 000
9	Velikeholdsfond El-bilopplegg	-24 328	-27 365	-30 935
9	Egenkapital +/- årets resultat	-202 265	-362 059	-363 988
Sum		**0**	**0**	**0**
	Sum fri EK og fond	-676 593	-1 059 424	-1 244 923

Vårlistranda Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til ordinært sameiemøte

Årsmøte 19. april 2025.03.06

Valgkomiteens forslag:

Elisabeth Gjerstad gjenvelges for 2 år

Ulf Larsen gjenvelges for 2 år

To Arne Melbostad Valgt for 2 år i 2024

Bente Wiig Valgt for 2år i 2024

Elisabeth Gjerstad velges som leder.

Sittende valgkomite Sissel Bromander Kristensen og Sverre Ording Fjeld

Styret instiller til valgkomite

Moss 10. mars 2025

Sissel Bromander Kristensen

Sissel Bromander Kristensen

Sverre Ording Fjeld

Sverre O. Fjeld

Vårlistranda boligsameie
Årsmøte 2024

Møtedato: **Onsdag 4. april 2024**
Møtetidspunkt: **18:00**
Møtested: **I lokalene til Mesterbygg Moss – Varnaveien 31**

SAKSLISTE

1. **Konstituering**
   a. valg av møteleder
   b. valg av referent
   c. valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d. registrering av de fremmøtte
   e. godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Styrets melding for 2023, se vedlegg.**

3. **Godkjenning av regnskap for 2023, se vedlegg.**

4. **Innkomne saker**
   a. Avhengig av om det meldes inn noen saker.

5. **Valg av styremedlemmer**
   a. Styremedlemmene Bente Wiig og Tom Arne Melbostad er på valg. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Bente Wiig og Tom Arne Melbostad
   b. Valgkomiteen foreslår at Elisabet Gjerstad gjenvelges som leder.

6. **Valg av medlemmer til valgkomiteen**
   a. Valgkomiteen har i 2023-2024 bestått av Sissel Bromander Kristensen (leder) og Gerd Lilleby Nilsen
   b. Styret foreslår gjenvalg av Sissel Bromander Kristensen (leder). Gerd Lilleby Nilsen ønsker ikke å fortsette. Styret foreslår Sverre Fjeld som medlem til valgkomiteen

7. **Årsmøtet avsluttes**

Etter årsmøtet avholdes det et sameiermøte. I denne delen av møtet vil det bli informert om følgende:

- TV og internett – presentasjon av tilbud fra Altibox
- Budsjett og felleskostnader for 2024
- Forslag om innkledning av murkanter på terrasser
- Forslag om anskaffelse av hjertestarter
- Eventuelt

Moss, 20. mars 2024

Elisabet Gjerstad
Vårlistranda boligsameie

FULLMAKT

Undertegnede gir herved .....fullmakt

til å møte og avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den

4.4.2024

Sted: , den / -2024

(Sameiers navn og underskrift)

Fullmakten overleveres møteleder på sameiermøtet

Styrets melding 2023
VÅRLISTRANDA BOLIGSAMEIE

Virksomhetens art og hvor den drives:

Eierseksjonssameiet er et boligsameie i Moss kommune med 18 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av G.nr 1 og B.nr: 826 i Moss kommune med fellesanlegg av enhver art, for adressene Bråtengata 58-60-62, 1515 Moss.

Styret har i perioden gjennomført 5 ordinære styremøter. En rekke saker har blitt behandlet og sameierne er fortløpende holdt orientert gjennom utsendelse av protokoll fra alle møtene.

Fortsatt drift:
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets mening ikke er forhold som tilsier noe annet.

Rettvisende oversikt over stilling og resultat:
Inntektene i selskapet var på **kr 1.357.833,-** og årets resutat ble et overskudd på kr **82.233,-** etter en avsetning på **kr 180.000** til fremtidig vedlikehold. Sameiet har også i år satt opp felleskostnadene betydelig for og dekke inn de økte kostnadene. Det ble litt lavere kostnader på strøm enn i 2022.
Driftsåret 2023 er det tiende året for sameiet. Vi forventer at resultatet 2024 skal gå i pluss.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.23 var på kr **723.757**,-. Styret mener at årsregnskapet gir et rettmessig bilde av Seksjonssameiet sine eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Regnskapsinformasjon:

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.
Det er heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling er det ikke noe å bemerke utover det som kommer frem i årsregnskapet.
Styret foreslår at årets overskuddskudd på kr **82.233**,- føres mot tidligere opptjent egenkapital, kr **120.033** slik at egenkapitalen vil bli på kr **202.266,-**. Vedlikeholdsfondet er nå på **kr 450.000** etter årets tilføring på **kr 180.000** som budsjettert.

Fremtidig utvikling:

Sameiet vil fremover fortsette sin vedtektsfestede aktivitet.

Arbeidsmiljø/likestilling:

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det ytre miljø:

Selskapet har ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Følgelig er det ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Moss xx. mars 2024

Elisabet Gjerstad Styrets leder	Bente Wiig Styremedlem	Tom Arne Melbostad Styremedlem	Ulf Larsen Styremedlem

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2024-02-06
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2024-02-06
BankID Signing
Ulf Larsen
2024-02-06
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2024-02-11

