PRIVATMEGLEREN
MOSS

# VÅRLIVEIEN 15K

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema selger

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll fra generalforsamling

Vedlikeholdsoversikt for sameiet

Ferdigattestt

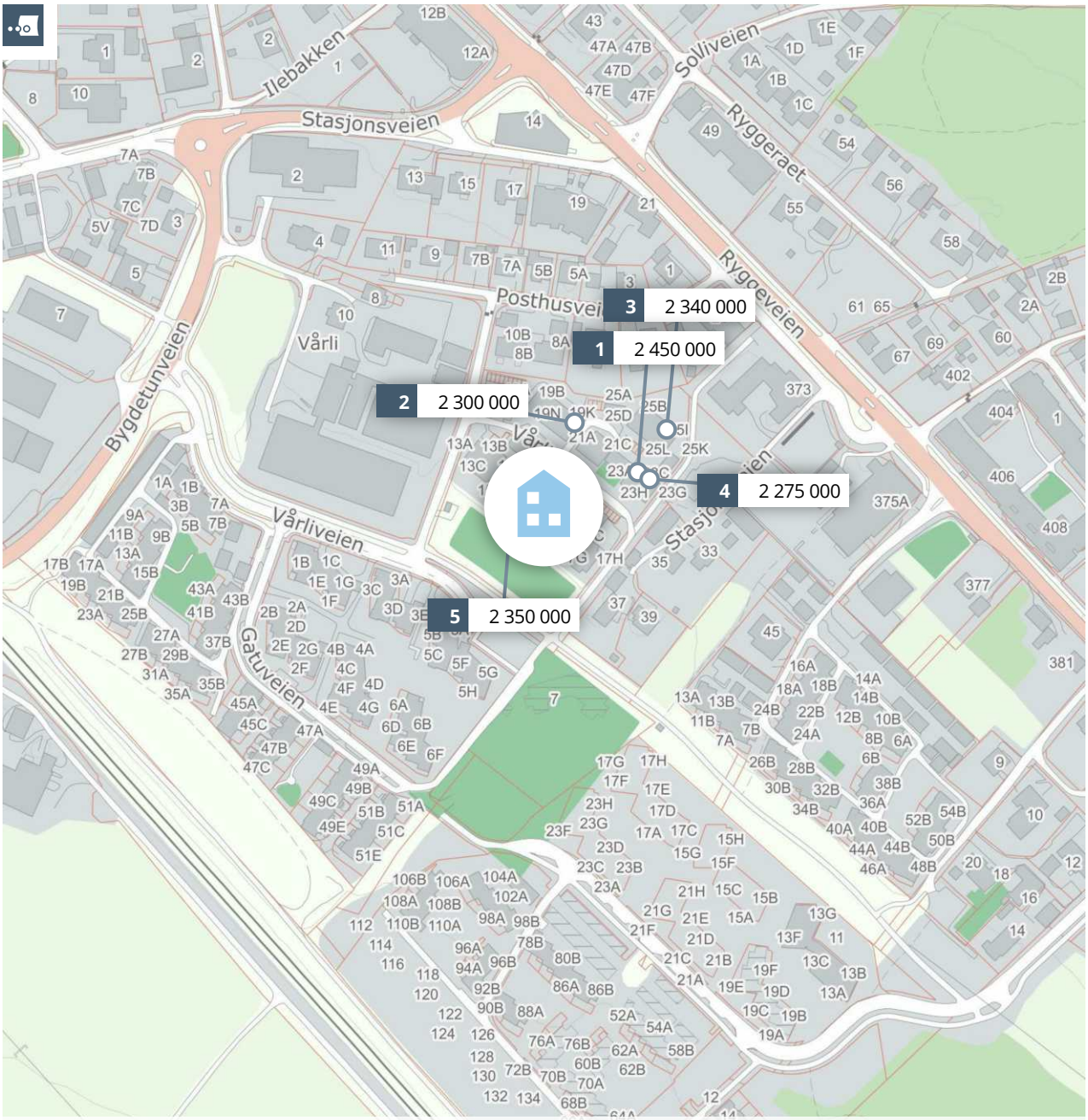
Reseksjonering

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# VÅRLIVEIEN 15 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 02.05.2025

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: Eline Vo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vårliveien 15 K, 1580 RYGGE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 104 BNR 247 FNR 0 SNR 65 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ESKELUND

Verdivurdert til

# 2 400 000

| 0 | 2 400 000 | 66 667 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 36 m² | - m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2019 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 265 |
| Formue | 1 922 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering

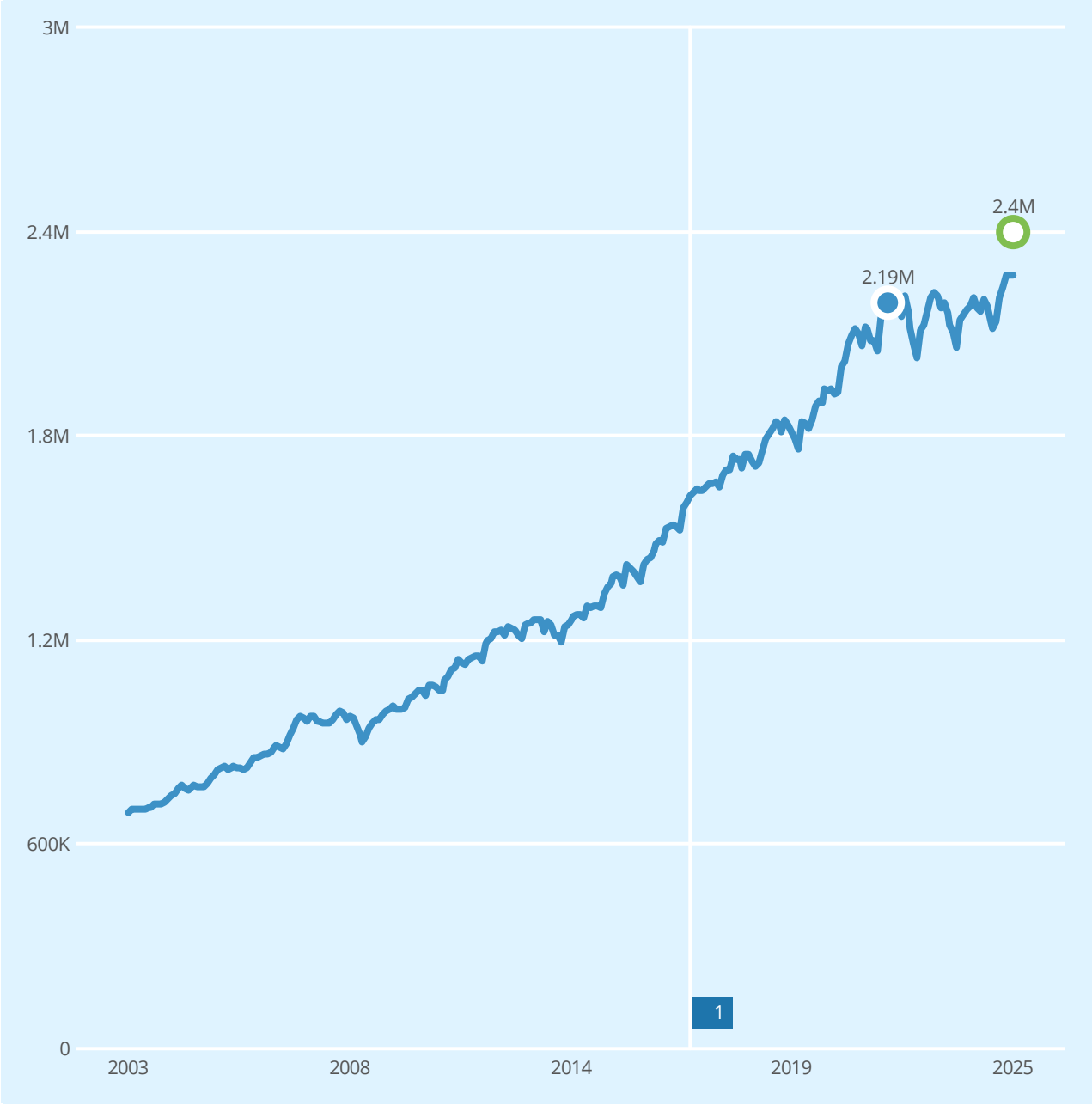
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vårliveien 23 B<br>36 m² 2017 | 2. etg | 1 sov | 22.05.2023 | 2 490 000 | **2 450 000** | 0 | 2 450 000 | **68 056** |
| 2 | Vårliveien 19 M<br>37 m² 2019 | 1. etg | 1 sov | 12.12.2023 | 2 400 000 | **2 300 000** | 0 | 2 300 000 | **62 162** |
| 3 | Vårliveien 25 I<br>36 m² 2017 | 1. etg | 1 sov | 30.04.2024 | 2 390 000 | **2 340 000** | 0 | 2 340 000 | **65 000** |
| 4 | Vårliveien 23 E<br>36 m² 2017 | 1. etg | 1 sov | 24.10.2024 | 2 350 000 | **2 275 000** | 0 | 2 275 000 | **63 194** |
| 5 | Vårliveien 15 B<br>37 m² 2019 | 2. etg | 1 sov | 19.07.2024 | 2 390 000 | **2 350 000** | 0 | 2 350 000 | **63 514** |

.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.03.2022 | 21.03.2022 | 02.06.2022 | 2 190 000 | 2 190 000 | 0 | 2 190 000 | |
| 24.02.2020 | | 24.02.2020 | - | 1 825 000 | - | 1 825 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i ESKELUND grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
**3 978 000** Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**26**
dager

## Leiligheter solgt i ESKELUND grunnkrets siste 3 mnd

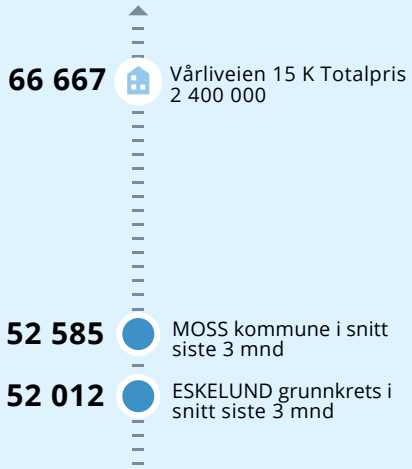
11
leiligheter solgt

**3 448 000** Salgspris i snitt
**3 432 000** Prisantydning i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
**37**
dager

for 0.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Vårliveien 15 K, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 247, snr. 65

**Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3809 **Referansenummer:** BV3048

**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 takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2019.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus.

