PRIVATMEGLEREN
MOSS

KUBJELLEVEIEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Utdrag fra seksjonering

Ferdigattest

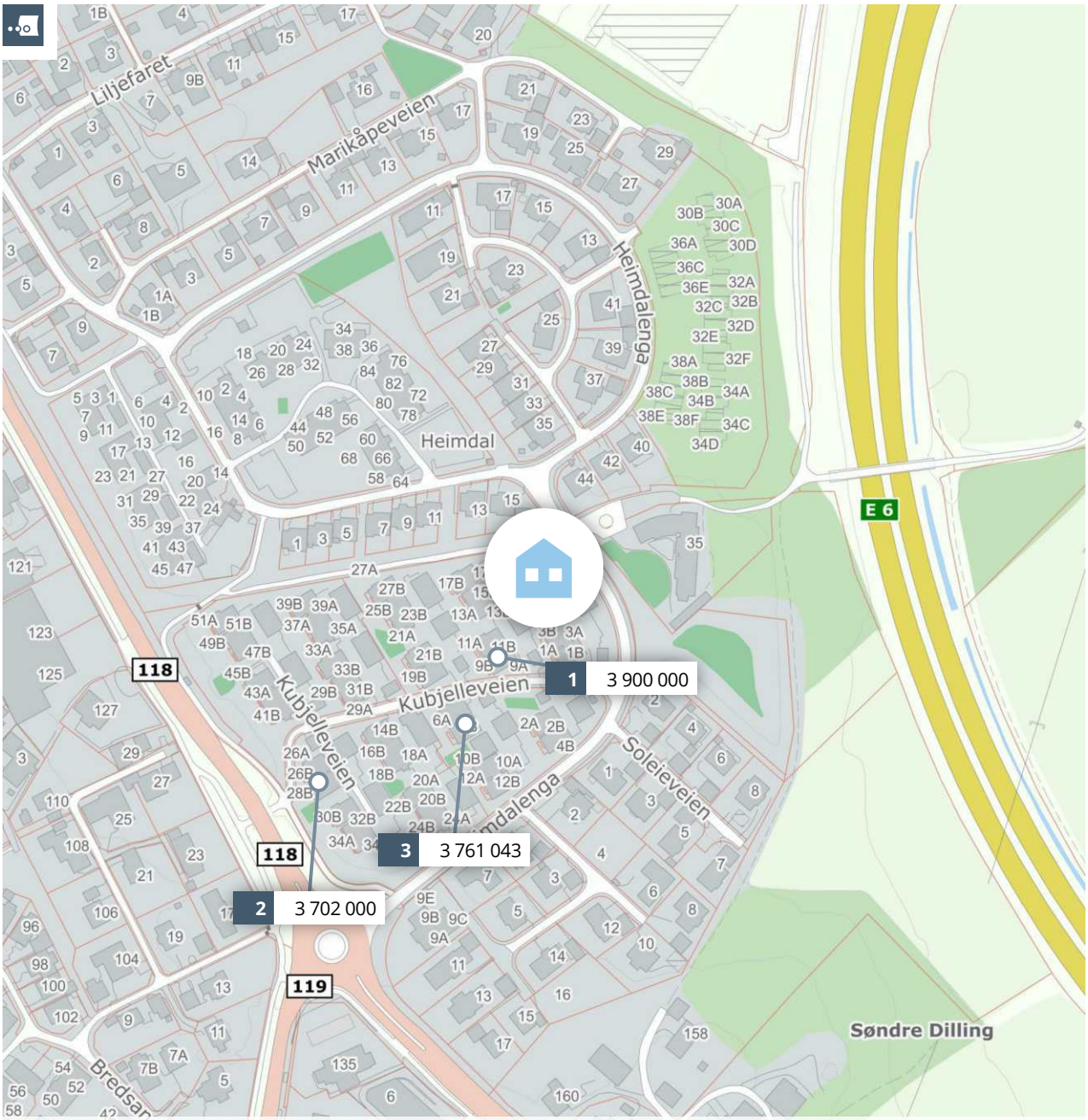
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KUBJELLEVEIEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 19.05.2025

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: Mette Hoseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kubjelleveien 7 B, 1570 DILLING

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 168 BNR 203 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HEIMDAL

Verdivurdert til

3 700 000

0	3 700 000	41 573
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	7 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						3 645 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 644
Formue	66 366
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kubjelleveien 9 B 86 m² 2015 7 571 m² 3 sov				16.09.2024	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**45 349**
2	Kubjelleveien 28 B 86 m² 2013 6 315 m² 3 sov				04.11.2024	3 750 000	**3 702 000**	0	3 702 000	**43 047**
3	Kubjelleveien 8 A 82 m² 2016 3 645 m² 3 sov				12.06.2023	3 690 000	**3 750 000**	11 043	3 761 043	**45 866**

Leiligheten holder en god standard og oppleves varm om vinteren sval om sommeren. Alle gulvene er belagt med eikeparkett, bortsett fra badet som er belagt med fliser og varmekabler. Alle himlinger er med slettmalte flater. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, det er tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra badet.

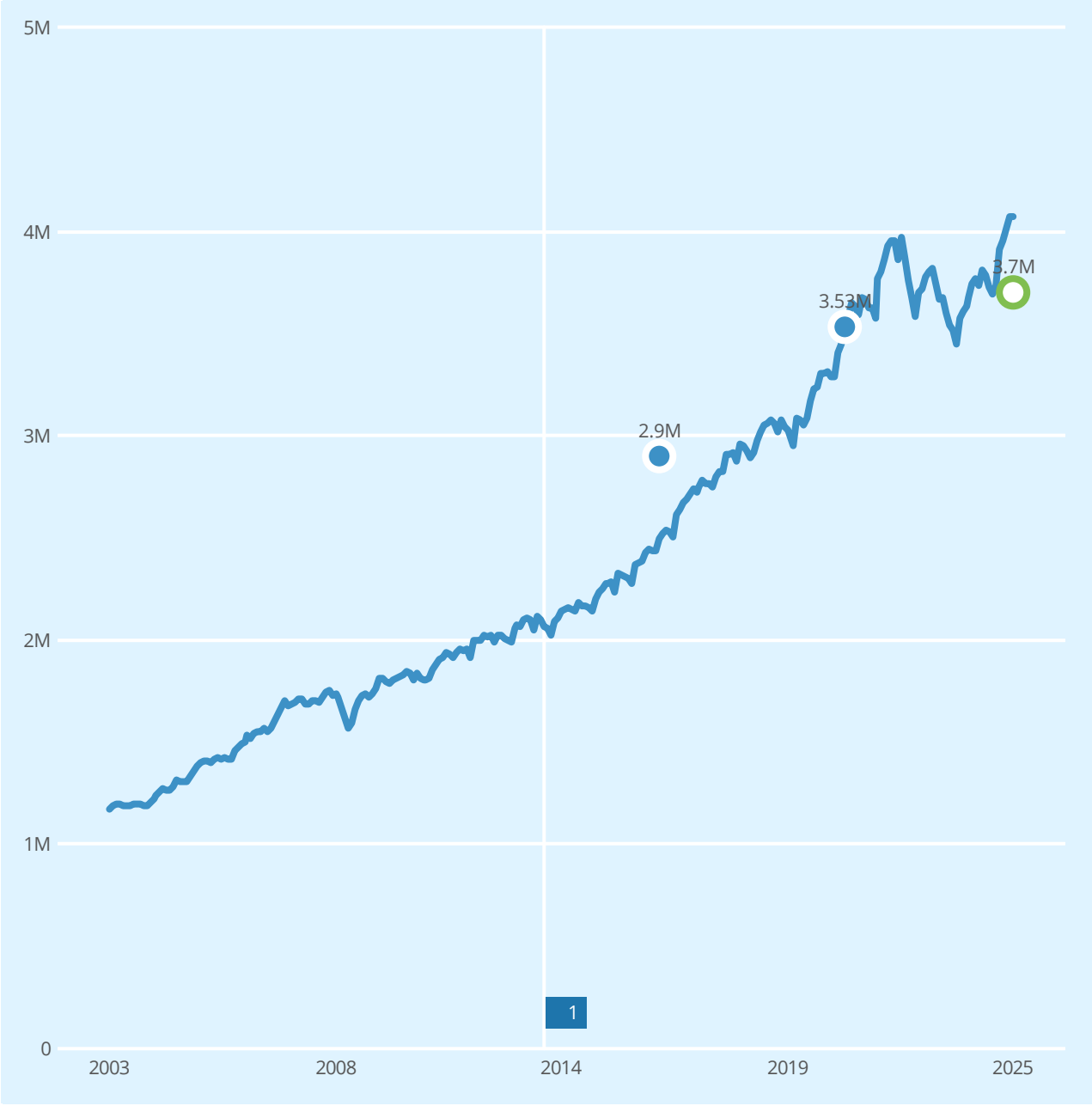
Den romslige planløsningen passer både en liten barnefamilie, førstegangskjøpere, single, par, pendlere eller for deg som bare ønsker å bo i en leilighet med enkel adkomst.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.01.2021	30.03.2021		3 400 000	3 510 000	23 621	3 533 621	2
05.08.2016		05.08.2016	-	2 898 000	-	2 898 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

18
tomannsboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 074 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

11
tomannsboliger solgt

5.2M
5.1M
5 017 000 Prisantydning i snitt
4 933 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 573 Kubjelleveien 7 B Totalpris 3 700 000

31 028 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

30 624 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kubjelleveien 7 B, 1570 DILLING

MOSS kommune

gnr. 168, bnr. 203, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3757 **Referansenummer:** QT7971

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2016.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 2. etasje.