Resultatregnskap

		Note	2023	
3605	Leieinntekter/felleskostnader		1 325 280	1 141 627
3607	El-bil lading		30 903	33 617
3900	Fakturagebyr		1 650	1 550
Andre driftsinntekter			**1 357 833**	**1 176 794**
Sum driftsinntekter		**1**	**1 357 833**	**1 176 794**
6320	Renovasjon, vann, avløp		149 614	134 216
6340	Fjernvarme / kraft		306 422	323 660
6345	Felles strøm		43 014	56 016
6346	Strøm el-bil		30 904	33 617
6590	Driftsmaterialer/rekvisita + div		9 649	7 447
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		116 086	61 330
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	21 917
6621	Vedl.hold (heis) + nødlys-sprinkler		59 640	56 434
6690	Renhold/gartner/snemåking		157 270	201 876
6705	Regnskapshonorar		46 967	43 195
6810	Kabel TV/bredbånd		112 619	95 070
7500	Forsikringspremie		59 175	51 455
7770	Bank- og kortgebyrer		4 240	2 531
7771	Øreavrunding		-1	3
Andre driftskostnader			**1 095 600**	**1 088 767**
Sum driftskostnader			**1 095 600**	**1 088 767**
Driftsresultat			**262 233**	**88 027**
Ordinært Resultat			**262 233**	**88 027**
Ordinært resultat			**262 233**	**88 027**
Årsresultat		**4**	**262 233**	**88 027**
8960	Overføringer annen egenkapital		82 233	28 027
8961	Overføring vedlikeholdsfond		180 000	60 000
Overført annen egenkapital			**262 233**	**88 027**
Sum disponert			**262 233**	**88 027**

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2024-02-06
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2024-02-06
BankID Signing
Ulf Larsen
2024-02-06
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2024-02-11

	Note	2023	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1501 Felleskostnader		9 798	11 988
Kundefordringer		**9 798**	**11 988**
1743 Forskuddsbetalt forsikring		22 194	29 591
1744 Forskuddsbetalinger		29 595	26 713
Andre fordringer		**51 789**	**56 304**
Sum fordringer	**3**	**61 587**	**68 292**
Bank			
1920 Bankinnskudd 1503.41.67858		723 757	468 562
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**723 757**	**468 562**
Sum omløpsmidler		**785 344**	**536 854**
Sum eiendeler		**785 344**	**536 854**

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2024-02-06
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2024-02-06
BankID Signing
Ulf Larsen
2024-02-06
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2024-02-11

		Note	2023	
Egenkapital og Gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Opptjent egenkapital				
2040	Vedlikeholdsfond		450 000	270 000
2045	Fond for El-bil anlegg		24 328	21 236
Fond for vurderingsforskjeller			**474 328**	**291 236**
2050	Annen egenkapital		202 266	120 033
Annen egenkapital			**202 266**	**120 033**
Sum opptjent egenkapital			**676 593**	**411 268**
Sum egenkapital			**676 593**	**411 268**
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Annen langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld		108 751	125 586
Leverandørgjeld			**108 751**	**125 586**
Sum kortsiktig gjeld			**108 751**	**125 586**
Sum gjeld		**3**	**108 751**	**125 586**
Sum egenkapital og gjeld			**785 344**	**536 854**

MOSS, 31.01.2024
Styret for Vårlistranda Boligsameie

Elisabet Svenson Gjerstad
Styrets leder

Tom Arne Melbostad
Styremedlem

Ulf Larsen
Styremedlem

Bente Iren Ingvaldsen Wiig
Styremedlem

BankID Signing
Bente Iren Ingvaldsen Wiig
2024-02-06
BankID Signing
Elisabet Svenson Gjerstad
2024-02-06
BankID Signing
Ulf Larsen
2024-02-06
BankID Signing
Tom Arne Melbostad
2024-02-11

Årsregnskap 2023 for Vårlistranda boligsameie

Noter 2023

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1. Inntekter

Fellesutgifter/andre driftsinntekter 2023	kr	1 357 833,00

Note 2. Lønn m.m

Det er ingen ansatte i sameiet og det er ikke utbetalt lønn i 2023.

Note 3. Fordringer og Gjeld

Fordringer består av fakturert el-bil forbruk pr. 31/12	kr	9 798,00
Kortsiktig leverandørgjeld	kr	54 048,00

Note 4. Egenkapital/Resultat

Årsregnskapet 2023 viser til ett overskudd på	kr	262 233,00
Overføres vedlikeholdsfond	kr	180 000,00

Note 5.

Sameiet består av 18 leiligheter

	Driftsresultat	Resutat 2022	Resultat 23	Budsjett 2024	+/- res 2023	% økning
	Driftsinntekter					
	Felleskostnader	-1 143 177	-1 326 930	-1 459 500	-132 570	10,0 %
Sum	**Salgsinntekter**	**-1 143 177**	**-1 326 930**	**-1 459 500**	**-132 570**	**10 %**
	Driftskostnader					
1	Kabel TV og bredbånd	95 070	112 619	124 500	11 881	10,5 %
2	Renovasjon-avløp-vann	134 216	149 614	190 000	40 386	27,0 %
3	Felles strøm	56 015	43 014	45 000	1 986	4,6 %
3	Fjernvarme / kraft	323 659	306 422	322 500	16 078	5,2 %
4	Renhold/gartner/snemåking	141 876	157 270	185 000	27 730	17,6 %
5	Driftsmatrialer/rekvisita+div	93 225	129 974	190 000	60 026	46,2 %
	Revisj/regnskapshonorar	43 195	46 967	50 000	3 033	6,5 %
6	Service-vedlikeh. (heis-brann-fyrkj-garasjep	56 434	59 640	80 000	20 360	34,1 %
7	Forsikring	51 455	59 175	50 000	-9 175	-15,5 %
8	Avsatt til fremtidig vedlikehold	60 000	180 000	220 000	40 000	22,2 %
	Vask av husene	60 000	0		0	
					0	
	Utfakturert Strøm til El-bil	-33 617	-30 903	-35 000	-4 097	13,3 %
	Hafslund strøm til ladere	33 617	30 903	35 000	4 097	-13,3 %
Sum	**Driftskostnader**	**1 115 145**	**1 244 695**	**1 457 000**	**212 305**	**17,1 %**
Sum	**Resultat**	**-28 032**	**-82 235**	**-2 500**	**79 735**	