Seksjonen disponerer 2 utvendige boder på hhv. 2 og 3 kvm.
Egen oppmerket parkeringsplass merket «15 K».

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 god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2019

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler i entré og på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder på 91 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Selveierleilighet**

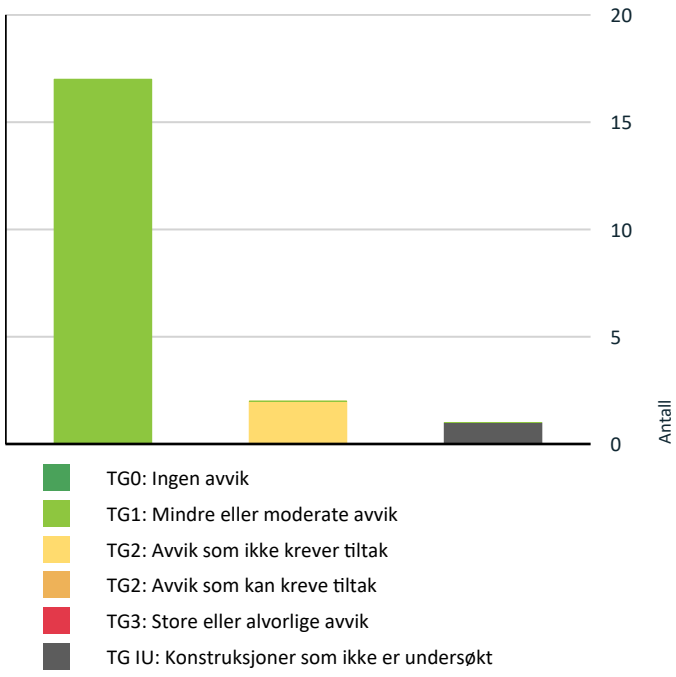
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand

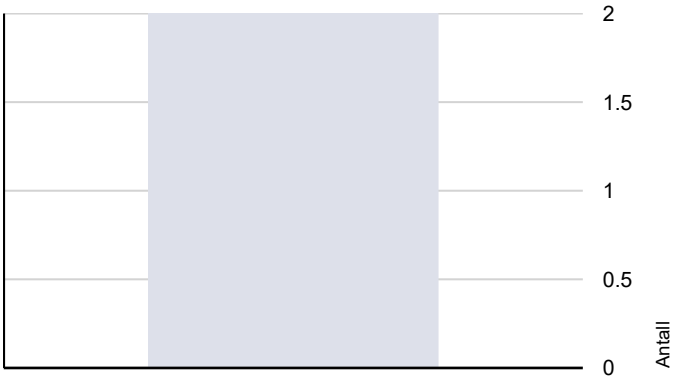
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

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



### TG 1 Dører

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



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på 7 kvm.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik. Boligen fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Radon

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 91 liter fra byggeår.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

**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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
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.*

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

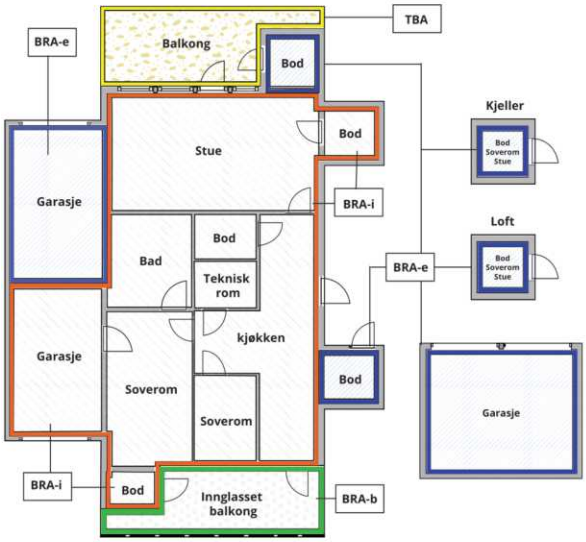
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | 36 | | | 36 | 7 |
| Utvendig bod på terrasse | | 2 | | 2 | |
| Utvendig bod i felles bodbygg | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **36** | **5** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken | | |
| Utvendig bod på terrasse | | Bod | |
| Utvendig bod i felles bodbygg | | 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:* Byttet komfyrsikring fra B20 til C20.

**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** | 36 | 0 |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2025 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Christine Aarsbog Ulfsrud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 104 | 247 | | 65 | 12700 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

**Adresse**
Vårliveien 15K

**Hjemmelshaver**
Christine Aarsbog Ulfsrud

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et barnevennlig område i et nyere boligfelt på Halmstad i Moss kommune. Halmstad har egen barneskole, og flere barnehager i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Det finnes også apotek, blomsterbutikk, konditori og frisør i området rundt dagligvarebutikkene. Større shoppingmuligheter med det meste du trenger av forretninger finner du på City Syd i retning Moss. Togstasjon i gåavstand fra leiligheten.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Felles eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, asfalterte stikkveier m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

**Byggemåte**

Boligbygg over to etasjer samt kaldtloft. Gulv på grunn av betong. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjonen er utført i saltaksform utvendig tekket med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 30.04.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 30.04.2025 | | Fremvist | | Nei |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.05.2025 | |

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/BV3048

## 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. |
| --- |
| 116250100 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Christine Aarsbog Ulfsrud |

| Gateadresse |
| --- |
| Vårliveien 15K |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| RYGGE | 1580 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250100

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Melbille problem 2021, ingen nå lengre.

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: Det var en garanti sak med forrige eier og utbygger, det ble byttet sikring. Byttet komfyrsikring fra B20 til C20. Tidligere eier var i dialog med selskapet om å få samsvarserklæring på dette, men det foreligger fremdeles ikke.

Arbeid utført av: Nordengen elektro

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: Nei

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

Document reference: 116250100

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene skal økes sommeren 2025, med 10-15%.

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

Beskrivelse: Vært en utfordring med mus rundt på sameiet sitt fellesareal. Det har blitt koblet på et skadedyr selskap som har satt opp feller langs bygningene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250100

## 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: 116250100

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Christine Ulfsrud | a79fcbe2d9a68989d202b5344c4ecfeb81b5dd03 | 15.04.2025 14:33:14 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 116250100

- 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

**116250100**

Eiendommer: Gnr. **104** Bnr. **247** Snr. **65** Kommune: **Moss**

Navn på eier(e): **Christine Aarsbog Ulfsrud**

Felleskotnader pr. mnd. **Kr 2 265**

Forfallsdato**: 21.x.20xx**

Fellesutgifter inkluderer: **Regnskap, revisor, forsikring bygg, internett/TV, styrehonorar (*nå med innleie av styreleder), strøm felles, renovasjon, vann/avløp felles (har egen måler med regning fra kommunen hver 3mnd), utvendig reparasjon og vedlikehold bygninger, fellesareal - reparasjon og vedlikehold.**

Fordeling av felleskostnader: **100% driftsutgifter**

Er det noen restanse? **Nei, ingen**

Forsikringsselskap**: IF** Polisenr.: **SP1402805**

Lån? **Nei, bare kortsiktig gjeld andel av denne: Kr 1 856,- 31.12.2024**

Andel formue kr. **1 922,- 31.12.2024**

Totalformue 2024 kr.**143 758,- 31.12.2024**

Er det vedtatt endring av eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring? **Halvårig justering skjer med 10-20% både 1.januar og 1.juli inntil videre. (2-3 år).**

**Det er ikke vedtatt hva økning felleskostnader blir fra 1. juli ennå, justering skjer med 10-20%**

**Det er for tiden ingen planer om fellesgjeld, utover at sameiet vil søke kassekreditt.**

Har mottatt nabovarsel: **Ja, det er mottatt nabovarsel for bruksendring og ev. utvidelse av naboeiendommen, fortsatt bruk som asylmottak. Kommunen har nå gitt tillatelse til oppføring av barnehagen nedenfor sameiet.**

**Annen informasjon**

Er fremleie/utleie tillatt? **Ja**

Evt. vilkår for utleie? **Nei**

Har sameiet mottatt offentlig pålegg? **Nei**

Foreligger det ferdigattest? **Ja**

Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? **Nei**

Har sameiet ekstra forsikring utover bygningsforsikring (Eks hussopp, skadedyr, etc.)? **Nei**