Seksjonen disponerer egen utvendig sportsbod på 7 kvm.
Egen parkeringsplass i felles carportanlegg.

Standarden er normalt 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.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
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, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg. Ny motor på ventilasjonsanlegget i 2023. Nye filter i 2025.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

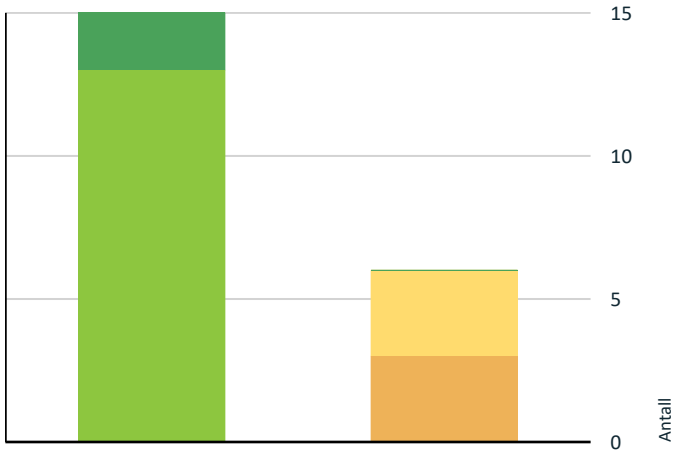
Selveierleilighet

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

Det er uansett 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

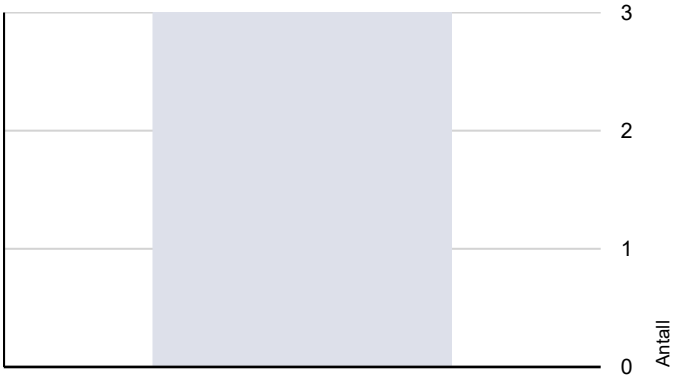
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2016

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 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sår/merker på dørblad til verandadør. Kun kosmetisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring, kan med fordel pusses og males.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 9 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 meter og er innenfor dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vask/behandling må påregnes etter vintersesongen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del merker og misfarging på vegger.
Parketten har stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

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

Lokal utbedring.
Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

Tilstandsrapport





TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskillere i tre.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 **Radon**

Radonmåling ble foretatt i regi av sameiet i 2017/2018 og målinger viste svært lave verdier. Konferer styret for dokumentasjon.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

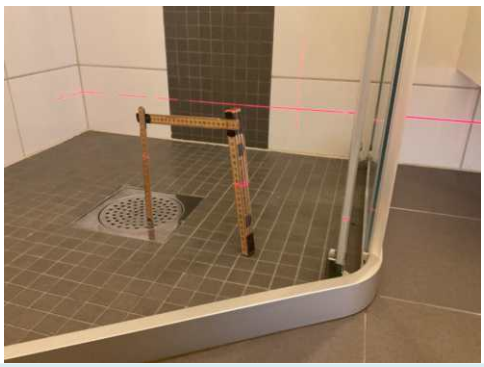
TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik på alder på membran slår først inn ved 10 år og rommet får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at våtrommet er 9 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Waterguard er montert.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Rygge Rørleggerservice AS sjekket alt av VVS og kontrollerte vanntrykket inn til leiligheten 2024.
Storm VVS byttet vannstopper med følere vår 2025.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 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.

Ny motor på ventilasjonsanlegget i 2023. Nye filter i 2025.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert i bod/teknisk rom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Ekspansjonskar over varmtvannsbereder reparert vår 2019 på garanti av Block Watne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. og tilstanden vurderes normal.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

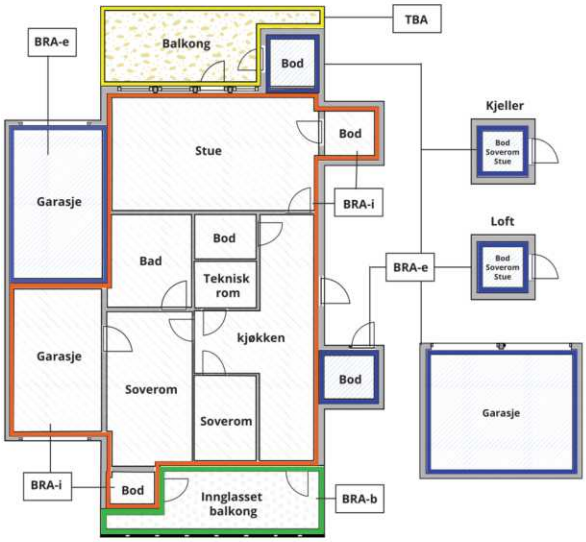
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	89			89	9
Utvendig sportsbod		7		7	
SUM	**89**	**7**			**9**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse håndverkstjenester er utført, konferer eier for ytterligere informasjon.

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	85	4

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	168	203		8	7571 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Kubjelleveien 7 B

Hjemmelshaver
Even Ring, Ingvild Breland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med meget sentral og god beliggenhet på Heimdaltunet i Moss kommune. Rolig og barnevennlig boligområde med sentral og solrik beliggenhet. Barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettshall, fotballbaner og nærbutikker i gangavstand. Det er gangvei til Rygge storsenter og City Syd handelsområde med et stort utvalg av butikker, post, bank, tannleger, legekontor mm. Buss rett i nærheten med godt rutetilbud. Enkel adkomst til E6. Ca. 45 minutter med tog eller bil til Oslo. Korte avstander til flott turterreng og bademuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og har gode sol og lysforhold. Asfaltert innkjøring og parkeringsplass/gårdsplass. Stikkveier med singel og kantstein av granitt. Felles lekeplasser og områder med sittegrupper. Forøvrig pent opparbeidet med gress, beplantning, busker, hekker m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen, og tomten gir et meget godt inntrykk

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt plate på mark med ringmurselementer. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Snøfangere er montert utsatte steder. Vinduer og verandadør 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
Egenerklæringsskjema	07.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	07.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	07.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/QT7971

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250051

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Even Ring	Ingvild Breland

Gateadresse
Kubjelleveien 7B

Poststed	Postnr
DILLING	1570

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 116250051

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra ekspansjonskar over varmtvannsbereder, reparert av rørlegger på vegne av Block Watne som garantisak 2019 reklamasjons ID 394144, kontroll gjennomføres nå årlig av rørlegger i regi av sameiet. Bytte av vannstopper og følere vår 2025 pga kuleventil som satt fast.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ekspansjonskar over varmtvannsbereder reparert vår 2019 på garanti av Block Watne, reklamasjons ID 394144. Rygge Rørleggerservice AS sjekket alt av VVS og kontrollerte vanntrykket inn til leiligheten 2024. Storm VVS byttet vannstopper med følere vår 2025. Storm VVS byttet også sluk venstre kum kjøkken vår 2025.
Arbeid utført av	Block Watne AS, Rygge Rørleggerservice, Storm VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ekspansjonskar over varmtvannsbereder reparert vår 2019 på garanti av Block Watne, reklamasjons ID 394144. Rygge Rørleggerservice AS sjekket alt av VVS og kontrollerte vanntrykket inn til leiligheten 2024. Storm VVS byttet vannstopper med følere vår 2025. Moss Bad og Varme AS kontrolerte VVS som del av årlig sjekk VVS i regi av sameiet (nytt av året 2025) det ble da avdekket lekasje fra venstre kum sluk, kjøkken- sluk ble da byttet av Storm VVS. Storm VVS byttet sluk venstre kum kjøkken vår 2025.
Arbeid utført av	Block Watne AS, Rygge Rørleggerservice, Storm VVS AS, Moss bad og varme AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet trafo i lysarmatur over vask på badet på garanti med reklamasjons ID 408618, Q3 2020. Aktiv Ventilasjon AS byttet viftemotorer på ventilasjonen i 2023. Filter byttet jevnlig på abonnement gjennom sameiet, byttet begge filtre senest 29.04.2025 (filtre bytter man selv, se brukermanual).
Arbeid utført av	Block Watne AS, Aktiv Ventilasjon AS

Filer

Aktiv Ventilasjon AS 27.11.2023 Faktura-5305.pdf

Document reference: 116250051

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet toppbord på rekkverk veranda vår 2025. Byttet også enkelte karmlisterlister rundt dører samt fotlist på kjøkken vår 2025 pga skade/slitasje.
Arbeid utført av	Byggmester Stig Thon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radon ble målt i overgangen 2017 til 2018 i regi av sameiet, vedlagt pdf av målinger for leiligheten, styret har originaldokumentet.