	Balanse	2022	2023	Budsjett 2024
	Bank	468 562	723 757	942 594
	Kunderfordringer	11 988	9 798	10 000
	Andre fordringer	56 303	51 789	60 000
	Leverandørgjeld	-125 583	-108 750	-110 000
9	Vedlikeholdsfond	-270 000	-450 000	-670 000
9	Velikeholdsfond El-bilopplegg	-21 235	-24 327	-27 827
9	Egenkapital +/- årets resultat	-120 035	-202 267	-204 767
Sum		**0**	**0**	**0**
	Sum fri EK og fond	-411 270	-676 594	-902 594

1 Lagt inn ca 10% økning TV-standard bredbånd.
2 Kraftig økning av avgift på vann/avløp + høyere forbruk.
3 Lagt inn litt økning på nettleie og strøm, veldig usikkert.
4 Lagt ekstra bistand snømåking og forventet prisøkning.
5 Har lagt inn et stort tall, kr 190`. Vi må forvente at det kan komme større påkost fremover.
6 Her ligger ekstra sjekk av heiser og ny sjekk av sprinkler. Resten er økt med 6-11%, mener det bør holde.
7 Ny pris på forsikring fra Storebrand (kr 44,400`) pluss litt til.
8 Har da en forventning om at vi kan avsette hele kr 220.000 til fremtidig vedlikehold.
9 Vi vil med dette kunne ha ca kr 900.000 i fond og egenkapital ved årets slutt.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601515817
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986342133	BOLIG OG NÆRINGSEIENDOM AS		Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0104	1	826

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	1	826	0	1	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	2	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	3	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	4	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	5	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	6	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	7	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	8	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	9	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	10	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	11	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	12	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	13	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	14	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	15	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	16	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Ja
0104	1	826	0	17	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	826	0	18	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 933052 Tinglyst: 30.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S 20/2013

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Ref. 1000

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Meglergaarden AS	
Adresse: Storgt.8	
Postnr. 1531 | Poststed Moss	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 987,708,204 | Ref. nr.	

MOSS KOMMUNE SKJØTEBOKKONTORET
Mottatt: 26 SEPT 2013
Saksbeh.:
Saksnr 13/4360 | Dok.nr. 1 | Kopi: 826
Arkivkode:
Emnekode:
Objektkode: EIE

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0104	Moss				

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986342133	Bolig- og Næringseiendom AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 18 = nevner: 18

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
18/9-13	HANS OLAV BJERKETVEDT

Ansvarlig Megler MARIANNE SÆTHER Meglergaarden AS

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss 18/9-13	HANS OLAV BJERKETVEDT	

Meglergaarden AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

MATRIKKELFØRT
Dato: 28/10-13 S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1	826			Moss

Dato	Stempel og underskrift
28. oktober 2013	Helge Sjørik

MOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling
~~plan, miljø og teknisk~~

Noter:

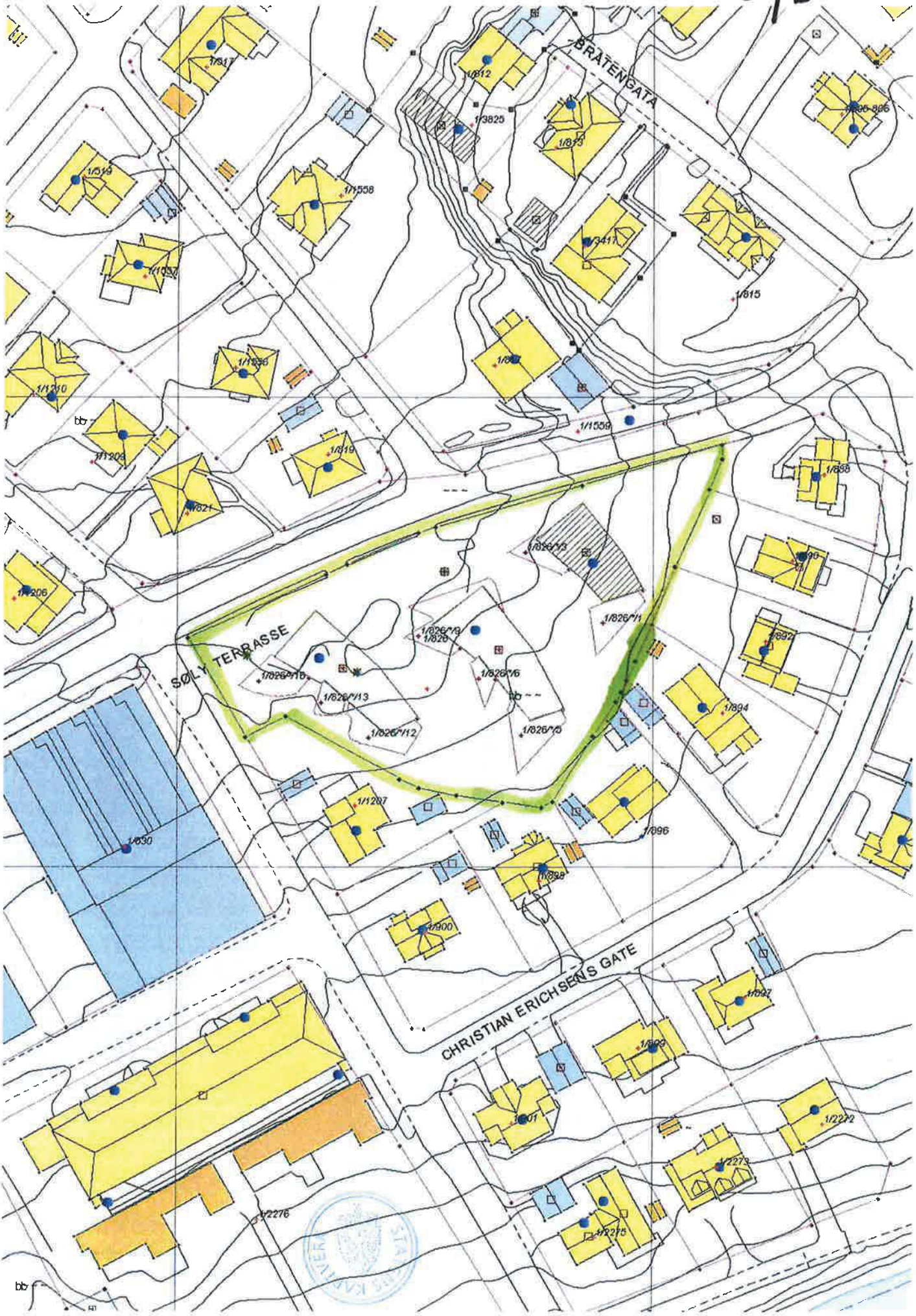
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Ansvarlig megler MARIANNE SÆTHER Meglergaarden AS