Foreligger det rapporter av noe slag? **Ja, vedlagt**

**********

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? **Nei**

Kreves styregodkjenning av ny eier? **Ja**

Dyrehold Er dyrehold tillatt? **Ja**

Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? **Ordensregler §6**

Følger det garasje/biloppstillingsplass med boligen? **De har 1 p-plass.**

Plassens nummer: **T-65 (Felt B)**

Hvordan blir kjøper eier av plassen? **Følger leiligheten**

Følger det garasje med boligen? **Nei**

Hvis ja er denne inkludert i fellesutgifter? **Ja, (men eventuelt lader og ladning er ikke inkludert. Infrastruktur etablert, lader koster ca kr 22 000.)**

Gebyr Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører? **Ja kr 5 256**

Kontonummer for betaling: **Får faktura fra sameiet**

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? **Ja** kr **6 744**

Kontonummer for betaling: **Får faktura fra sameiet NÅ ***

Styreleder: **Thomas Myran**

Tlf styreleder: **419 29 900**

e-post styreleder: **post@vårlitunet.no**

Regnskapsfører: **Magnus Bruun Larssen**

Tlf regnskapsfører: **473 44 455**

e-post regnskapsfører: **mabr@bdo.no**

Vedtekter ordensregler osv. finner man på https://varlitunet.lettstyrt.no blir aktivt ved innflytning.

Utfylt av Dato for utfylling: **Dato 16/04 2025**

Utfylt av: Magnus Bruun Larssen, BDO AS

Signatur:

**Magnus Bruun Larssen**
Supervisor Business Services
Mobil +47 473 44 455
Magnus.Bruun.Larssen@bdo.no

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VÅRLITUNET

## Vedtatt på årsmøte 11.06.2024

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Vårlitunet og består av 66 boligseksjoner beliggende på gnr. 104 bnr. 247 i Moss kommune (3103).

Sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring og fordeler seg som dette:

Brøk 36/3216 for seksjonene: 1-14 og 19-38.
Brøk 42/3216 for seksjonene: 72-73
Brøk 43/3216 for seksjonene: 45, 61-71
Brøk 75/3216 for seksjonene: 15-18
Brøk 78/3216 for seksjonene: 39-44 og 53-60

Seksjonene 46-52 finnes ikke.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver og leier av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller den styret beslutter. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

### 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5. Vedlikehold

*5.1 Seksjonseieren*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer listverk, skillevegger,
- tapet gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- oljing av terrasse og rekkverk
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører eller terrasser/rekkverk.

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

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

*5.2 Sameiet*

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseierne plikter å medvirke til at fellesarealene holdes forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv.

Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

*5.3 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

## 6 Parkering

*6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

*6.2 Parkering på fellesareal, gang- og sykkelvei*

Kjøring og parkering på fellesareal, gjesteparkeringsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

*6.3 Lading*

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt å lade på sameiets ledningsnett utover elbilladere.

*6.4 Begrensing*

En seksjonseier disponerer en parkeringsplass i sameiet. Gjesteplassene skal ikkje benyttes til 2bil nummer 2», men skal være tilgjengelige for reelle gjester i sameiet.

## 7 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 8 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## 9 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 10 Årsmøtet

### *10.1 Årsmøtets myndighet*

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet*

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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 ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- 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 tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- 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 seksjonseierne.

### *10.3 Årsmøtet*

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### *10.4 Innkalling til årsmøte*

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### *10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle*

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes/tilgjengeliggjøres på Lettstyrt til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### *10.6 Møteledelse. Protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 11 Styret

### *11.1 Valg av styre*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### *11.2 Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Varamedlemmer kan møte i styremøter, men vil ikke ha stemmerett om styret ellers er fulltallig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

*11.3 Styrets oppgaver*

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

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

*11.4 Styrets beslutningsmyndighet*

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

## 12 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

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

## 13 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 14 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 15 Mindretallsvern

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

## 16 Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## 17 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## 18 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 19 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 20 Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

# Ordensregler for Vårlitunet Sameie

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på Vårlitunet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro på Vårlitunet mellom klokken 23:00-06:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende for naboer.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles til naboene i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Verandaen/plattingen og utgangspartiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4. Fellesarealer

Beboerne har ansvar for å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inkl. fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene av noen som helst årsak. Søppel skal aldri stå ute da dette tiltrekker seg skadedyr og fugler.

Lys ved utgangsdør og veranda/platting skal alltid være tent på kveld og nattestid.

## 5. Kjøring og parkering

Parkering skjer på beboernes tildelte plasser. Har beboere flere biler må disse parkeres slik at de ikke opptar andres plasser. Gjesteparkeringer skal ikke benyttes til dette.

Gjester ved Vårlitunet skal parkere på plasser oppmerket for gjester. Det er beboerens ansvar å se til at sine gjester parkerer på riktige plasser.

Det skal holdes gangfart på Vårlitunets eiendom av hensyn til området, barn og dyr.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for naboer. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan innkalle

partene til samtaler i saken. Det er opp til styret å avgjøre om dyreholdet bryter med reglene i boligselskapet.

## 8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling

# Årsmøte 2024

Vårlitunet, 11. juni 18:00 - 20:00

---

## 1 Konstituering

### 1.1: Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

### 1.2: Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

### 1.3: Møteleder

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

### 1.4: Referent

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

### 1.5: Protokollvitner

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

### 1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

## 2 Årsberetning fra styret

**Vedlegg**
Årsberetning fra styret.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

## 3 Regnskap

**Vedlegg**
Boligsameiet_Vårlitunet__Regnskap_2023.pdf
Rev_ber_Boligsameiet_Vårlitunet_28.05.2024.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

## 4 Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styret har i år hatt flere møter, jobbet med flere større prosjekter (vedlikeholdsplan, reklamasjonssak utbygger, parkering, byggesaker osv.).

Styret foreslår et honorar til styremedlemmene på 50.000,-

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 5 Saker fra styret

### 5.1: Parkering og parkeringsregler

**Beskrivelse**
Det er et gjennomgående problem at beboere/leietakere bruker gjesteplasser for parkering av egen bil eller bil nummer 2. Dette er i strid med sameiets regler.

Styret ser to muligheter:
1 - La det være slik det er i dag og akseptere at vi ikke har gjesteplasser tilgjengelig
2 - Overlate administrasjonen/kontrollen av parkering til ekstern aktør (Europark e.l.)

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For alternativ 1

**Forslag 2**
For alternativ 2

### 5.2: Endring av vedtekter

**Beskrivelse**
Styret foreslår å "rydde" litt i vedtektene, plassere inn regler fra ordensreglene inn i vedtektene og endre noen av punktene. Både gamle og nytt forslag er vedlagt.

**Vedlegg**
Vedtekter VB 2022.pdf
UTKAST VEDTEKTER.pdf

**Flertallskrav**
2/3 dels flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

### 5.3: Vedlikeholdsplan og økonomi

**Vedlegg**
2023.11.21 Vedlikeholdsplan for Vårliveien.pdf
Budsjett 2024.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

### 5.4: Revisjon av sak 7.1-2023

**Beskrivelse**
I forbindelse med innhentet pristilbud maling, er styret rådet til å unngå å male rekkverk, balkonger osv som er av impregnert treverk. Maling av disse medfører svært redusert levetid (dvs. de råtner raskere) og det er også svært kostnadskrevende å male, deretter vedlikeholde osv.

Styrets forslag:

Terrasser og annet med impregnert treverk skal ikke males, men oljes/behandles med SIOO:X.

**Vedlegg**
Revisjonssak.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

## 6 Saksforslag fra Camilla Lagesen: Gjesteparkering inne på gården som kun tilhører bygg 21 med fire leiligheter. Alle gjesteparkeringer bør tilhøre alle i sameiet.

**Beskrivelse**
Forslag til vedtak: "Alle gjesteparkeringer bør tilhøre alle i sameiet."

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

## 7 Saksforslag fra Camilla Lagesen: Det er ønskelig å utrede muligheten for å utnytte loftet

**Beskrivelse**
Forslag til vedtak: "Styret gis fullmakt til å utrede muligheten for utbygging av loft"

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

## 8 Valg

**Styreleder**
Thomas Myran (Ikke på valg)

**Styremedlem (2 til valg)**
Kandidater presenteres på årsmøtet (For 2 år)

**Varamedlem (2 til valg)**
Kandidater presenteres på årsmøtet (For 2 år)

Protokoll

# Årsmøte 2024

Vårlitunet, 11. juni 18:00 - 20:00

---

## 1 Konstituering

### 1.1: Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Ja

### 1.2: Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Ja

### 1.3: Møteleder

Magnus Bruun Larssen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Enstemmig vedtatt

### 1.4: Referent

Thomas Myran

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Enstemmig vedtatt

### 1.5: Protokollvitner

Jan-Emil Kristoffersen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Og Ken Thomas Bjørk

### 1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

> **Kommentar**
> 10 eiere tilstede, 4 fullmakter.

## 2 Årsberetning fra styret

**Vedlegg**
Årsberetning fra styret.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

> **Kommentar**

## 3 Regnskap

**Vedlegg**
Boligsameiet_Vårlitunet__Regnskap_2023.pdf
Rev_ber_Boligsameiet_Vårlitunet_28.05.2024.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

> **Vedtak**
> Godkjent

## 4 Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styret har i år hatt flere møter, jobbet med flere større prosjekter (vedlikeholdsplan, reklamasjonssak utbygger, parkering, byggesaker osv.).