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	< 20 Bq/m3 beregnet årsmiddel

Filer

Radonmåling 06.12.2017-14.02.2018 Kubjelleveien 7B.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 116250051

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250051

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250051

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Ring	c7d00232eb9abade2f239e80f3acf79335a0b8e8	04.05.2025 18:21:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Breland	f775de25a8a7f5c7ef3adef635e9a791c76d0ebf	04.05.2025 18:41:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250051

- 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

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116250051 Vår ref.:271/8 Moss 28/3-25

VEDR.: KUBJELLEVEIEN 7 B I SAMEIET HEIMDALTUNET 3 I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.917 184 836
SEKSJON NR.8 MED HJEMMELSHAVER: EVEN RING OG INGVILD BRELAND

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 85340469 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.3.644,-
Restanser felleskostnader p.t: kr.0,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.370,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 66.366,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *28/3 kr 0,-.*

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

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

Konferer med styreleder i sameiet: Irene Ludvigsen
Epost styret: heimdaltunet3.bs@mittvbbl.no

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEIMDALTUNET 3

Endret på ordinært sameiemøte 12.03.2019
Endret på ekstraordinert årsmøte 04.07.2019
Endret på ordinært sameiemøte 04.03.2020
Endret av VBBL 09.11.2020 (kommune navn og gnr.)
Siste endret 08.03.2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Sameiet Heimdaltunet 3
(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr 168, bnr 203 I Moss kommune

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 168, bnr 203 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 28 seksjoner. Bebyggelse av 2 etasjes småhus.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler er parkeringsplasser i carportanlegg og sportsboder i carportanlegget.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

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

3-3 Meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og overensstemmelser med de vilkår som er fastsatt her i sameiets ordensregler.
(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun 2 dyr.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personeller sameiets eiendom.

(v) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(v) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

(vii) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge andelen og fravike boligen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Sameiet har i dag 6 carportanlegg med totalt 28 parkeringsplasser, og tilhørende sportsboder hvorav hver seksjons har en plass tinglyst som tilleggsdel.

Sameiet har i tillegg 23 parkeringsplasser på fellesarealet til felles bruk blant seksjonseierne og gjester.

Av disse plassene er 5 avsatt på fellesarealet til personer med nedsatt funksjonsevne etter vedtak fra Rygge kommune datert 17.06.2008.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

5-3 Organisering av parkeringsplassene

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.

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

a) parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddel.

b) Utleie av parkeringsplasser kan bare finne sted etter samtykke fra styret

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

c) Det samme gjelder for salg og utleie av sportsboder

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2.
Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil er fastsatt i punkt 8-5.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Seksjonseieren skal rense sluk på bad og teknisk rom og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjonseiere må rense takrennen som ligger i forbindelse med terrassen i 2.etg.

(5) Seksjonseier må videre bytte filter på ventilasjonsanlegget 2 ganger pr.

Seksjonseier må videre på egen kostnad rense kanalene til ventilasjonsanlegget(anslått sedvanlig hvert 2-3 år)

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) Olje/beis til terrassegulv dekkes av seksjonseier. Rekkverk som er satt opp i forbindelse med utbygging av terrassen i 1 etg vedlikeholdes av seksjonseier. Dette gjelder både beis og eventuelt utbytting av materialer/ plank og toppbord.

(a) Ved eventuelt bytte av plank/ terrassebord på gulv dekker seksjonseier selv den delen som er utbygd av seksjonseier selv i 1 etg.

(b) Om utelys og ringeklokker blir ødelagt eller slutter å fungere er det seksjonseiers ansvar å skifte/ reparere dette. Om man må gå til utskifting/ bytting av slike elementer så skal det settes opp likt det som er montert fra før.

(c) Dersom dørstopperen som er montert øverst på ytterdøren blir ødelagt f.eks ved sterk vind, må seksjonseier selv koste utskifting av denne

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre

nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Vedlikehold av hele skillevegger som er skille mellom leiligheter og fellesområder dekkes av sameiet. Ved eventuelt bytte av plan/ terrassebord på gulvet dekkes dette av sameiet for den delen som var satt opp ved ferdigstillelse av leiligheten.

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

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

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

Alt. 6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker seksjonseier selv egenandelen

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

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

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer

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

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidig vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vi) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(viii) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6- her under tilretteleggelse for adkomst.

Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

Dette gjelder også de og remontering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseiere har montert.

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

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

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

8 – 5 Laderpunkt for el-bil og ladebare hybridbiler

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere laderpunkt for el- biler og ladebare hybridbiler på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

(b) Installasjon av laderpunkt skal utføres av autorisert el-firma og leverandør skal være sertifisert. Laderpunktet for el-bil og ladebare hybridbiler skal monteres i carporten. Det er pålegg om å legge opp egen kurs for dette, med jordfeilbryter. Alle kostnader vedrørende installasjon av laderpunkt må seksjonseieren selv stå for. Dette gjelder også for nedmontering og remontering.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegg utføres forskriftsmessig.

d) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra sikringsskapet fram til og med laderpunktet.

d) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet.

e) Direkte og for egne regning betaler seksjonseier:

(i) energi som benyttes til ladning

(ii) alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

f) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

g) Dersom tiltaket fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

h) Tiltaket eies av seksjonseier.

9-1

Særskilte regler

Terrasser på bygningens 1 etasje

(1) Årsmøte har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser i 1. etasje på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Terrassen kan maksimalt ha bredde på 8.54 meter (tilsvarende leilighetens bredde)

b) Terrassen kan maksimalt ha en lengde på 3 meter fra kjøkkenvindu

c) Rekkverket skal være kvadratisk, og ha farge bomull. Toppbord skal være grå

9-2

Hekk istedenfor rekkverk

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av hekk istedenfor rekkverk på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Yttersiden av hekken skal være plassert maksimalt 3 meter fra kjøkkenvindu og maksimalt bredde på 8.54 meter (tilsvarende leilighetens bredde)

b) Hekken må maksimalt ha en høyde på 1.5 meter.

c) Seksjonseier er kjent med at seksjonseier på egen kostnad må fjerne hekken om dette er nødvendig i anledning sameiets vedlikeholdsplikt eller moderniseringsarbeid.

9-3

Skillevegger

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader opp oppsett av skillevegger på terrasser i 1.etasje på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Mot naboen og på terrassens kortside kan rekkverk byttes ut med skillevegg

b) Skilleveggen skal ha en maksimal høyde på 2.15 meter

c) Skillevegger som deler 2 sammenhengende leiligheter skal være i tre. Skillevegger på ende ut mot fellesarealer kan være i tre og glass. Til disse skal man bruke samme materialer som husene, og skal males i husets farge, bomull.

d) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde på skilleveggen.

Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.

9-4

Skyvedører i glass

Det er tillatt å sette opp skyvedører i glass ved svalegangene i første og andre etasje. Det inngås avtale mellom seksjonseierne, og seksjonseierne er ansvarlig for vedlikehold og eventuelt

skader. Disse må dog demonteres om det blir behov for oppføring av heis til andre etasje. Dette skjer på seksjonseiers bekostning.

9-5 Le- vegg

Det er tillatt og sette opp le-vegg ved inngangspartiet i 1 etg på endeleiligheter som ikke har svalegang pga vind. Denne kan ha en maks høyde på 2.5 meter, og ut til eksisterende stolpe. Denne skal være i tre, og ha samme kledning som husveggen. Den skal ha samme farge som huset. Denne må dog demonteres om det blir behov for oppføring av heis til andre etasje. Dette skjer på seksjonseiers bekostning.

(1) Det er tillatt å sette opp rekkverk i 1 etg, mot gårdsplassen i leiligheter som ikke har svalegang, for skjerming mot gårdsplassen. Dette skal ha ett mål på maks bredde 2.75 meter og maks lengde på 5 meter, og må ikke være til hinder for øvrig biler til å passere. Rekkverket må ikke være høyere enn 1.05 meter

9-6 Utvendig solskjerming

(1) Årsmøtet har gitt seksjonseier rett til å montere utvendig solskjerming på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Man skal ha lik farge som hver husrekke. Disse skal være i grånyanser, enten ensfarget eller stripete.

b) Markisen skal være lik i størrelsen og monteres på samme måte som de allerede oppsatte markiser. Markisen må ikke gå utover egen eierseksjon.

9-7 Terrassegulv mellom husene i 1. etg

(1) Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å legge terrassegulv mellom leilighetene i 1 etg på de vilkår som følger av punkt 8.2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Gulvet skal ha ett mål på max 3.5m bredde og max 6m lengde.

9-8 Innglassing av terrassen i 1. etg

(1) Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp glassvegger på terrassen på de vilkår som følger punkt 8.2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Innglassingen skal ha skyvedører.

b) Rammen skal være i stål.

c) Skal være i glass.

d) Skal ha ett mål på max 4,15 x 2,10, men skal dog ikke overstige målene på terrassen i 2 etg

9-9 Varmepumpe

Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:

Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 35 db (A).

Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.

Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier

Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.

Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende for bygningen.

Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge.

Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra seksjonen og naboseksjoner.

Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.

Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet

Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.

Dersom varmepumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

Varmepumpen eies av seksjonseier.

10. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

10-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

10-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

10-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

10-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

11. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg

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

11-3 Fravikelse

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

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret foretar selv fordelingen av vedlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

12-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12-3 Styrets oppgaver

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

12-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-5 Inhabilitet

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

12-6 Representasjon og fullmakt

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Årsmøtet

13-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13-3 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

13-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i

innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

13-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

13-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

13-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

13-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap

på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

13-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om :

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

13-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

14. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Sameiet Heimdaltunet 3

Onsdag 05.03.2025

Klokken: 19:00

Sted: Sentrumsblokken lokale, Øreåsveien 14

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Heimdaltunet 3

Dato: Onsdag 05.03.2025
Klokken: 19:00
Sted: Sentrumsblokken lokale, Øreåsveien 14

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Fellesutgifter.

Innmeldt av:

Cathrina Nieuwlaat Bakken - 28.01.2025

Vil gjerne ha en oversikt over hvorfor felleskostnader har økt så mye og hva det skal gå til.

Forslag til vedtak: Ønsker felleskostnader ned.

Styrets innstilling: Vi opprettholder nåværende felleskostnader. Viser til vedlagt budsjett og redegjørelse på hvorfor det ble en økning.

5.2 Fellesutgifter

Innmeldt av:

Kristin Olszewski - 09.01.2025

Vi har fått en stor økning på fellesutgifter, selv om intensjonen har vært og holde de

så lave som mulig. Det var en oversikt over hva som var grunnen til økningen, men her bør vi få en spesifikasjon på summen til hvert punkt.