Dato	Utstederens underskrift
18/9-13	HANS OLAV BJERKETVEDT

B1/6


BRÅTENGATA
SØLY TERRASSE
CHRISTIAN ERICHSENS GATE
1/1558
1/1559
1/1556
1/1210
1/1209
1/1206
1/821
1/819
1/815
1/3411
1/3825
1/812
1/1297
1/1096
1/894
1/892
1/890
1/888
1/900
1/2276
1/2275
1/2273
1/2272
1/1001
1/1007
1/1009
1/1030

B2/6



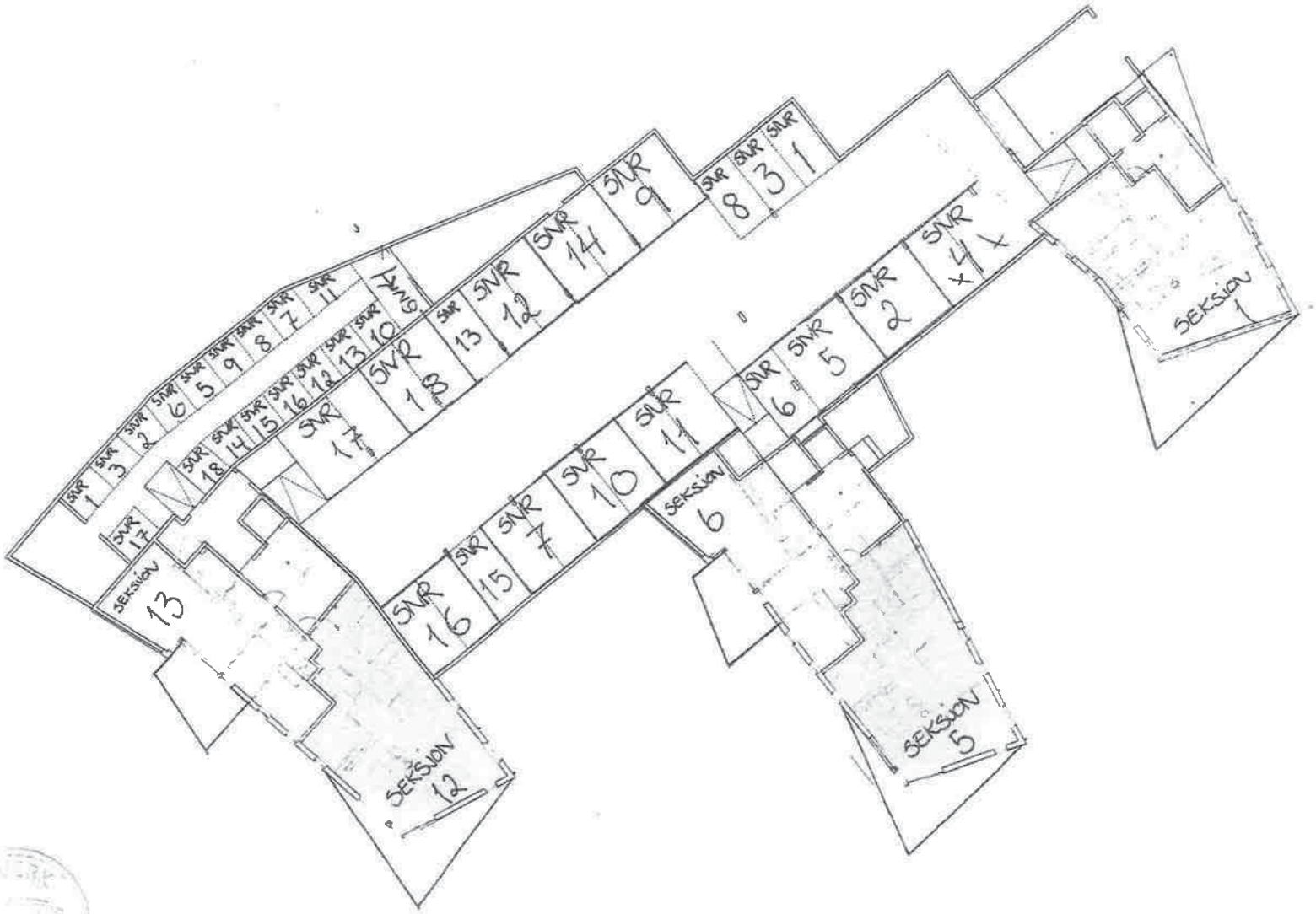
TILLEGG GRUNN

Vårtistranda Boliger

ARBEIDSTEGNING

Seksjoneringstegning
Situasjonsplan

B3/6



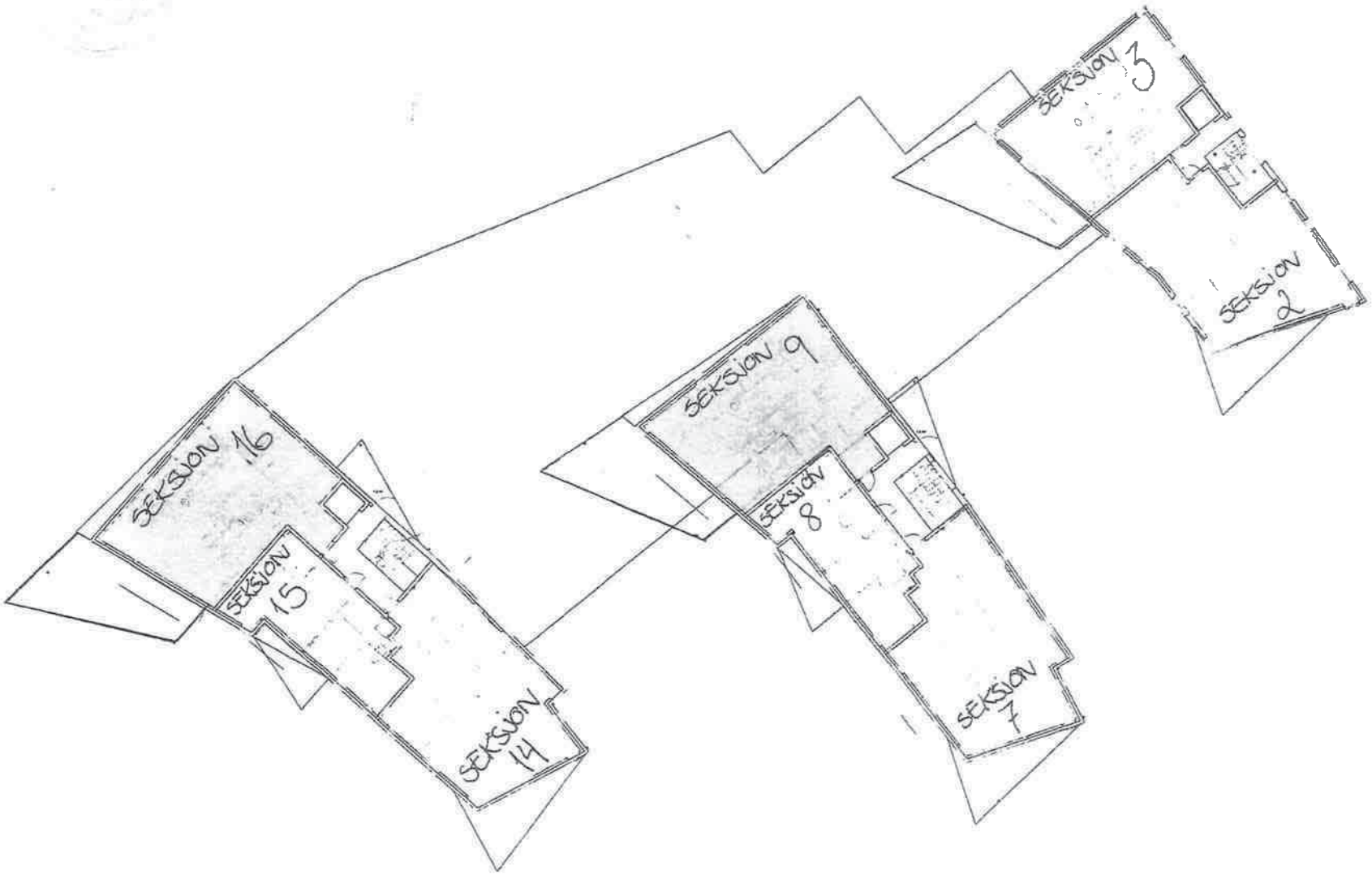
Plan I

Vårlistranda Boliger

ARBEIDSTEGNING

Seksjoneringstegning
Plan 1

B4/6



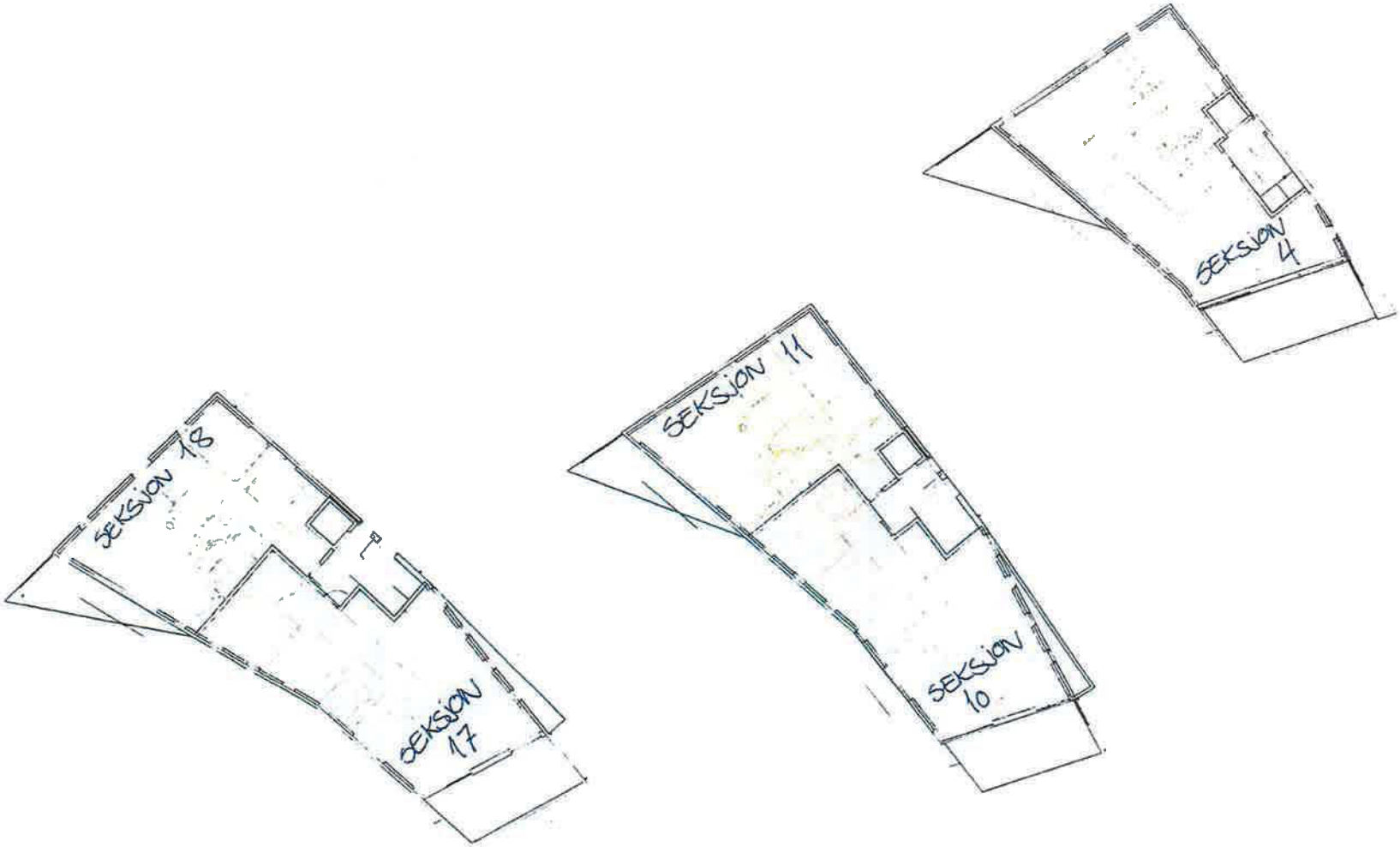