Styret foreslår et honorar til styremedlemmene på 50.000,-

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Enstemmig vedtatt

## 5 Saker fra styret

### 5.1: Parkering og parkeringsregler

**Beskrivelse**
Det er et gjennomgående problem at beboere/leietakere bruker gjesteplasser for parkering av egen bil eller bil nummer 2. Dette er i strid med sameiets regler.

Styret ser to muligheter:
1 - La det være slik det er i dag og akseptere at vi ikke har gjesteplasser tilgjengelig
2 - Overlate administrasjonen/kontrollen av parkering til ekstern aktør (Europark e.l.)

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For alternativ 1

**Forslag 2**
For alternativ 2

> **Vedtak**
> Forslag fra salen: Vi opprettholder som i dag, men med litt tettere oppfølging.
>
> Enstemmig vedtatt

### 5.2: Endring av vedtekter

**Beskrivelse**
Styret foreslår å "rydde" litt i vedtektene, plassere inn regler fra ordensreglene inn i vedtektene og endre noen av punktene. Både gamle og nytt forslag er vedlagt.

**Vedlegg**
Vedtekter VB 2022.pdf
UTKAST VEDTEKTER.pdf

**Flertallskrav**
2/3 dels flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

> **Vedtak**
> Enstemmig vedtatt

### 5.3: Vedlikeholdsplan og økonomi

**Vedlegg**
2023.11.21 Vedlikeholdsplan for Vårliveien.pdf
Budsjett 2024.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

> **Kommentar**

### 5.4: Revisjon av sak 7.1-2023

**Beskrivelse**
I forbindelse med innhentet pristilbud maling, er styret rådet til å unngå å male rekkverk, balkonger osv som er av impregnert treverk. Maling av disse medfører svært redusert levetid (dvs. de råtner raskere) og det er også svært kostnadskrevende å male, deretter vedlikeholde osv.

Styrets forslag:

Terrasser og annet med impregnert treverk skal ikke males, men oljes/behandles med SIOO:X.

**Vedlegg**
Revisjonssak.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

> **Vedtak**
> Enstemmig vedtatt

## 6 Saksforslag fra Camilla Lagesen: Gjesteparkering inne på gården som kun tilhører bygg 21 med fire leiligheter. Alle gjesteparkeringer bør tilhøre alle i sameiet.

**Beskrivelse**
Forslag til vedtak: "Alle gjesteparkeringer bør tilhøre alle i sameiet."

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

> **Vedtak**
> Vedtatt mot 3 stemmer

## 7 Saksforslag fra Camilla Lagesen: Det er ønskelig å utrede muligheten for å utnytte loftet

**Beskrivelse**
Forslag til vedtak: "Styret gis fullmakt til å utrede muligheten for utbygging av loft"

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

> **Vedtak**
> Forslaget falt med 8 mot 6 stemmer

## 8 Valg

**Styreleder**
Thomas Myran (Ikke på valg)

> **Vedtak**
> Ikke på valg

**Styremedlem (2 til valg)**
Kandidater presenteres på årsmøtet (For 2 år)

> **Vedtak**
> Max Larsen og Ken Thomas Bjørk

**Varamedlem (2 til valg)**
Kandidater presenteres på årsmøtet (For 2 år)

> **Vedtak**
> Jan-Emil Kristoffersen og Jonas Brogård

---

## Signaturer

| | |
|---|---|
| Jan-Emil Kristoffersen /sign | 13.06.2024 16:13 |
| Magnus Bruun Larssen /sign | 12.06.2024 09:21 |

VÅRLITUNET

# ÅRSBERETNING 2023

**Styret og styrets arbeid:**

Styret har bestått av:

Thomas Myran – styrets leder

Svend-Erik Carlsen – Styremedlem
Petter André Kristiansen – Styremedlem

Zeeshan Malik Abdullah – Vara

Styret har gjennom året gjennomført flere fysiske og flere mindre, digitale møter. Vara har vært invitert til alle møter og deltatt i noen av disse.

Hovedfokus for styret har vært planlegging og gjennomføring av vedlikehold, hvor maling er det mest synlige – men det har også vært jobbet med å innhente tilbud på andre, mindre arbeider etter at Vedlikeholdsplanen ble laget.

Vi har også gjennomført migrering fra Easee til Laddel for administrasjon av sameiets elbilladere.

Håndtering av parkeringsproblemer har vært et gjennomgående tema. Vi har hatt fokus på å gjøre hverdagen for beboerne best mulig, for eksempel jobbes det nå med lyssetting av gangveier hvor dette fra før av mangler, beplantninger og andre tiltak for bomiljøet.

**Forretningsførsel og revisjon:**

Forretningsfører har vært BDO og Moss Revisjonskontor har vært revisor. Samarbeidet her har vært upåklagelig.

**Bygninger og forsikringer:**

Sameiet består av 66 boligseksjoner fordelt på 7 bygg.

Sameiet er forsikret i IF.

**Økonomien for året som har gått:**

Sameiet har en «ok» økonomi, men det er avsatt litt for lite til fremtidig vedlikehold. Dette har styret søkt å motvirke med en mindre endring av husleien (10%), samt at det er planlagt økninger pr. 010724 og 010125 på 10% hver gang. Hovedårsaken til dette er økte priser generelt og økt avsetning til Vedlikeholdsfondet.

Sameiet har svært lite utestående fra beboerne, dvs. de aller fleste betaler sine felleskostnader i rett tid. Dette er viktig – det koster sameiets penger å følge opp «dårlige» betalere.

**Fremtiden:**

Sameiet er ungt og nytt, men likevel er det allerede nå viktig å tenke på avsetninger til fremtidig vedlikehold. Med de varslede endringer er styret av den oppfatning at driften – også fremover – er forsvarlig.

Det bygges og utvikles rundt oss, både med utvidet asylmottak og ny barnehage. Området er i utvikling, og det anses positivt for sameiet.

Styret vil for 2024/25 jobbe for å utvide antall parkeringsplasser (gjesteplasser), fortsette nødvendig vedlikehold og sørge for at bomiljøet er godt i sameiet.

For Styret – 30.05.24

Thomas Myran
Styreleder

# RAPPORT MED VURDERING AV BYGG




## Vårliveien boligsameie

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Vårliveien boligsameie |
| Oppdragsnummer: | 4041 |
| Dato for befaring: | 02.10.2023 |
| Dato for rapport: | 20.11.2023 |
| Utgave 1 | |

Follo Boligtakst AS - 916 02 893 - Org.nr. 913588991 – magnus@folloboligtakst.no – www.folloboligtakst.no

# Innhold

Sammendrag....3
Rapportering....3
Kostnader....4
Beskrivelse av byggene i Vårliveien 13 og 17....5
Beskrivelse av byggene i Vårliveien 15, 19, 21, 23 og 25....10
Beskrivelse av carporter....18
Beskrivelse av boder....23
Beskrivelse av elkraft, tele og automatisering, andre installasjoner og utendørs....28
Gjennomføring av tiltak....32

# Sammendrag

**Kostnader**
Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene vurdert til kr 2 670 000 inkl. mva. I tillegg anbefales det strakstiltak for kr 320 000 inkl. mva. som bør utføres innen et år.

**Bygningsmessig**
Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand. Det er allikevel avdekket gjentagende forhold som påvirker behov for vedlikehold med kortere intervall enn forutsatt for tilsvarende bygningsdeler. Dette dreier seg i all hovedsak om håndtering av overvann, avstand mellom utvendig kledning og terreng, og plassering av trapper og søyler.

**Brannsikkerhet**
Brannsikkerhet er ikke vurdert i denne rapporten, men det er registrert i den ene carporten det som ser ut til å være brannbegrensende tiltak i form av GU-X (gipsplater). Disse platene er ikke anbefalt å stå ubeskyttet i mer enn 6 måneder, og det er påvist at plater har begynt å løsne. Det er usikkert om eventuelt krav for brannbegrensende tiltak i carporten er oppfylt eller ivaretatt slik gipsplatene fremsto på vår befaring. Dokumentasjon for carport må kontrolleres. Dersom det er avvik, må ny løsning prosjekteres.

# Rapportering

**Bakgrunn**
Oppdragsgiver ønsker på vegne av sameiet å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, som kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen.

**Omfang**
Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører, og utearealer. Innvendig i leiligheter og boder er ikke vurdert i denne rapporten. Vi fikk tilgang til en bod på vår befaring, og boder vurderes overordnet på bakgrunn av den ene boden. Vurdering er basert på egen befaring med tilhørende dokumentasjon i form av bilder og film, og opplysninger gitt av oppdragsgiver og tilgjengelig dokumentasjon.