Mvh oss i Kubjelleveien 1 a

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Vi opprettholder nåværende felleskostnader. Viser til vedlagt budsjett og tidligere skriv om hvorfor det ble økning.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Harald Johan Pettersen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 17.02.2025

Sameiet Heimdaltunet 3

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Sameiet Heimdaltunet 3 for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Irene Ludvigsen, Valgt fra 08.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Solfrid Nilsen, Valgt fra 08.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Harald Johan Pettersen, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Arne Ludvigsen, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 06.03.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Irene Ludvigsen

Styremedlem, Solfrid Nilsen

Varamedlem, Arne Ludvigsen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 9

Antall behandlede saker i perioden: 57

Andre møter som er avholdt

Informasjonsmøte med Prosjekt Håndverk as. Dette for å få informasjon om vedlikeholdsavtale, og for å informere om hva vi ønsker her i sameiet

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 28 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 917184836, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Heimdaltunet 3 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Heimdaltunet 3 er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Sameiet Heimdaltunet 3 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Heimdaltunet 3 i 2024: 0

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

Antall andre personer i Sameiet Heimdaltunet 3 som har mottatt lønn i 2024: 1

Lekeplasser:

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

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet onsdag 06.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Vi har hatt en oppgave med Moss rørleggerservice as. Vi var ikke så fornøyde med hvordan de har løst oppgaven med ekspansjonstanker og aqua stopp. Vi har derfor inngått en avtale med Moss Bad om årlig sjekk av tanker. Dette vil bli dekket av sameiet, men kun sjekkingen. Ved eventuelle reparasjoner må seksjonseier selv står for kostnadene.

Forhandlet om forsikringen, og fikk den satt ned ca. kr 30.000.-

Gjort avtale med Moss Snørydding om feiing.

Ny rens av tak ved leilighetene fra 19a til 27b. Dette er reklamasjon.

Fjernet gamle busker og sådd nytt gress inn mot gangstien.

Satt opp stikkontakter i søppelrommene slik at det blir lettere å bruke høytrykkspyler ved vask av søppeldunkene.

Et firma har klipt hekken langs gangstien.

Kjøpt en liten gressklipper og noe nytt utstyr.

Sprayet ugress på gangstiene mellom husrekkene.

Byttet toppen på den ene pipa. Den ble ødelagt når feieren var på inspeksjon.

Nye rutere og ny 36 mnd avtale.

Innhentet anbud på vask og maling av husene. Inngått avtale med Prosjekt Håndverk as. De vil både vaske og male. Vi har inngått avtale om vedlikeholdsoppfølging som gjelder i 10 år.

Vi har kjøpt og satt opp ny redskapsbod.

Renset takrennene på carportanleggene.

Vi har satt av penger til en ansatt for at vi kan ha kontunuelig vedlikehold på fellesområdet. Da trenger vi ikke å holde mer enn en dugnad i året.

Siden årsmøtet onsdag 06.03.2024 har Sameiet Heimdaltunet 3 utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Heimdaltunet 3 i 2025:

Det skal fremlegges en rapport om alle husene må males. Toppbord på rekkverk opp til 2dre etasje trenger vedlikehold så dette må gjøres. Om mulig så kan dette gjøres i fellesskap.

Det skal gjennomføres en ny runde på takene ved 19a-27b. Dette er fortsatt reklamasjon.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sameiet Heimdaltunet 3 i 2025:

I år trenger vi ikke noen nyanskaffelser som vi vet om nå.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Vi mener vi har en sunn økonomi i sameiet

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Vi har en markant økning på flere poster. Dette er grunnen til at vi måtte øke felleskostnadene.

Vi må dele malingsutgiftene på oppsparte midler og banklån. Om vi tar alt fra oppsparte

midler så setter vi oss i en utsatt situasjon om noe uforutsett skulle dukke opp. Dette er ikke å anbefale.

Styret i Sameiet Heimdaltunet 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Sameiet Heimdaltunet 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		916 656	873 024	916 656	1 136 712
SUM INNTEKTER		**916 656**	**873 024**	**916 656**	**1 136 712**
KOSTNADER					
Lønn	1	39 862	9 430	15 000	50 000
Styrehonorar		33 000	30 000	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift		10 274	5 560	6 768	6 768
Strøm		4 514	5 475	8 500	8 500
Vedlikehold bygg		63 497	92 693	100 000	1 700 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	20 000
Vedlikehold elektro		12 278	3 567	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		81 984	79 176	50 000	50 000
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		67 362	64 152	67 359	70 053
Årsavgift TV/Internett		188 345	196 765	207 000	207 000
Forsikringer		78 731	90 298	110 000	90 000
Kommunale avgifter		116 812	92 663	111 000	140 000
Andre driftskostnader		23 556	16 526	11 000	11 000
SUM KOSTNADER		**728 215**	**693 804**	**737 627**	**2 399 321**
DRIFTSRESULTAT		**188 441**	**179 220**	**179 029**	**-1 262 609**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		51 943	33 464	30 000	30 000
Utbytte Gjensidige		9 676	8 235	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**61 619**	**41 699**	**30 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**250 061**	**220 919**	**209 029**	**-1 232 609**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	220 919	0	0
SUM OVERFØRINGER		**250 061**	**220 919**	**209 029**	**-1 232 609**

BALANSE 2024 Sameiet Heimdaltunet 3

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	5 342	2 315
Andre restanser	0	140
Andre fordringer	123 158	151 532
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 699 060	1 440 286
Skattetrekk	6 723	0
SUM OMLØPSMIDLER	**1 834 283**	**1 594 273**
SUM EIENDELER	**1 834 283**	**1 594 273**

BALANSE 2024 Sameiet Heimdaltunet 3

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 470 780	1 470 780
Årets resultat	250 061	0
SUM EGENKAPITAL	**1 720 840**	**1 470 780**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	3 611	6 341
Leverandørgjeld	94 545	115 806
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	4 987	1 180
Offentlige avgifter	10 300	166
SUM KORTSIKTIG GJELD	**113 443**	**123 493**
SUM GJELD	**113 443**	**123 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 834 283**	**1 594 273**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Irene Ludvigsen Styreleder	Solfrid Nilsen Styremedlem	Harald Johan Pettersen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 470 780**	**1 249 861**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	250 061	220 919
B. Årets endring disponible midler	**250 061**	**220 919**
C. Disponible midler UB	**1 720 840**	**1 470 780**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person i perioden.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Heimdaltunet 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Heimdaltunet 3

Styreleder	Irene Ludvigsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Solfrid Nilsen (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Harald Johan Pettersen (sign.)	12.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Heimdaltunet 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heimdaltunet 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-13 15:02

This document package contains:

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

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

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Heimdaltunet 3,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 05.03.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



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

Ordensregler for Sameiet Heimdaltunet 3

Vedtatt av Sameiermøte 15 mars 2016, sist endret på sameiermøte 14.03.17

Følgende husordensregler er satt opp for å sikre den enkeltes sameier ro, orden og trivsel i hjemmet.

Sameier er ansvarlig for at hver enkelt husstandsmedlem overholder husordensreglene.

1. **Ro i leilighetene.**
   Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på søn- og helligdager.
   Det er ikke tillatt med aktiviteter som forstyrrer naboen under, over og ved siden av. Det må vises hensyn når det gjelder sang- og musikkøvelser, og bruk av TV og radio. Dette spesielt på kveldstid. Ved spesielle anledninger kan man fravike denne regelen. Man bør gi nabovarsel i god tid før eventuell spesiell anledning. Beboere som av rimelig grunn i perioder forårsaker støy, bør opplyse naboene om grunnen til støyet, og eventuelt varigheten av denne.
   Dører og vinduer skal lukkes forsiktig, ikke smelles igjen.

2. **Orden på svaleganger.**
   Felles trappegang eller svaleganger skal kunne benyttes til rømming, og det er ikke lagerplass for ski, sykler, leker osv. Ingen må derfor setter fra seg gjenstander i trappen og på svalegangen som kan være til hinder.

3. **Tørking av tøy**
   Det er ikke tillatt med fastmonterte tørkestativer ute. Tøy må ikke henges opp utendørs på søn – og helligdager. Tøy, tepper eller sengetøy skal ikke ristes ut av vinduer eller over verandakanten. Tepper skal ikke henges over verandakanten til lufting. Ei heller sengetøy. Sengetøy skal ikke henges ut av vinduer til lufting. Man kan lufte tepper og sengetøy inne på egen veranda, men skal ikke være til sjenanse for naboene under. Man må gå ned for å tiste tepper og større ting.

4. **Balkongkasser.**
   Balkongkasser for blomster i 2 etg må henges opp på innsiden av balkongene. Dette fordi det er terrasser under, og fare for personskader om noe faller ned.

5. **Søppel og renhold**
   Søppel og avfall skal legges i søppelcontainere. Det er ikke tillatt å sette store ting ved siden av dukene-El – og spesialavfall må man selv frakte til Solgård avfallsplass, eller levere hos El-forhandler. Vi har kildesortering og det er viktig å huske dette. Når det skal kastes **små/ store pappesker skal disse slås sammen slik at de tar minimal med plass i dunkene. Det skal ikke settes store pappesker i søppelrommet.** Det er ikke tillatt å bruke terrasser/balkonger og utearealet til lagring av søppel.

6. **Skadedyr.**
   Det skal straks meldes ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkelakker eller andre skadedyr i boligen.

7. **Grilling.**
   Det er ikke tillatt med kullgrill på uteplasser med tregulv. Man kan bruke gass eller el-grill. Det må utvises hensyn til naboene.