Vårlistranda Boliger

ARBEIDSTEGNING

Seksjoneringstegning
Plan 2

Plan II

B5/6



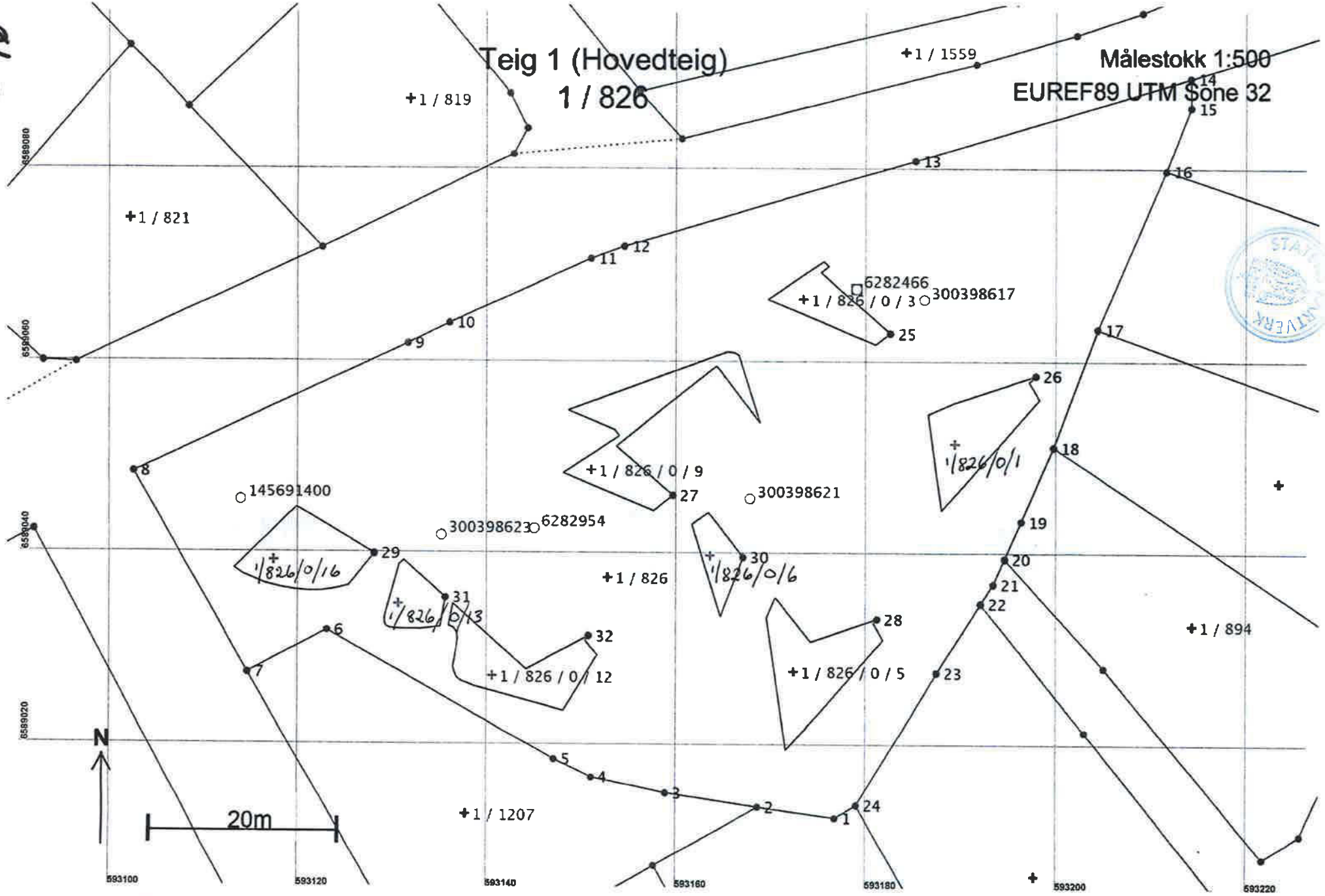
Prosjekt Vårlitranda Boliger

ARBEIDSTEGNING

Seksjoneringstegning
Plan 3

Plan III

B6/6


Teig 1 (Hovedteig)
1 / 826
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+1 / 819
+1 / 1559
+1 / 821
+1 / 826 / 0 / 3
6282466
300398617
+1 / 826 / 0 / 9
145691400
300398621
300398623
6282954
+1 / 826
+1 / 826 / 0 / 12
+1 / 826 / 0 / 5
+1 / 894
+1 / 1207
N
20m
6589080
6589060
6589040
6589020
593100
593120
593140
593160
593180
593200
593220

Moss kommune

FERDIGATTEST

Saksnr	Løpenr