**Premisser**
Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). Follo Boligtakst verken river eller åpner konstruksjoner. Elkraft og VVS er ikke vurdert, men på generelt grunnlag basert på alder har disse lang restlevetid. Follo Boligtakst har ikke foretatt brannteknisk kontroll på eiendommen, men er kommentert der det er observert løsninger det stilles usikkerhet til. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver og utførende, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Aktuelle tiltak er, i den grad det lar seg gjøre, angitt for en periode på 10 år. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioriteringer:

I. Strakstiltak (0 - 1 år)
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II. Vedlikehold (1 - 3 år, 3 - 5 år og 5 - 10 år)
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III. Modernisering
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

## Kostnader

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til **kr 2 990 000,- inkl. mva.**
Se øvrige skjemaer for tiltak og prioritering

Kostnadene fordeler seg slik:

| | Straks-tiltak | Vedlikehold | | | Moderni-sering |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0 - 1 år | 1 - 3 år | 3 - 5 år | 5 - 10 år | ved behov |
| Bygningsmessig | kr 320 000,00 | kr 610 000,00 | kr 750 000,00 | kr 980 000,00 | |
| VVS installasjoner | kr - | kr 60 000,00 | kr - | kr - | |
| Tele/aut, andre | kr - | kr - | kr - | kr - | |
| Utendørs | kr - | kr 270 000,00 | kr - | kr - | |

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå
- Finanskostnader er ikke inkludert
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

# Beskrivelse av byggene i Vårliveien 13 og 17.

| 2 BYGNING | | |
|---|---|---|
| 21 | Grunn og fundamenter | <u>Beskrivelse</u><br>Byggene er antatt fundamentert til solid underlag med drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark.<br><br>Dreneringen består av antatt drenerende masser. Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon som viser hvordan dette er utført, men forutsetter at dette er utført i henhold til prosjektert løsning.<br><br><u>Tilstand</u><br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til grunn og fundamenter, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 22 | Bæresystemer | <u>Beskrivelse</u><br>Svalganger og verandaer har bæresystemer av søyler og dragere. Dette blir omtalt senere i vedlikeholdsplanen under punkt 28 som omhandler trapper, balkonger, m.m. |
| 23<br><br>23.1 | Yttervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Yttervegger oppført i bindingsverk med luftet kledning av trevirke utvendig.<br><br>Vinduene er produsert med 3-lags glass og malte karmer i henhold til leveransebeskrivelse.<br><br>Ytterdører har malt overflate og brannmotstand B30 i henhold til leveransebeskrivelse.<br><br>Utvendig kledning av trevirke, overflatebehandlet med beis ifølge beskrivelse<br><br><u>Tilstand</u><br>Kledningen ser ut til å være i tilfredsstillende stand.<br><br>Det er observert kledning som er plassert med liten, eller ingen avstand til terreng.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Det bør etableres avstand mellom terreng og kledning, eller annet tilsvarende tiltak. |
| 24 | Innervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Follo Boligtakst har ikke vurdert innervegger, da dette anses å være beboers/leietakers eget ansvar. |
| 25 | Gulv og himlinger (Dekker) | <u>Beskrivelse</u><br>Etasjeskiller er ifølge beskrivelse fra utførende bygget som isolert trebjelkelag.<br><br>Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon for hvordan gulv på grunn er utført for alle byggene. De bygg som er dokumenter med bilder er oppført i ringmur med støpt plate. Det antas at det er lik utførelse for alle bygg.<br><br><u>Tilstand</u><br>Dette er en skjult konstruksjon, tilstand ble ikke kontrollert. Antas å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| 26 | Yttertak | Beskrivelse<br>Takene er vurdert fra bakken, og kun synlige bygningsdeler er vurdert. Takkonstruksjonen er beskrevet i henhold til mottatt beskrivelse utarbeidet av Moelven.<br><br>Taket er bygget som en varm og flat konstruksjon tekket med folie.<br><br>Beslag antatt av plastbelagt stål på parapeter.<br><br>Taket har innvendig nedløp.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til yttertaket, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 27 | Fast Inventar | Beskrivelse<br>Piper og ildsteder er ikke vurdert av Follo Boligtakst, da befaringen har blitt gjennomført fra utside på bakkenivå. Antatt å være oppført og montert i henhold til gjeldene lover og regler for oppføringstidspunktet.<br><br>Det er observert at boenheter i 1. etasje har utvendig pipeløp av stål, og boenheter i 2. etasje har pipe over tak som er beslått.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til piper og ildsteder, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 28<br><br>28.3 | Trapper, balkonger, m.m. | Beskrivelse<br>Utvendig er svalganger, trapper og rekkverk oppført i impregnert trevirke med trappetrinn av stål, montert på platting i 1. etasje. Søylene til svalgangen er montert på undersiden av platting i 1. etasje. Bygningsdelene ser ikke ut til å være overflatebehandlet.<br><br>Verandaer på baksiden av byggene antas å være oppført med bjelkelag av trevirke. Søyler av trevirke montert på underside av platting i 1. etasje. Rekkverk utført i glass med utenpåliggende stolper i front og rekkverk kledd med kledning av trevirke på sidene og som delevegg<br><br>Tilstand<br>Det er observert at nedløp fra verandaer og svalganger er avsluttet med utkast som leder overvann ut på plattinger i etasjen under. Dette omtales senere under utvendig VVS<br><br>Anbefalte tiltak<br>Plattinger, trapper og rekkverk behandles jevnlig. Behov for vedlikehold vurderes opp mot slitasje. |
| 29 | Dokumentasjon bygg | Beskrivelse<br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |

| 3 VVS-installasjoner | | |
|---|---|---|
| 31 | Sanitær | Beskrivelse<br>Sanitæranlegg og system er ikke vurdert da denne er skjult i konstruksjon eller en del av den enkelte eiers ansvar.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til det sanitære, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 32 | Varme | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 33 | Brannslokking | Beskrivelse<br>Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.<br><br>Tilstand<br>Follo Boligtakst har ikke kontrollert slukkeutstyret på utsiden av byggene. På generelt grunnlag anbefales brannslukkingsapparater å skiftes ut hvert 8. år.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales å snu brannslukningsapparat minst 2 ganger i året, samt kontrollere at trykkindikator viser at apparatet har tilstrekkelig trykk. Apparat eldre enn 9 år bør erstattes med nytt. |
| 34 | Gass og trykkluft | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 35 | Prosesskjøling | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 36 | Luftbehandling | Beskrivelse<br>Oversendt dokumentasjon beskriver balansert ventilasjon<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til ventilasjon, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 37 | Komfortkjøling | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 38 | Dokumentasjon VVS | Beskrivelse<br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |



Kort avstand mellom terreng og kledning. Fører til kledning som vil bli utsatt for mer fukt enn nødvendig. Trevirke som blir fuktig hyppig er utsatt for misfarging og fuktskader



Overvann kastes ut på platting. Trevirket er utsatt for fukt- og råteskade over tid på grunn av hyppig oppfukting. Vann må ledes lengre bort fra bygget. Det bør etableres større avstand mellom søyle og platting slik at vann kan passere og trevirket kan tørke raskt ut. Dette gjelder flere bygg og er omtalt som et felles punkt.



Ubehandlet trevirke bør overflatebehandles med egnet produkt for å ivareta normal forventet levetid.

# Beskrivelse av byggene i Vårliveien 15, 19, 21, 23 og 25

| 2 BYGNING | | |
|---|---|---|
| 21 | Grunn og fundamenter | <u>Beskrivelse</u><br>Byggene er antatt fundamentert til solid underlag med drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark.<br><br>Dreneringen består av antatt drenerende masser. Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon som viser hvordan dette er utført, men forutsetter at dette er utført i henhold til prosjektert løsning.<br><br><u>Tilstand</u><br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til grunn og fundamenter, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 22 | Bæresystemer | <u>Beskrivelse</u><br>Svalganger og balkonger har bæresystemer av søyler og dragere. Dette blir omtalt senere i vedlikeholdsplanen under punkt 28 som omhandler trapper, balkonger, m.m. |
| 23 | Yttervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Yttervegger oppført i bindingsverk med luftet kledning av trevirke utvendig.<br><br>Vinduene er produsert med 3-lags glass og malte karmer i henhold til leveransebeskrivelse.<br><br>Ytterdører har malt overflate og brannmotstand B30 i henhold til leveransebeskrivelse.<br><br>Utvendig kledning av trevirke, overflatebehandlet med maling.<br><br><u>Tilstand</u><br>I all hovedsak har kledningen normal bruksslitasje, men det er observert noen kledningsbord med skader. Det er blant annet observert skader på kledningsbord der hvor utekran er montert på yttervegg. Her vil fukt ledes bak kledningen og kan føre til fuktskader. Det er også registrert skjøter som ikke er tette, samt spikerhull som kan lede fukt inn i trevirket.<br><br>Det er i all hovedsak kort avstand mellom terreng og kledningsbord. Det er også observert kledningsbord som er plassert under terrenget. Kledningsbord som er plassert med kort avstand eller under terreng vil være utsatt for fuktighet. Trevirke som ofte er utsatt for fuktighet kan utvikle fukt og råteskader over tid, fører til redusert levetid for materialet.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>23.1 Det bør etableres større avstand mellom terreng og kledning.<br><br>23.2 Kledningsbord som har skader, bør skiftes for å unngå fukt og råteskader. Dersom kledningsbord med skader ikke erstattes med nye, kan skader utvikles i et større omfang og lede til større kostnader for utbedringer. Spikerhull bør sparkles eller fuges før det males.<br><br>23.3 Flere av byggenes yttervegger nærmer seg behov for overflatebehandling basert på fremlagt dokumentasjon for midlertidig brukstillatelse. |