8. **Parkering.**
   Alle må bruke tiltenkt carport. Vi har lite med parkeringsplasser.

   Det er ikke tillatt med opplagringsplass for campingvogner, båter, hengere eller uregistrerte biler.

9. **Sanitæranlegg.**
   Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander/ ting i toalettet (f.eks. bleier) som kan forårsake tilstopping. Vannledninger og utstyr må behandles forsiktig. Alle rom skal være oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser.

10. **Markiser.**
    Hus som henger sammen blir enige om like markiser. Jfr vedtektene.

11. **Hageavfall.**
    Uteblomster og juletrær skal ikke kastes i søppeldunkene. Man må selv sørge for å kaste dette på Solgård avfallsplass. Det er gratis å levere hageavfall der. Det er ikke tillatt med kompostering.

12. **Parabol.**
    Det er ikke tillatt å sette opp utvendige parabolantenne. Om man ikke kan få inn kanaler fra sitt hjemland via Canal Digital sine program har man mulighet til å søke styret om dispensasjon til å sette opp parabol. Man må da søke på særskilt grunnlag. Hver og en søknad vil bli behandlet individuelt. Er det mulighet til å kjøpe ønsket program fra hjemland må dette gjøres via Canal Digital. Om man får innvilget parabol skal denne ikke under noen omstendigheter monteres på vegg. Må stå på stativ på egen terrasse, minst mulig synlig overkanten på terrassen.

13. **Dyrehold.**
    Har man husdyr må man ta hensyn til naboene. Det er viktig at de ikke er til sjenanse for omgivelsene. Husk å ta med pose når man er ute og lufter.
    Det må ikke legges ut mat til dyr eller fugler, det kan tiltrekke seg rotter og mus.
    Det er max 2 husdyr pr husstand. De som i dag har husdyr må sende inn en søknad/ registrering av sine husdyr til styret. Dette for å vite hvor det befinner seg husdyr, særskilt i forhold til om det eventuelt skulle oppstå brann. Da har man lettere mulighet til å redde dyret ut. Det er ønskelig at katter skal steriliseres/kastreres.

14. Bilvask

Bilvask på gårdsplassen og bruk av felles vannet.
Det er tillatt med bilvask. Bilen skal vaskes på gårdsplass hvor det er sluk. Man må ikke bruke produkter med løsningsmidler. KUN bruk av miljøvennlige produkter.

15. Vannmåler

Vannmåler på felles vannet.
De som bor i 1. etg og har montert vannmåler i sin leilighet som går på felles vannet skal lese av denne i desember, innen den 31.12 hvert år. Dette skal leveres styreleder.

Sameierne oppfordrestil å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.

Brudd på ordensreglene er å anses som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Heimdaltunet 3 onsdag 05.03.2025 kl. 19:00 - Sentrumsblokken lokale, Øreåsveien 14.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 12

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jenny Ann Martinussen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 33 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Fellesutgifter.

Innmeldt av:

Cathrina Nieuwlaat Bakken - 28.01.2025

Vil gjerne ha en oversikt over hvorfor felleskostnader har økt så mye og hva det skal gå til.

Vedtak:
Styrets informasjon om årsak til økning av felleskostnadene tas til etterretning.

5.2 Fellesutgifter

Innmeldt av:

Kristin Olszewski - 09.01.2025

Vi har fått en stor økning på fellesutgifter, selv om intensjonen har vært og holde de så lave som mulig. Det var en oversikt over hva som var grunnen til økningen, men her bør vi få en spesifikasjon på summen til hvert punkt.

Mvh oss i Kubjelleveien 1 a

Vedtak:
Styrets informasjon om årsak til økning av felleskostnadene tas til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Irene Ludvigsen

Styrets E-post: **heimdaltunet3.bs@mittvbbl.no**

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Solfrid Nilsen

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Arne Ludvigsen

A. Svaristad

Møteleder

Jørgen Aas Mathiassen

Protokollvitne

Side 1 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1103037/200
Uthentet 2025-03-31 10:05

Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601670127
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
976636414	TEKNISK ADMINISTRASJON I RYGGE	Larkollveien 9, 1570 DILLING

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0136	68	203

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	68	203	0	1	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	2	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	3	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	4	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	5	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	6	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	7	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	8	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	9	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	10	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	11	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	12	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	13	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	14	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	15	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	16	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	17	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	18	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	19	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja

Dokn: 1103037 Tinglyst 15.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ikke kopi bekreftes

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1103037/200
Uthentet 2025-03-31 10:05
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	68	203	0	20	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	21	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	22	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	23	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	24	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	25	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	203	0	26	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	27	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	203	0	28	1 / 28	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
Block Watne AS
Yvenveien 12
1715 YVEN

Fødselsnr./Org.nr:
968757954

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0136	Rygge	68	203		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968757954	Block Watne AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	86	BG	13	B	70	BG	25	B	88	BG	37				49			
2	B	88	BG	14	B	70	BG	26	B	71	B	38				50			
3	B	86	B	15	B	88	BG	27	B	71	B	39				51			
4	B	89	B	16	B	71	B	28	B	89	B	40				52			
5	B	86	BG	17	B	71	B	29				41				53			
6	B	88	BG	18	B	89	B	30				42				54			
7	B	86	B	19	B	86	BG	31				43				55			
8	B	89	B	20	B	88	BG	32				44				56			
9	B	86	BG	21	B	86	B	33				45				57			
10	B	88	BG	22	B	89	B	34				46				58			
11	B	86	B	23	B	70	BG	35				47				59			
12	B	89	B	24	B	70	BG	36				48				60			

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

Sum tellere: 2314 = nevner: 2314

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	Partenes underskrift
16/5-14	Ole Feet Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Manis Ingebrigtsen

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 avgrensning 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 fastsatt 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16/9-14	Ole Feet Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Manus Ingebrigtsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
68	203			Rygge kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Dikrinå 8/12-14	Rygge Kommune Regulering, byggesak og geodata Org.nr. 976 636 414 MVA

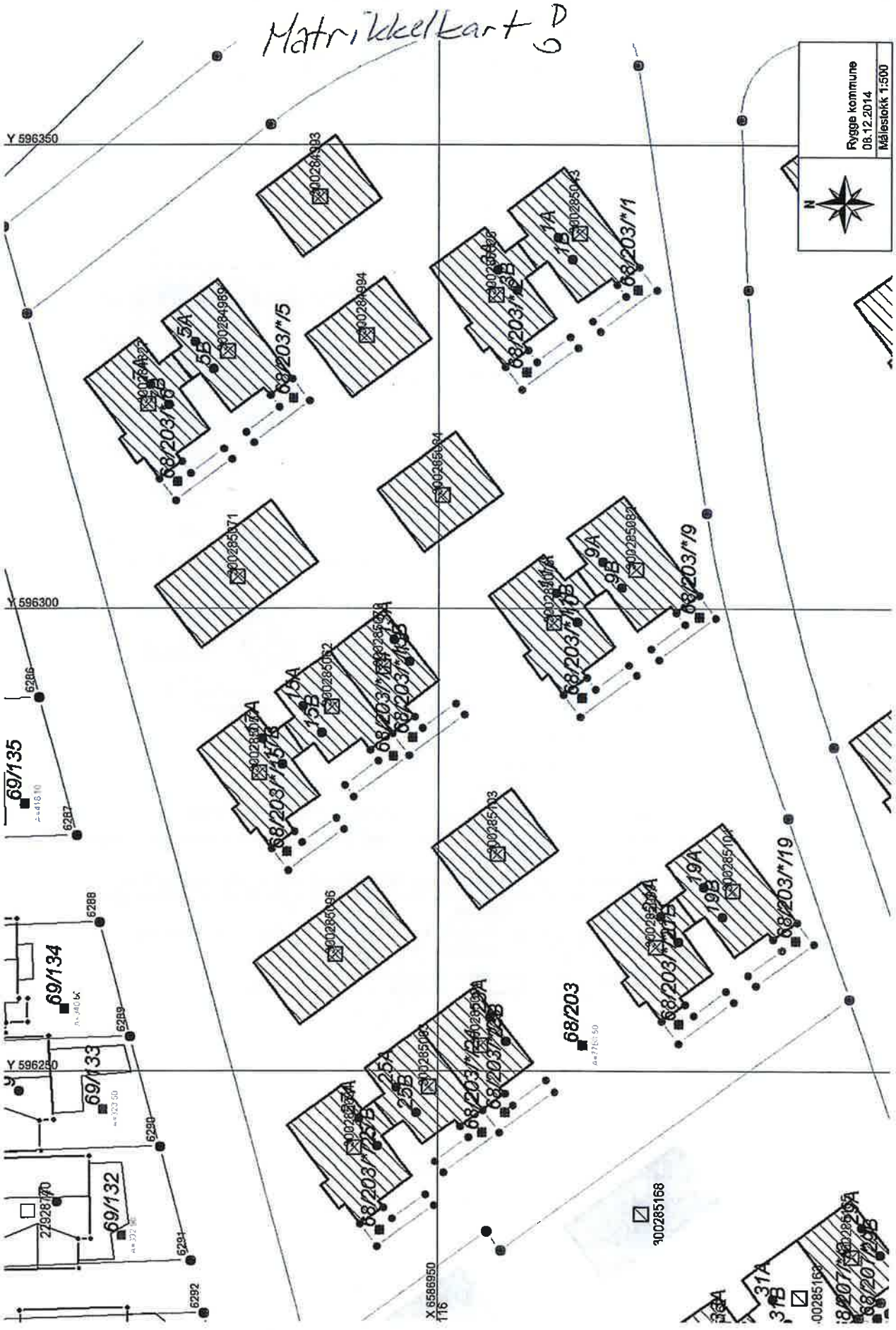
Noter:

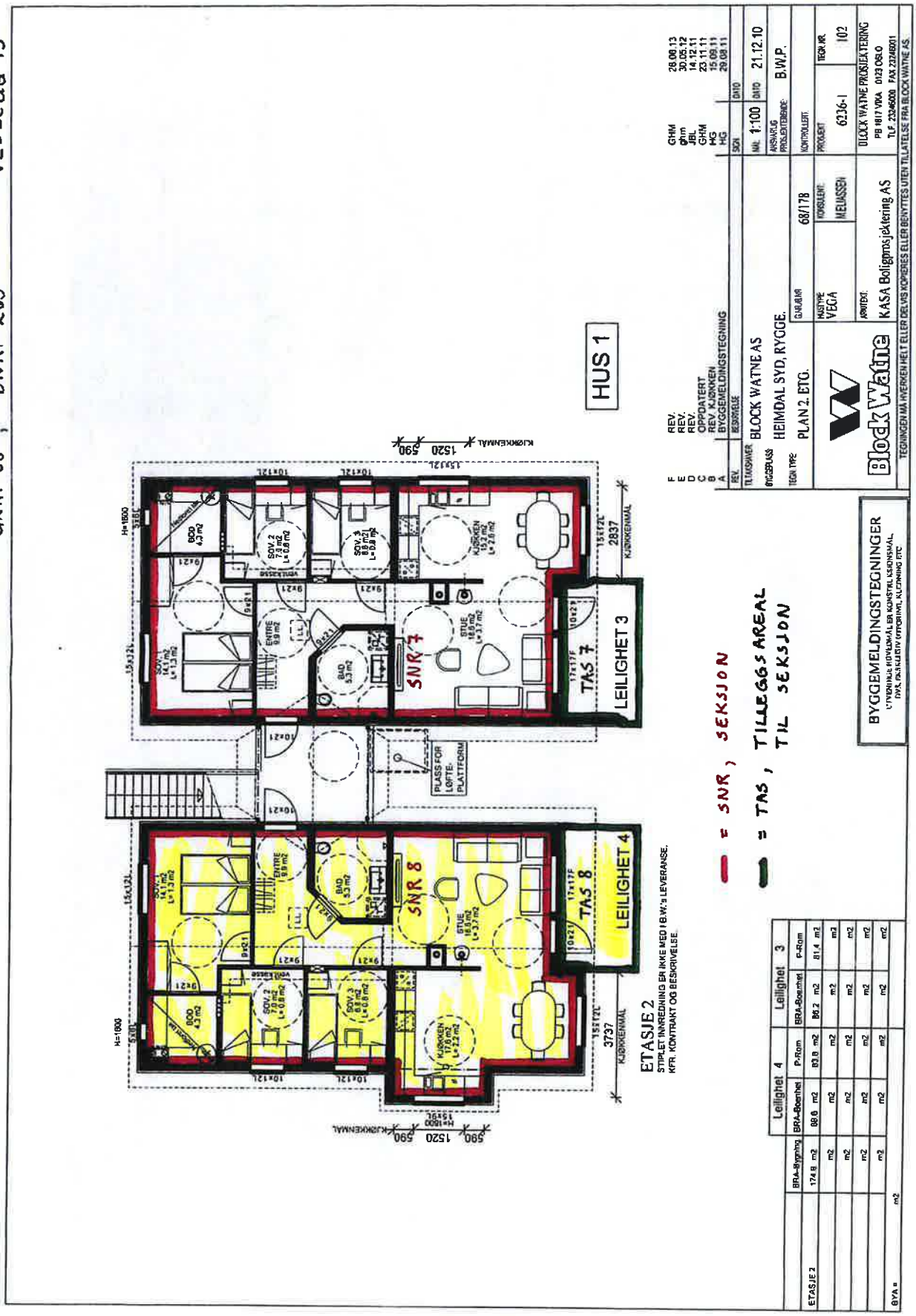
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel 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 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.

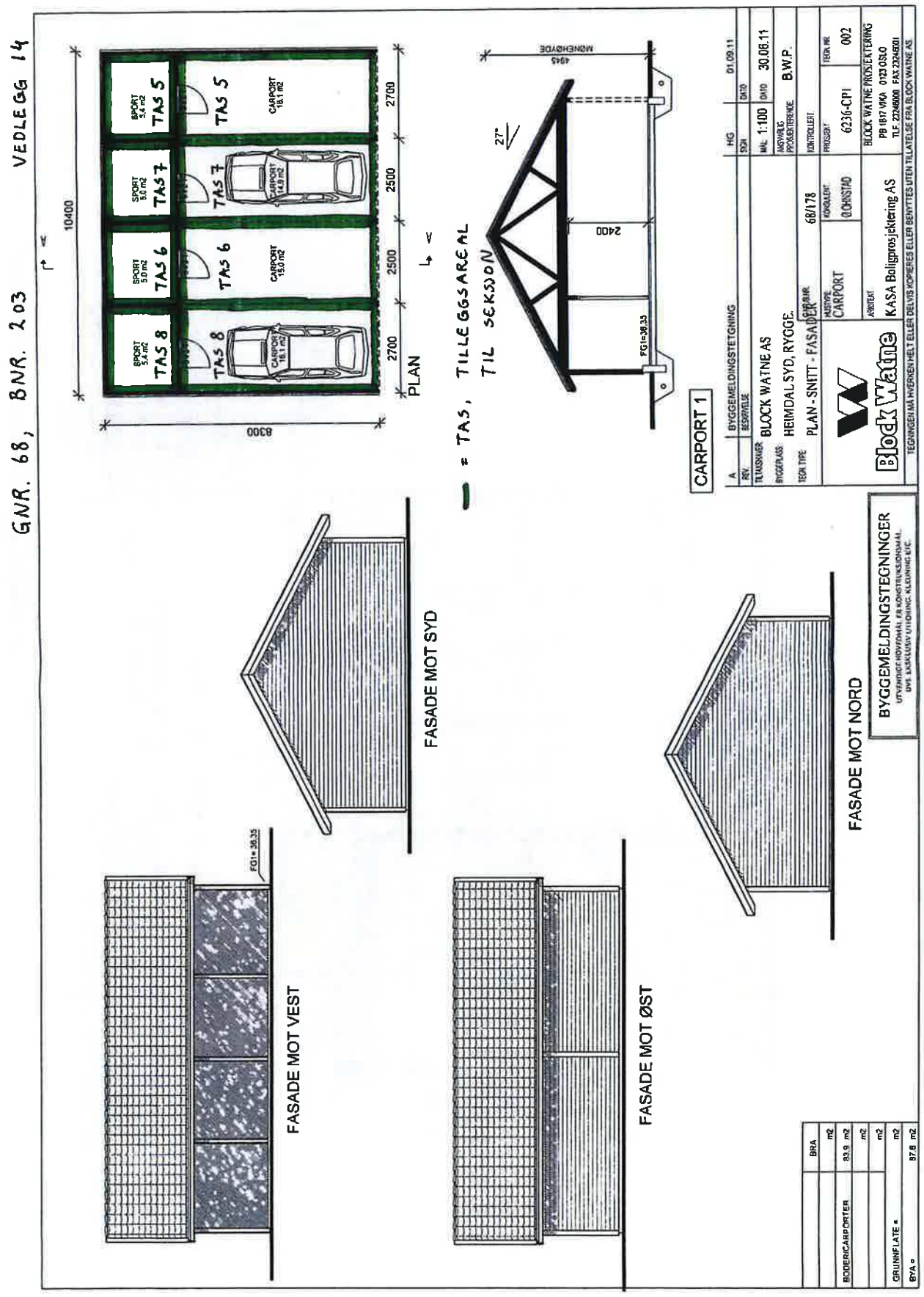
Dato	Partenes underskrift
16/9-14	Ole Feet

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Ole Feet

Marius Ingebrigtsen


Matrikkelkart 6
Rygge kommune
08.12.2014
Målestokk 1:500
N
Y 596350
Y 596300
Y 596250
X 6586950
69/135
69/134
69/133
69/132
68/203
68/203/*/1
68/203/*/5
68/203/*/9
68/203/*/19
6286
6287
6288
6289
6290
6291
6292
6294
1A
1B
5A
5B
9A
9B
19A
19B
25A
25B
31A
31B


GNR. 68 , BNR. 203
VEDLEGG 13
HUS 1
ETASJE 2
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE
SNR 7
SNR 8
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
TAS 7
TAS 8
= SNR, SEKSJON
= TAS, TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE AS
HEIMDAL SYD, RYGGE.
PLAN 2. ETG.
68/178
1:100
21.12.10
B.W.P.
6236-1
102
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
KASA Boligprosjektering AS
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS


GNR. 68, BNR. 203
VEDLEGG 14
10400
8300
SPORT 5.4 m2
TAS 8
SPORT 5.0 m2
TAS 6
SPORT 5.0 m2
TAS 7
SPORT 5.4 m2
TAS 5
CARPORT 18.1 m2
CARPORT 15.0 m2
CARPORT 14.9 m2
2700
2500
2500
2700
PLAN
= TAS, TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
MØNEHØYDE
4945
2400
27°
FG1=38.35
CARPORT 1
A
BYGGEMELDINGSTETNING
REV
BESKRIVELSE
SIGN
DATO
01.09.11
TEKNISK NR
BLOCK WATNE AS
MÅL: 1:100
DATO
30.08.11
BYGGEPLASS
HEIMDAL SYD, RYGGE.
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
B.W.P.
TEGN TYPE
PLAN - SNITT - FASADER
GÅRD/BNR
68/178
KONTROLLERT
HUSTYPE
CARPORT
KONSULENT
O.CHRISTAD
PROSJEKT
6236-CP1
TEGN NR
002
Blokk Watne
ARKITEKT
KASA Boligprosjektering AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF 23248000 FAX 23248001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL, EK-KONSTRUKSJONSMÅL
UTEN LASKLEDD UTEDEKKE, KLEDNING ETC.
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
BRA
m2
BODER/CARPORTER
83.9 m2
m2
m2
GRUNNFLATE =
m2
BYA =
87.8 m2

Rygge kommune

Block Watne DK Østfold
Yvenveien 12

1715 YVEN

Vår ref. 15/1257-37
Saksbeh. Vibeke Olsen
Arkiv GBNR 68/203
04.07.2016

Ferdigattest for 2 6-mannsboliger og 4 4-mannsboliger- Heimdal Syd - Kubjelleveien 1A - 27B - Gbnr 68/203

Saken er behandlet som saksnr PMU 203/16 .