12/613	13/50030

Eiendom/byggested Bråtengata 58 – 60 - 62

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	826		1 - 18

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
NUNO ARKITEKTUR AS Akersbakken 12 0172 OSLO	BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS Kolbotnveien 14 1410 KOLBOTN

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

3 BOLIGBLOKKER

Tillatelsen omfatter:

Hele tiltaket

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjon – rammetillatelse	22.03.12	122/12
Igangsettingstillatelser	26.06.12	242/12
	20.08.12	302/12
	11.09.12	321/12
	03.12.12	423/12

Merknader

VA-seksjonen har informert om godkjenning av sanitæranmeldelse med vilkår om besiktigelse av spesifisert forhold.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	25.11.2013	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk Nils Ellefsen

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/826/0/3
Adresse: Bråtengata 58
Dato: 03.02.2025
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.

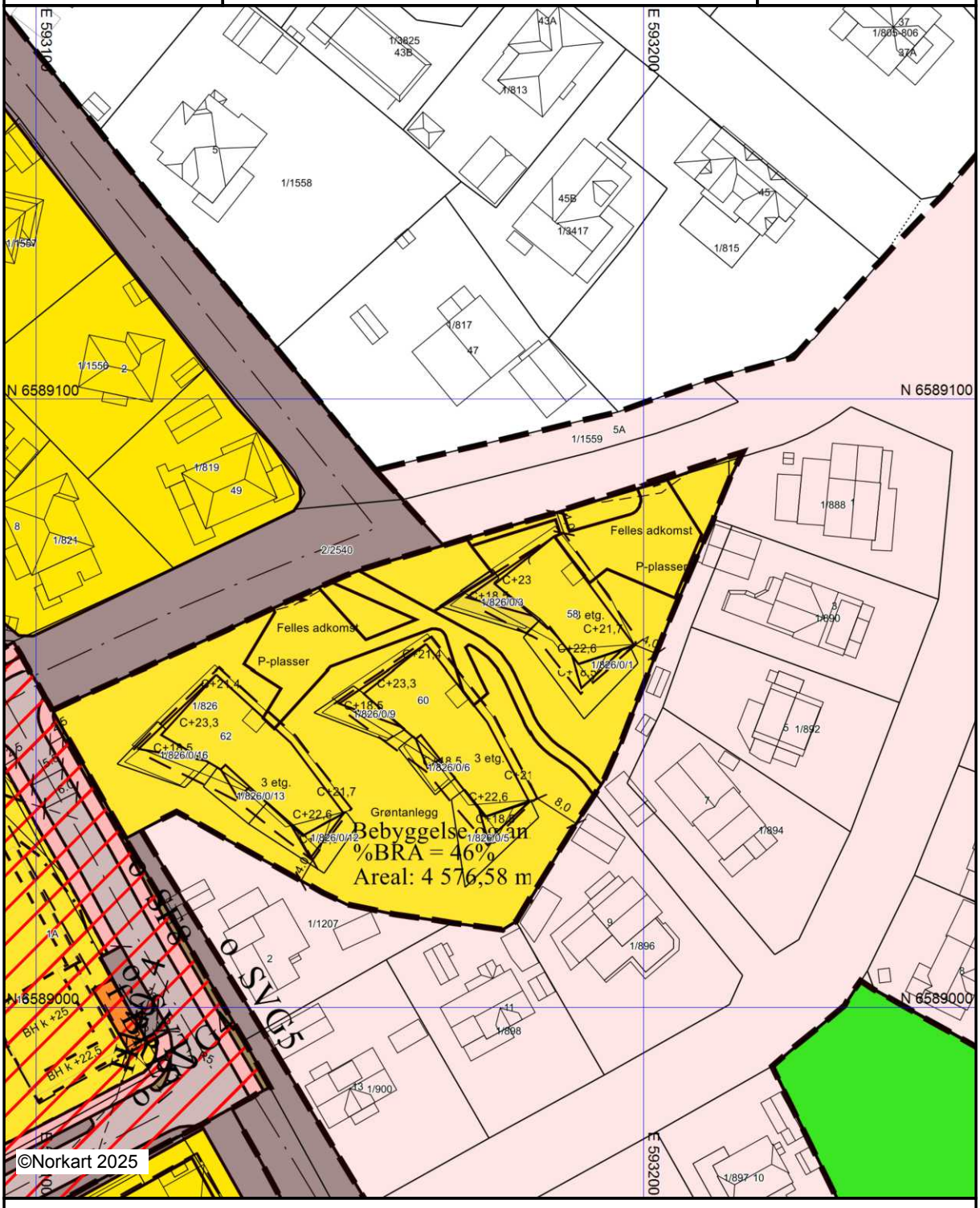
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/826/0/3
Adresse: Bråtengata 58
Dato: 03.02.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