| | | |
|---|---|---|
| | 23.4 | Det er plassert flere elektroskap inntil de ulike byggenes fasade. Det er ikke montert fuktsikring i overkant av disse skapene som skjermer for nedbør bak skapene. Nedbør som kommer bakom skapene vil tørke opp tregt og med stor sannsynlighet føre til redusert levetid for kledningen i dette området. Det er krevende å komme til områdene bak skapene for å utføre vedlikehold, det bør derfor monteres en skjerm over skapene for å redusere behovet for vedlikehold bak skapene. |
| 24 | Innervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Follo Boligtakst har ikke vurdert innervegger, da dette anses å være beboers/leietakers eget ansvar. |
| 25 | Gulv og himlinger (Dekker) | <u>Beskrivelse</u><br>Etasjeskiller er ifølge beskrivelse fra utførende bygget som isolert trebjelkelag.<br><br>Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon for hvordan gulv på grunn er utført for alle byggene. De bygg som er dokumenter med bilder er oppført i ringmur med støpt plate. Det antas at det er lik utførelse for alle bygg.<br><br><u>Tilstand</u><br>Dette er en skjult konstruksjon, tilstand ble ikke kontrollert. Antas å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 26 | Yttertak | <u>Beskrivelse</u><br>Takene er vurdert fra bakken, og kun synlige bygningsdeler er vurdert.<br><br>Byggene har saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein. Hvordan taket er bygget opp på undersiden av taksteinen er ikke vurdert, men antatt bygget i henhold til en godkjent prosjektert løsning.<br><br>Det ser ut til å være montert beslag av plastbelagt stål på vindski og takfot.<br><br>Takrenner og nedløp ser ut til å være utført i plastbelagt stål. Det er registrert at takrenne er montert tett på vindski, det er usikkert hvor mange plasser dette gjelder, dette må kontrolleres ytterlige fra stige/lift/stillas. Enden på vindski er et utsatt område for fukt, takrenne som er montert inntil vindski vil føre til at vindskien får treg uttørking, fukt og råteskader kan utvikles over tid.<br><br>Vindskier er utført med to bord av trevirke med isbord og beslag. Det er observert at flere vindskier ikke er overflatebehandlet med maling, dette kan føre til kortere levetid for materialet.<br><br>Byggene har ulike mengde og type utstyr på taket. Alle tak har snøfangere montert på to sider. Flere tak har synlige luftehatter på takene, og byggene med leiligheter antatt med areal større enn 50 $m^2$ har piper med beslag og bue på topp.<br><br><u>Tilstand</u><br>Vindskier uten overflatebehandling har klimaslitasje.<br><br>Det er observert nedløp med bulker.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>26.1 Male vindskier som kun er grunnet.<br>26.2 Erstatte nedløp med bulker med nye |

| | | |
|---|---|---|
| 27 | Fast Inventar | Beskrivelse<br>Piper og ildsteder er ikke vurdert av Follo Boligtakst, da befaringen har blitt gjennomført fra utside på bakkenivå. Antatt å være oppført og montert i henhold til gjeldene lover og regler for oppføringstidspunktet.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til pipe og ildsted, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak utover normalt vedlikehold av feievesenet. |
| 28 | Trapper, balkonger, m.m. | Beskrivelse<br>Utvendige trapper med rekkverk har ulikheter i utførelse og overflatebehandling. Når det gjelder utførelsen er det trinnene som i all hovedsak skiller. Noen trapper har trappetrinn som består av prefabrikkerte ståltrinn, andre har plassbygde trappetrinn av trevirke, og vanger av impregnert trevirke. Overflatebehandlingen varierer mellom ubehandlet, beiset og malt for de ulike trappene.<br><br>Det er registrert påbegynte fukt-/råteskader enkelte plasser hvor det er benyttet maling på rekkverk, trapper og balkonger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan type maling som er brukt. Trevirke som er påført maling uten egenskaper til å slippe ut fukt, vil føre til råteskader over tid. Det er nødvendig å kontrollere dokumentasjon for maling for å bestemme metode for vedlikehold.<br><br>Svalgangene med rekkverk er oppført i impregnert trevirke og har samsvarende overflatebehandling som tilhørende trapper som beskrevet ovenfor. Bærende konstruksjon for svalgangen består av sammenskrudd konstruksjonsvirke montert på søyler som går til terreng.<br><br>Balkonger med tilhørende rekkverk og bjelkelag er oppført i impregnert trevirke. Limtredragere og søyler under balkongene ser ut til å bestå av trehvitt trevirke. Det er benyttet ulike metoder for overflatebehandling, ubehandlet, beis og maling.<br><br>Tilstand<br>Utvendige trapper er montert på terrenget, synlige misfarginger på vangene som følge av fukt. Der hvor vangene er malt er det synlig gjennomslag av rust fra skruene som fester trinn til vangen.<br><br>Svalgangene har misfarging etter fukt i varierende grad, enkelte plasser har det begynt å gro. Det er registrert at drageren for svalgangen har nedbøyninger mellom søylene.<br><br>Balkongenes bjelker, drager og søyler har misfarginger etter fukt. Det er observert påbegynte fukt-/råteskader for en av de malte balkongene. Der hvor balkongene er ubehandlet er det synlig klimaslitasje. En balkong har synlige skjevheter.<br><br>Anbefalte tiltak<br>28.1 Det bør etableres kapillærbrytende sjikt mellom terreng og vanger for å forebygge mot fukt- og råteskader.<br><br>28.2 Endre løsning for innfesting av trinn der hvor trinn av trevirke er festet med skruer til vange. Det må monteres understøttelse under trinnene som et strakstiltak for å forebygge mot personskade. Vi anbefaler at det monteres prefabrikkerte ståltrinn slik det er gjort for enkelte av byggene.<br><br>28.3 Plattinger, trapper og rekkverk behandles jevnlig. Behov for vedlikehold vurderes opp mot slitasje. |

| | | |
|---|---|---|
| | 28.4 | Det må etableres avstand mellom søyler og terreng/plattinger. Redusere lengde på søyler og montere justerbare søylesko anses som egnet tiltak. |
| 29 | Dokumentasjon bygg | Beskrivelse<br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |

| 3 VVS-installasjoner | | |
|---|---|---|
| 31 | Sanitær | Beskrivelse<br>Sanitæranlegg og system er ikke vurdert da denne er skjult i konstruksjon eller en del av den enkelte eiers ansvar.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til det sanitære, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 32 | Varme | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 33 | Brannslukking | Beskrivelse<br>Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.<br><br>Det er observert skap med slukkeutstyr montert på vegg på framsiden av enkelte bygg. Follo Boligtakst er ikke kjent med om dette er montert av sameiet eller beboere.<br><br>Tilstand<br>Follo Boligtakst har ikke kontrollert slukkeutstyret på utsiden av byggene. På generelt grunnlag anbefales brannslukkingsapparater å skiftes ut hvert 8. år.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales å snu brannslukningsapparat minst 2 ganger i året, samt kontrollere at trykkindikator viser at apparatet har tilstrekkelig trykk. Apparat eldre enn 9 år bør erstattes med nytt. |
| 34 | Gass og trykkluft | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 35 | Prosesskjøling | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 36 | Luftbehandling | Beskrivelse<br>Follo Boligtakst har ikke vurdert dette punktet, da dette anses å være beboers/leietakers eget ansvar.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til ventilasjon, anses å fungere tilfredsstillende. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 37 | Komfortkjøling | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 38 | Dokumentasjon VVS | Beskrivelse<br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |



Skade på kledningsbord ved vannuttak, kan føre til fukt og råteskader over tid.



Skjøter som ikke er tette kan føre til fukt og råteskader over tid som følge at fukt trekker inn.

Spiker slått for langt inn i kledningsbordet kan lede fukt inn i trevirket og føre til fukt- og råteskader over tid.



Kledningsbord har sprekk, må skiftes.



Misfarging som følge av nedbør. Transport av fukt bort fra flere av byggene er ikke ivaretatt.



Skruer som fester trinn til vanger har begynt å ruste. Ny løsning på etableres.



Fuktskader har oppstått enkelte plasser hvor bygningsdeler er malt.



Flere søyler plassert på platting har tegn til fuktskader.



Trappevanger plassert på terreng er påvirket av fukt.