Rammetillatelse er gitt 25.01.2012.

Gjelder: *Kubjelleveien 1A og B, 3A og B, 5A og B, 7A og B, 9A og B, 11A og B, 13A og B, 15A og B, 17A og B, 19A og B, 21A og B, 23A og B, 25A og B og 27A og B*
Byggested: *Heimdal Syd, Heimdaltunet*
Tiltakshaver: *Block Watne DK Østfold*
Ansvarlig søker *Block Watne DK Østfold*

Søknad mottatt:	01.07.2016.	**Vedtaksdato**	04.07.2016.	**Vedtaksnr.**	203/16.

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad om ferdigattest med sluttrapport jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Bygningene eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelse fastsetter (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20.1)

Vilkår gitt i igangsettingstillatelsen av skal fortsatt gjelde og skal tas til følge.

Med hilsen

Øivind Frantsen
Fagleder byggesak

Vibeke Olsen
Plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

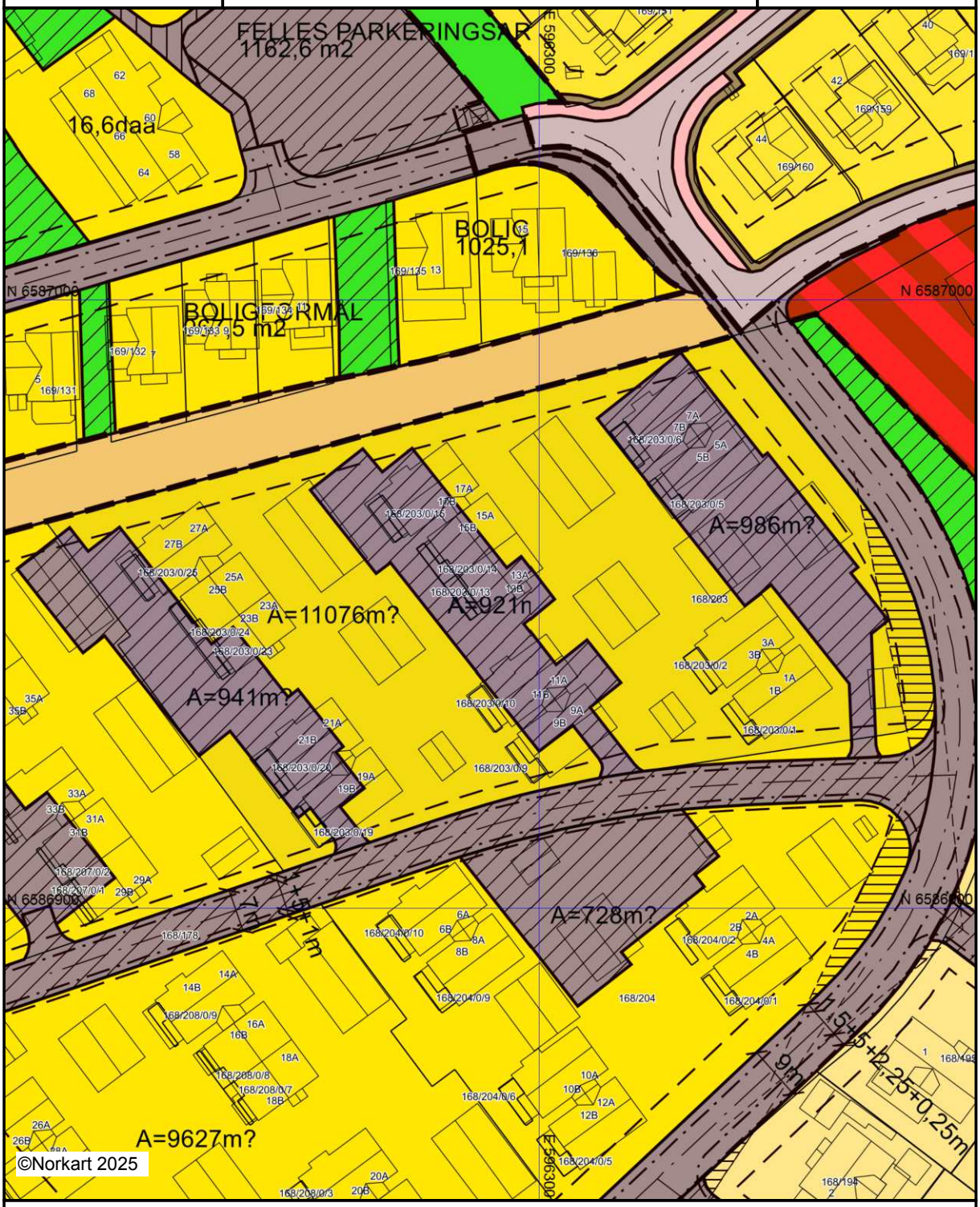
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/203/0/8
Adresse: Kubjelleveien 7B
Dato: 28.03.2025
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Område med annen særskilt angitt fare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rygge kommune
Det faste utvalg for plansaker
Stig Eriksen

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:	REVISJONER:
Igangsettingsvarsel:	06.04.2006
1.gangsbehandlet i FUP sak 707:	06.02.2007
Offentlig ettersyn 1. gang:	27.06.2007
Offentlig ettersyn 2. gang:	03.03.2008
2.gangsbehandlet i PMU:	13.05.2008, sak 8/08
Vedtak i kommunestyret:	17.06.2008, sak 42/08

Bestemmelsene revidert 25.09.08 (adm.), gjelder tilføyelse av 2 avsnitt i 3.1 angående arkeologisk gransking. (PSH) Revidert 21.04.10, mindre endring, PMU 22.04.10, sak 58/10 gjelder § 4.1

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket "HEIMDAL SYD – Område for bebyggelse – Forslag til regulering" og datert 14.12.06 med revisjon 25.04.2008.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder:
  Frittliggende småhusbebyggelse: Eneboliger
  Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus i rekker, småhus i kjede
- Offentlige trafikkområder:
  Gate med fortau
  Gang- og sykkelveg / fotgjengerundergang
  Annen veggrunn
- Fellesområder:
  Felles avkjørsel og parkering
  Felles gangareal
  Felles grøntanlegg (Opphold / lek)
- Spesialområder:
  Frisiktsone ved vei.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utbyggingsrekkefølge

Før planområdet kan utbygges skal det foreligge en utbyggingsavtale vedtatt i kommunen.

Før utbygging kan igangsettes skal tekniske anlegg som veg, vann, avløp og elektrisitetsforsyning være etablert.

Utbygging kan ikke igangsettes før mulighet for utnyttelse av alternative energikilder er utredet.

Offentlig gangvei med fotgjengerundergang, støyvoller / støyskjermer mot E6 og Ryggeveien (Rv118 /119) skal opparbeides og være overlevert til bruk senest samtidig med boligenes brukstillatelse.

Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for Heimdal Syd, Heimdal søndre, gnr. 68, bnr. 8 og Dilling søndre, gnr. 68, bnr. 1, Rygge kommune skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatisk fredete bosetningsområdene ID 105989 og ID 105990 innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal felles utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid skal tilhørende utearealer opparbeides påfølgende vår.

3.2 Lekearealer

Det skal avsettes minimum 50 m² areal til nærlek per boligenhet + 1500m2 kvartalslekeplass per 30 boliger dersom det etableres over 30 bo-enheter + 5000m2 områdelekeplass dersom det etableres over 90 bo-enheter.

Nærlekeplasser skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, huske og skjermende vegetasjon.
Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, huske, lekeapparat som utfordrer allsidig bevegelse, samt skjermende / romdannende vegetasjon.
Områdelekeplass skal utformes med hensyn på plasskrevende aktiviteter som ballspill og aktiv lek i skog / kratt.

Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

3.3 Tilgjengelighet

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteareal.

3.4 Støyskjermingstiltak

I området langs Ryggeveien og langs Felles grøntareal mot E6 som vist på planen skal det etableres støyskjermingstiltak som iverksettes i henhold til retningslinjer gitt i rundskriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging."

For ny bebyggelse skal det iverksettes støyskjermingstiltak som ivaretar krav i TEK 97, kapittel 10.5 "Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder"

Støytiltak skal utformes i henhold til de anbefalinger og konklusjoner gitt i støyrapport: "Beregning av støy fra Rv118 og E6 ved Heimdal boligområde i Rygge kommune" av 14.08.06 utarbeidet av sivilingeniør Tor Jørgensen, samt tilleggsrapport av 11.02.2008 vedrørende tiltak omkring fotgjengerundergang.

For areal mellom Riksveg 118/119 og felles gangareal skal det bygges støyskjerm i form av jordvoll som forlengelse av eksisterende voll i nord-vest. Ved kryssing med felles gangareal eller der terrengforhold tilsier støyskjerm i form av gjerdekonstruksjon som bedre tilpassing til omgivelsene tillates dette.