DETALJREGULERING FOR VÅRLI - BRÅTENGATA 58
REGULERINGSBESTEMMELSER

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven

	Dato	Saksnr.
Kunngjøring om igangsetting av planarbeidet	09.03.11	
1. gangsbehandling i teknisk utvalg	08.06.11	
Offentlig ettersyn	01.07.11	
2. gangsbehandling i miljø/ teknikk/ samferdsel	23.11.11	
Bystyrets vedtak	12.12.11	

HENSIKT

§1
Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for utbygging av området med inntil 20 leiligheter.

FELLESBESTEMMELSER

§2
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, jamfør Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

§3
Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder.

AREALFORMÅL

§4
Felt: B1
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse

Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %-BRA = 46,0%.
Maksimum gesimshøyde cote: 23,3

1.01.1Utregning %BRA:For arealer under terreng som p-kjeller, boder etc. regnes 0% med som bygningsareal. Maks tillatt gesimshøyde er angitt på planen. Mindre forskyvninger av bebyggelse og trafikkareal kan tillates.
1.01.2 Bebyggelsens form: Tre bygningslameller med pulttak, maks 3 etg. i syd og maks 2 etg. og parkeringskjeller i nord.
1.01.3 Parkering: Det skal totalt avsettes 1,5 p-plass pr. boenhet. Min. 20 % av p-krav skal dekkes på bakken, øvrig parkering dekkes i p-kjeller under terreng.
1.01.4 Uteopphold: Det skal opparbeides 30 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav 10 m2 kan være takterrasse/balkong.
1.01.5 Oppvarming: Bebyggelsen skal ha vannbåren varme.
7. Fellesområder: Fellesområdene skal være felles for boligene innenfor planen. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse/hage begrenset av hekk (vist på illustrasjonsplan).
7.1 Felles adkomst: Innenfor området skal det opparbeides parkeringsplasser tilsvarende min. 20% av parkeringskravet og plass til avfallshåndtering etter renovasjonsetatens behov.
7.2 Felles areal for lek og opphold: Min. 100 m2 i felles grøntanlegg skal opparbeides spesielt for barn (avsatt område er vist i reguleringsplan og illustrasjonsplan). Øvrige deler av felles grøntanlegg skal opparbeides som park (vist i illustrasjonsplan). Tilstrekkelig areal for å dekke krav til uteoppholdsareal skal avsettes.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5
Skjermsone
Utbyggingsavtale skal etableres ift etablering og vedlikehold av skjermsone mot naboene i syd.

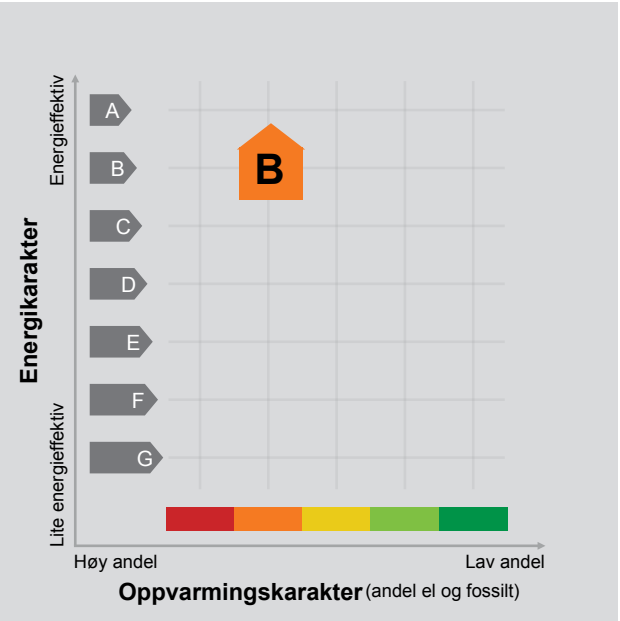
§6
Avkjørsel - tiltak
Nødvendige trafikksikkerhetstiltak ved de to avkjørslene til området skal ferdigstilles samtidig med tiltaket. Sikttrekanter er vist på reguleringsplan. Innenfor sikttrekantene bør det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 over vegenes nivå. Sikt i avkjørsler skal holdes vedlike som en varig ordning.

§7
Lekearealer
Lekearealene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

§8
Fellesarealer
Fellesarealer og felles grøntanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Opparbeidelse av fellesanlegget skal skje i henhold til utomhusplan i stor målestokk, behandlet og godkjent i tilknytning til byggesaken.
Utomhusplanen skal i detalj redegjøre for arealbruk, materialbruk og vegetasjon. Det skal legges stor vekt på bevaring av trerekken langs Bråtengata, og på at ny beplantning bygger opp under den sentrale gangveitraséen og siktlinjene gjennom området.

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtengata 58
Postnummer	1515
Sted	MOSS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	826
Seksjonsnummer	3
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398617
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	5133c99c-efcb-4b9f-8828-f1d516f5b25b
Dato	15.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtengata 58
Postnr/Sted: 1515 MOSS
Bolignr: H0202
Dato: 15.05.2023 13:53:42
Energimerkenr: 5133c99c-efcb-4b9f-8828-f1d516f5b25b

Gårdsnr: 1
Bruksnr: 826
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 300398617

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bråtengata 58, 1515 Moss
Gnr. 1, Bnr. 826, Snr. 3, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250030

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.