# Beskrivelse av carporter

| 2 BYGNING | | |
|---|---|---|
| 21 | Grunn og fundamenter | Beskrivelse<br>Carportene er antatt fundamentert til solid underlag med drenerende masser under asfalt.<br><br>Dreneringen består av antatt drenerende masser. Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon som viser hvordan dette er utført, men forutsetter at dette er utført i henhold til prosjektert løsning.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til grunn og fundamenter, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 22 | Bæresystemer | Beskrivelse<br>Bæresystemer i ulik utførelse. Beskrives i punktene for yttervegger og yttertak. |
| 23 | Yttervegger | Beskrivelse<br>Yttervegger oppført i bindingsverk med kledning av trevirke utvendig. To av carportene har i tillegg noen støpte konstruksjoner.<br><br>Dører i carporter har malt overflate.<br><br>Utvendig kledning av trevirke med både grunnet og malt overflate. Ubehandlede overflater på betongkonstruksjoner.<br><br>De to største carportene som også har støpte konstruksjoner har bindingsverkvegger med bunnsvill montert på asfalten.<br><br>Den minste carporten er oppført med drager plassert på søyler som er fundamentert med søylesko festet til asfalten. Det er registrert misfargninger på søyler og drager.<br><br>Tilstand<br>Det er observert kledning som er plassert med liten, eller ingen avstand til terreng.<br><br>De to største carportene har på innsiden synlige merker etter fukt på bunnsvill, stendere og kledning. Det er observert beslag på deler av bunnsviller og søyler. Kapillærbrytende sjikt mellom bunnsvill og asfalt ble ikke registrert. Ytterveggene er i størst grad preget av fukt, og vil med stor sannsynlighet ha redusert forventet levetid med dagens løsning. Det er vanskelig å si noe om når konstruksjonen må utbedres.<br><br>Den minste carporten har misfarginger på ubehandlet trevirke. Innvendig er carporten kledd med GU-X-gips som er festet med skruer. Gipsplatene er synlig preget av sollys og fuktighet, opprinnelig farge har falmet og platene har begynt å løsne. Plater som løsner, kan skade biler som står parkert i carporten. Disse platene brukes i hovedsak som vindsperre, beskyttet mot vær og vind av kledning montert utenpå, og anbefales å ikke være ubeskyttet mot vær og vind i mer enn 6 måneder. På bakgrunn av carportens plassering antas det at GU-X er montert som brannbegrensende tiltak. Slik platene fremsto på befaringen er det usikkert om brannsikkerheten er ivaretatt eller opprettholdt. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Anbefalte tiltak |
| | 23.1 | Det bør etableres større avstand mellom terreng og kledning/omramning, eller annet tilsvarende tiltak slik at kledningsbordene lengst ned på veggen kan oppnå normal forventet levetid. |
| | 23.5 | Det bør etableres avstand mellom bunnsviller og asfalt |
| | 23.6 | Som strakstiltak må GU-X-plater sikres slik at disse ikke faller ned og forårsaker skade på personer eller materiell. Dersom platene er montert som brannbegrensende tiltak må dette utbedres i sin helhet med en prosjektert løsning. |
| | 23.7 | Ubehandlet trevirke som er utsatt for vær og vind bør overflatebehandles for å oppnå normal forventet levetid. |
| 24 | Innervegger | Beskrivelse<br>To av carportene har bærevegger som skiller hver enkelt parkeringsplass, bygget med stendere av trevirke med osb-plater montert på en side. Bunnsvill plassert på asfalt.<br><br>Tilstand<br>Det er observert misfarging som følge av fukt.<br><br>Anbefalte tiltak |
| | 24.1 | Ingen strakstiltak nødvendig, men løsning med bunnsvill direkte på asfalt vil kunne føre til kortere levetid. |
| 25 | Gulv og himlinger (Dekker) | Beskrivelse<br>Gulv er antatt etablert med drenerende bærelag med asfalt på topp.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke registrert noen avvik utover normal bruksslitasje.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 26 | Yttertak | Beskrivelse<br>Takene er vurdert fra bakken, og kun synlige bygningsdeler er vurdert.<br><br>Takene er oppført som pulttak med papptekking.<br><br>Beslag av plastbelagt stål montert på vindski og takfot.<br><br>Taket har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.<br><br>Tilstand<br>Innvendig i den minste carporten er taket kledd med GU-X-gips som er festet med skruer. Gipsplatene er synlig preget av sollys og fuktighet, opprinnelig farge har falmet og platene har begynt å løsne. Plater som løsner, kan skade biler som står parkert i carporten. Disse platene brukes i hovedsak som vindsperre, beskyttet mot vær og vind av kledning montert utenpå, og anbefales å ikke være ubeskyttet mot vær og vind i mer enn 6 måneder. På bakgrunn av carportens plassering antas det at GU-X er montert som brannbegrensende tiltak. Slik platene fremsto på befaringen er det usikkert om brannsikkerheten er ivaretatt eller opprettholdt. |

| | | |
|---|---|---|
| | 23.3 | <u>Anbefalte tiltak</u><br>Som strakstiltak må GU-X-plater sikres slik at disse ikke faller ned og forårsaker skade på personer eller materiell. Dersom platene er montert som brannbegrensende tiltak må dette utbedres i sin helhet med en prosjektert løsning. |
| 27 | Fast Inventar | <u>Beskrivelse</u><br>Ikke relevant. |
| 28 | Trapper, balkonger, m.m. | <u>Beskrivelse</u><br>Ikke relevant. |
| 29 | Dokumentasjon bygg | <u>Beskrivelse</u><br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |



Kledning er montert med liten avstand til terreng og det er synlig at skitt og fukt fra bakken spruter opp.



Ubehandlet trevirke har misfargninger som følge av fuktighet.



GU-X plater i den minste carporten har løsnet.



Bunnsvill er plassert på asfalten. Fuktsikring mellom asfalt og trevirke er ikke registrert.



Bunnsvill, stendere og kledning for yttervegger har misfarginger etter fukt.



Deleveggene er i mindre grad påvirket av fukt.

# Beskrivelse av boder

| 2 BYGNING | | |
|---|---|---|
| 21 | Grunn og fundamenter | <u>Beskrivelse</u><br>Bodene er antatt fundamentert til solid underlag med drenerende masser under støpt plate på mark.<br><br>Dreneringen består av antatt drenerende masser. Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon som viser hvordan dette er utført, men forutsetter at dette er utført i henhold til prosjektert løsning.<br><br><u>Tilstand</u><br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til grunn og fundamenter, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 22 | Bæresystemer | <u>Beskrivelse</u><br>Yttervegger og tak beskrives i egne punkter. |
| 23 | Yttervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Yttervegger oppført i bindingsverk med luftet kledning av trevirke utvendig.<br><br>Boddører har malt overflate.<br><br>Utvendig kledning av trevirke med malt overflate.<br><br><u>Tilstand</u><br>Kledningen ser ut til å være i tilfredsstillende stand.<br><br>Det er observert kledning og omramninger som er plassert med liten, eller ingen avstand til terreng.<br><br>Det er i leveransebeskrivelse opplyst at bodene er oppført i samme periode som de tilhørende boligbyggene. Tidspunktet for overflatebehandling av yttervegger nærmer seg for boder.<br><br>Boddører er plassert med kort avstand til terreng og er utsatt for fuktskader. Det er påvist fuktskader på en dør som vi fikk tilgang til å åpne på vår befaring. Det er observert dører med ulik avstand i topp og bunn av karm når de lukkes, samt at noen dører «henger».<br><br>Postkasser er montert på bodkonstruksjon. Nedbør kan komme til på baksiden av postkassene og bordkledningen kan ofte bli utsatt for oppfukting og kreve hyppigere vedlikehold. Postkassene kan med fordel monteres på eget stativ for å underlette for vedlikehold. Det bør hvert fall etableres en løsning som beskytter mot nedbør bak postkasser som minimumstiltak.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>23.2 Det bør etableres større avstand mellom terreng og kledning/omramning, eller annet tilsvarende tiltak slik at kledningsbordene lengst ned på veggen kan oppnå normal forventet levetid.<br><br>23.3 Dørenes terskelhøyde må heves, eller andre tilsvarende tiltak som forebygger mot fuktskader på boddører. Det bør også monteres beslag under dørene. Nedbør i form av regn og snø vil med dagens løsning trenge inn mellom terskel og dørblad. Dette vil føre til fuktskader på dørene og forventet levetid vil bli redusert. |

| | | |
|---|---|---|
| | 23.4 | Etablere en løsning som forebygger mot nedbør bak postkasser. |
| 24 | Innervegger | <u>Beskrivelse</u><br>Vegger mellom bodene er ifølge beskrivelse bygget med 45 mm x 45 mm + 13 mm osb-plater på hver side.<br><br><u>Tilstand</u><br>Det er ikke registrert noen avvik.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 25 | Gulv og himlinger (Dekker) | <u>Beskrivelse</u><br>Follo Boligtakst har ikke sett dokumentasjon for hvordan gulv på grunn er utført for alle byggene. De bygg som er dokumenter med bilder er oppført i ringmur med støpt plate. Det antas at det er lik utførelse for alle bygg.<br><br><u>Tilstand</u><br>Dette er en skjult konstruksjon, tilstand ble ikke kontrollert. Antas å fungere tilfredsstillende.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 26 | Yttertak | <u>Beskrivelse</u><br>Takene er vurdert fra bakken, og kun synlige bygningsdeler er vurdert.<br><br>Taket er oppført som saltak med takstoler, undertak av rupanel og papptekking.<br><br>Beslag av plastbelagt stål montert på vindski og takfot.<br><br>Taket har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.<br><br><u>Tilstand</u><br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til yttertaket, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>På undersiden av taktroen er det registrert noe misfargninger, kan se ut som svertesopp. Dette kan være fra oppføringen av bodene og ikke nødvendigvis i utvikling.<br><br>Det er observert at flere av nedløpene er avsluttet uten utkast, vann slippes ut i overkant av kasser med sten på hjørner av bodbyggene. Dette er en løsning som i liten grad leder vann bort fra konstruksjonene, men fører til vann som spruter opp på veggene.<br><br>Det er observert takrenner og nedløp med skader som antas å ha oppstått i forbindelse med påkjørsel eller lignende. Follo Boligtakst anser skadene i større grad å være estetisk sjenerende, enn at funksjonen er nedsatt.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Undertaket bør holdes under oppsyn for å avgjøre om svertesoppen er i utvikling. Dersom dette utvikles, vil egnet tiltak være å øke luftespaltene på bodbyggets langsider. I boden hvor dette ble observert anser Follo Boligtakst at påvist mengde kan være påregnelig da boden ikke er en oppvarmet konstruksjon. |

| | | |
|---|---|---|
| | 26.4<br><br><br>26.2 | Så lenge dagens løsning for nedløp ikke kan dokumenteres som en egnet løsning bør det gjøre tiltak for å lede vann bort fra bygget. Dette må prosjekteres slik at overvannet håndteres på riktig måte.<br><br>Takrenner og nedløp med skader bør erstattes med nye. |
| 27 | Fast Inventar | <u>Beskrivelse</u><br>Ikke relevant. |
| 28 | Trapper, balkonger, m.m. | <u>Beskrivelse</u><br>Ikke relevant. |
| 29 | Dokumentasjon bygg | <u>Beskrivelse</u><br>Follo Boligtakst har mottatt dokumentasjon for bygningene i sameiet. Denne er ikke gjennomgått i sin helhet da den i stor grad er usortert, men forutsettes å være komplett.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>Dokumentasjon bør gjennomgås og sorteres. |



Kledningsbord har liten eller ingen avstand til asfalt og terreng rundt bygget. Nedløp er avsluttet slik at yttervegger utsettes for unødvendig fuktighet.