Langs eiendommene 67/50, 67/42, 67/62 og 67/41 skal det bygges støyskjerm i form av gjerdekonstruksjon.

Skjermer og voller skal ivareta nødvendig estetisk kvalitet, og byggeplaner skal godkjennes av Statens vegvesen og Rygge kommune før oppføring.

3.5 Kabler

Det skal avsettes plass til fremføring av høyspent/lavspentkabler og tilstrekkelig antall nettstasjoner. Plassering av nettstasjoner skal vises på illustrasjons-/bebyggelsesplan. Alle nye kabler skal føres fram som jordkabler.

3.6 Ledninger

Langs Ryggeveien løper en eksisterende kommunal hovedvannledning som ikke skal berøres av fremtidig utbygging uten etablering av nødvendige tiltak for sikring. Sikringstiltak skal på forhånd diskuteres og avtales med MOVAR og Rygge kommune – teknisk etat. Byggegrense er satt til 10m fra senter ledning.

3.7 Utforming av bygninger og anlegg
Ved planlegging av bebyggelsen skal sove- og oppholsrom etableres på gunstigste måte i forhold til støypåvirkning.
Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at utforming, materialbruk og fargesetting av all bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelse i området slik at bebyggelsen fremstår som enhetlig. Dette gjelder også frittstående konstruksjoner og installasjoner som f eks. belysning, rekkverk, lévegger og gjerder.

3.8 Frisiktsoner
Alle frisiktsoner utformes i henhold til kommunale krav. Frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. med høyde mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

3.9 Terrengbehandling
Eventuelle skjæringer og fyllinger skal tilpasses terrenget og beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.10 Endringer
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvaget for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene. Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

3.11 Ubebygde arealer
Ubebygde arealer skal holdes ryddige. Oppstilling/lagring av faste eller løse elementer tillates ikke uten godkjennelse av Rygge kommune.

3.12 Universell utforming.
Uteområder og boliger på grunnplan med direkte adkomst fra terreng skal tilrettelegges for, og planlegges med universell utforming. Planløsninger og tiltak som ivaretar disse forhold skal være i tråd med byggeforskriftene for blokkbebyggelse, samt veiledere fra NBI og Norges Handikapforbund, og dokumenteres i rammesøknad.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

4.1 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = ~~20 %~~ 25 % for felt B1 og B2.
Parkering på terreng / frittstående garasje skal medregnes med 2 biloppstillinger per boenhet. Det skal beregnes 18 m^2 pr biloppstillingsplass.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Frittliggende garasjer og boder kan plasseres 1,0 m fra eiendomsgrense til nabotomter, eventuelt bygges sammen med naboens.

Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstvegen må avstanden til garasjen være minimum 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg.
Maksimal mønehøyde tillates inntil 8,5 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22° og 42°.

Bebyggelse kan oppføres i maksimalt 2 etasjer + kjeller / underetasje dersom dette følger naturlig tomtearrondering. Utenfor byggets hovedvolum tillates utvendige garasjer/boder i inntil 1 etasje. Garasjer / boder skal være i samsvar med boligens hovedarkitektur.

4.3 Plankrav
Det skal utarbeides en situasjonsplan for den enkelte eiendom som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering og høydeforhold.

4.4 Utforming
Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form og tomtens naturlige arrondering.

Terrenginngrep skal gjennomføres på en nennsom måte slik at overgangen mellom eksisterende og nytt terreng får en naturlig form.

Ubebygd areal, som ikke benyttes som nødvendig kjøreareal, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides som hage / park.

§ 5 BYGGEOMRÅDER – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

5.1 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 35% for felt B3 og B4
I beregningsgrunnlaget tillates iberegnet felles grøntareal / lekeareal som del av tomten B3.

Parkering på terreng / frittstående garasje skal medregnes med 2 biloppstillinger per bo-enhet med boflate over 75m2, og 1,5 biloppstillingsplasser per bo-enhet med boflate under 75m2. Det skal beregnes 18 m^2 pr biloppstillingsplass.

5.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstvegen må avstanden til garasjen være minimum 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg.

Maksimal mønehøyde tillates inntil 8,5 m.. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22° og 42°.
Bebyggelse kan oppføres i maksimalt 2 etasjer. Utenfor bygningers hovedvolum tillates utvendige garasjer/boder i inntil 1 etasje.

5.3 Plankrav
Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen - tegning 0547-02 datert 01.12.2005 med siste revisjon av 25.04.2008 og som viser organisering av boligbebyggelsen innenfor reguleringsplanområdet er juridisk bindende.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal gjøre rede for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, samt vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveger, parkering, boder på terreng, samt tilrettelegging for funksjonshemmede.

Utomhusplan skal vise stigningsgrad og tilgjengelighet til gang-, oppholds- og lekearealer.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis. Dersom bebyggelsen reises vinterstid skal utomhusanlegget ferdigstilles påfølgende vår.

5.4 Utforming
Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form og fremtidig tomtearrondering.

Terrenginngrep skal gjennomføres på en nennsom måte slik at overgangen mellom eksisterende og nytt terreng får en naturlig form.

Ubebygd areal, som ikke benyttes som nødvendig kjøreareal, gangareal og parkeringsplasser, skal gis en hage- / parkmessig opparbeiding.

5.5 Atkomst og parkering
Ny boligbebyggelse skal ha atkomst fra ny offentlig atkomstveg som vist på plan. Det skal avsettes plass til en garasje og en parkeringsplass per boenhet. Plassering av garasje og bod skal vises på illustrasjonsplan selv om de ikke bygges samtidig med boligbebyggelsen. Garasjer skal ha form, materialvalg og farge tilpasset boligbebyggelsen.

5.6 Lokal overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Veg 1
Rv 118/119 reguleres som offentlig vei dimensjoneringsklasse S1 i hht Statens vegvesen håndbok 017 som "Stamveg og andre hovedveger ÅDT 0-12000, fartsgrense 60km/t." Byggeplan for veiomleggingen i forbindelse med tiltak for tilrettelegging av ny gangkulvert skal godkjennes av Statens vegvesen og Rygge kommune.

6.2 Gang- og sykkelveg (GS1 + GS2)
Det skal opparbeides nye gang- og sykkelveger langs Ryggeveien, samt ny fotgjengerundergang som vist på planen. Byggeplan for tiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen og Rygge kommune.

6.3 Gang- og sykkelveg eksisterende (GS3)
Eksisterende sykkelvei langs Ryggeveien skal opprettholdes.

6.4 Gate med fortau (Gate 1)
Hovedatkomst til området reguleres som offentlig kjørevei med fortau. Fortauet opparbeides med kantstein mot kjørebanen. Byggeplan for tiltaket skal godkjennes av Rygge kommune.

6.5 Annen veggrunn (AV 1,2,3,4,5,6 og 7)
Det skal avsettes areal langs vei og gangvei til vegrelaterte tiltak som overvannsgrøft, brøyteopplag, støyskjerm og forstøtninger som vist på planen. Arealet skal ved tilstrekkelige bredder tilsås eller beplantes. Byggeplan for tiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen Rygge kommune.

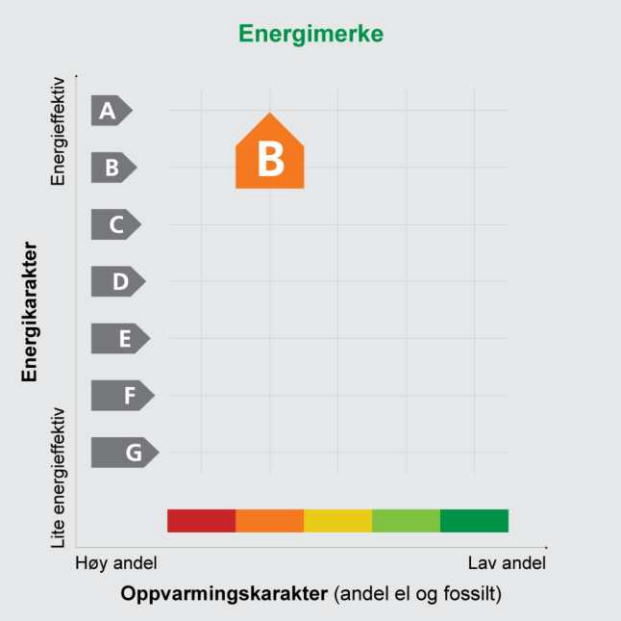
§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel, gangveg og parkering (FA 1,2,3,4,5,6,7,8 og FG 1)
Felles avkjørsel, gangveg og parkering skal være felles for de naturlig tilhørende eiendommer hvor plikter og rettigheter skal fremgå i egen tinglyst avtale. Veger og plasser skal opparbeides med fast dekke.

7.2 Felles leikeareal (FGA 1)
Eksisterende busk-og trevegetasjon skal bevares.
Det skal opparbeides støyvoll (min. høyde 5m) mot støy fra E6, som vist på reguleringsplan og illustrasjonsplan. Støyvoll tilsluttes støyskjerm i naturlig overgang.
Felles leikeareal for barn skal være felles for gnr./bnr.: 68/1 og 68/8 hvor plikter og rettigheter skal fremgå i egen tinglyst avtale. Det skal redegjøres for utforming av lekeplasser i utomhusplan til rammesøknad.

ENERGIATTEST

Adresse	Kubjelleveien 7B
Postnr	1570
Sted	Dilling
Leilighetsnr.	4
Gnr.	68
Bnr.	203
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-704693
Dato	21.09.2016



Eier	Block Watne AS
Innmeldt av	Haflidi Haraldsson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88,6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kubjelleveien 7B, 1570 Dilling
Gnr. 168, Bnr. 203, Snr. 8, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250051

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@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.