Dørene er plassert med kort avstand til asfalten, og det er synlig at fuktighet har trengt inn mellom terskel og dørblad og ført til fuktskader.



Dørbladet har fuktskader lengst ned og det er synlig hvordan det har begynt å sprekke/svelle. Denne type skader øker raskt i omfang når materialer har begynt å sprekke opp og fukt enklere kan trenge inn i materialet.



Takrenne har skader.

# Beskrivelse av elkraft, tele og automatisering, andre installasjoner og utendørs

| 4 Elkraft | | |
|---|---|---|
| 41 | Generelt | Elektro vurderes ikke av Follo Boligtakst. |

| 5 Tele og automatisering | | |
|---|---|---|
| 53 | Telefoni og personsøking (porttelefon) | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 54 | Alarm og signal | Beskrivelse<br>Det er opplyst at bygget har automatisk varslingsanlegg for brann og det forutsettes at dette er montert i henhold til prosjektering.<br><br>Tilstand<br>Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer knyttet til varslingsanlegg, anses å fungere tilfredsstillende.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Ingen anbefalte tiltak. |
| 55 | Lyd og bilde | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |
| 56 | Automatisering (SD-anlegg) | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |

| 6 Andre installasjoner | | |
|---|---|---|
| 62 | Heiser (Person- og varetransport) | Beskrivelse<br>Ikke relevant. |

| 7 Utendørs | | |
|---|---|---|
| 73 | Utendørs VVS | Beskrivelse<br>Takvann føres ut på terreng via nedløp.<br><br>Tilstand<br>Det er observert at vann som ledes ut av nedløp enkelte steder ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningsdeler. Det er registrert misfarging og groing på trevirke som er i nedslagsområdet for nedløp og utkast.<br><br>Anbefalte tiltak<br>73.1 Det anbefales å etablere en løsning som leder vann bort fra bygningene. |
| 76 | Veier og plasser | Beskrivelse<br>Asfalterte gang- og parkeringsområder.<br><br>Tilstand<br>Asfalten fremstår i all hovedsak i god stand. Det er observert at asfalten har forvitret noe der den støter mot platting i 1. etasje, antatt på grunn av for dårlig opparbeidelse av masser under asfalt i dette området. |

| | | |
|---|---|---|
| | 76.1 | <u>Anbefalte tiltak</u><br>Der hvor asfalt har forvitret mot platting bør denne fjernes før egnede masser etableres under ny asfalt som lappes inn. |
| 77 | Park og hage | <u>Beskrivelse</u><br>Grøntarealer er etablert i flere områder rundt byggene i sameiet.<br><br>På baksiden av bygg 13, 15 og 17 er det etablert et større grøntareal for utendørsaktivitet.<br><br><u>Tilstand</u><br>Grøntarealer er etablert inntil plattinger av impregnert trevirke uten tegn til fuktsikring mellom terreng og trevirke. Kan føre til redusert levetid for trevirke.<br><br>Grøntarealet på baksiden av bygg 13, 15 og 17 har ansamlinger av vann.<br><br><u>Anbefalte tiltak</u><br>77.1 Det bør monteres et kapillærbrytende sjikt mellom terreng og plattinger/trevirke for å ivareta normal forventet levetid for plattingen.<br><br>77.2 Det bør etableres en løsning for å drenere bort vann fra grøntarealene på baksiden av bygg 13, 15 og 17. |



Asfalten som er lagt imot plattingen i 1. etasje for flere av byggene har begynt å forvitre.



Ansamlinger av vann på uteområde.



Nedbør ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningsdeler.

# Gjennomføring av tiltak

**Oppdragsnummer** 4041
**Oppdragsnavn:** Vårliveien boligsameie, Vårliveien 13 - 25
**Dato:** 02.10.2023

## VEDLIKEHOLDSPLAN FOR
## Vårliveien boligsameie, Vårliveien 13 - 25

| | | Straks-tiltak | Vedlikehold | | | Moderni-sering |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0 - 1 år | 1 - 3 år | 3 - 5 år | 5 - 10 år | ved behov |
| 2 | Bygning | | | | | |
| | | | | | | |
| 21 | Grunn og fundamenter | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 22 | Bæresystem | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 23 | Yttervegger | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Etablere større avstand mellom terreng og kledning, eller annet tilsvarende tiltak. | | kr 120 000,00 | | | |
| 2 | Skifte ut kledningsbord med skader. | | kr 20 000,00 | | | |
| 3 | Overflatebehandling av utvendig kledning. | | | kr 500 000,00 | kr 600 000,00 | |
| 4 | Sikre mot nedbør bak elektroskap montert på yttervegger. | | kr 75 000,00 | | | |
| 5 | Etablere avstand mellom bunnsvill og asfalt for carporter. | | | | kr 80 000,00 | |
| 6 | Sikre gipsplater i carport. | kr 5 000,00 | | | | |
| 7 | Overflatebehandling av ubehandlet trevirke for carport. | | kr 20 000,00 | | | |
| 8 | Etablere større avstand mellom terregn og dører, omramning og kledning for boder | kr 100 000,00 | | | | |
| | | | | | | |
| 24 | Innervegger | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 25 | Gulv og himlinger (Dekker) | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 26 | Yttertak | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Male vindskier som kun er grunnet. | | kr 30 000,00 | | | |
| 2 | Erstatte nedløp og takrenner med skader, gjelder boligbygg og bod. | | | kr 20 000,00 | | |
| 3 | Sikre gipsplater i carport. | kr 5 000,00 | | | | |
| 4 | Etablere en bedre løsning for å lede bort overvann for boder. | kr 15 000,00 | | | | |
| | | | | | | |
| 27 | Fast invetar (Murte piper og ildsteder) | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 28 | Trapper og balkonger | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Etablere kapillærbrytende sjikt mellom trapp og terreng. | | kr 20 000,00 | | | |
| 2 | Endre innfesting av trappetrinn til vanger. | kr 40 000,00 | | | | |
| 3 | Overflatebehandle plattinger, trapper og rekkverk. | | kr 100 000,00 | | | |
| 4 | Etablere avstand mellom søyler og terreng/plattinger | kr 60 000,00 | | | | |
| | | | | | | |
| 29 | Dokumentasjon bygg | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Kontrollere og sortere dokumentasjon for alle bygg. | | kr 40 000,00 | | | |
| | | | | | | |
| 3 | VVS-installasjoner | | | | | |
| | | | | | | |
| 31 | Sanitær | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 32 | Varme | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 33 | Brannslukking | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 34 | Gass og lufttrykk | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 35 | Prosesskjøling | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 36 | Luftbehandling | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 37 | Komfortkjøling | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 38 | Dokumentasjon VVS | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Kontrollere og sortere dokumentasjon for alle bygg | | kr 40 000,00 | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Tele og automatisering | | | | | |
| | | | | | | |
| 53 | Telefoni og personsøking | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 54 | Alarm og signal | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 55 | Lyd og bilde | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 56 | Automatisering (SD-anlegg) | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 6 | Andre installasjoner | | | | | |
| | | | | | | |
| 62 | Heiser (person- og varetransport) | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| | | | | | | |
| 7 | Utendørs | | | | | |
| | | | | | | |
| 73 | Utendørs VVS | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Etablere løsninger som leder vann bort fra bygningsdeler | | kr 40 000,00 | | | |
| | | | | | | |
| 76 | Veier og plasser | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | Etablere nytt underlag for asfalt der den har forvitret | | kr 50 000,00 | | | |
| | | | | | | |
| 77 | Park og hage | | | | | |
| 1 | Montere fuktsperre mellom terreng og plattinger/trevirke | | kr 50 000,00 | | | |
| 2 | Etablere drenering for grøntarealer bak bygg 13, 15 og 17 | | kr 50 000,00 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sum | kr 225 000,00 | kr 655 000,00 | kr 520 000,00 | kr 680 000,00 | 0 |
| | | | | | | |
| | Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 % | kr 33 750,00 | kr 98 250,00 | kr 78 000,00 | kr 102 000,00 | 0 |
| | | | | | | |
| | Mva 25 % | kr 64 687,50 | kr 188 312,50 | kr 149 500,00 | kr 195 500,00 | 0 |
| | | | | | | |
| | Sum bygning | kr 320 000,00 | kr 940 000,00 | kr 750 000,00 | kr 980 000,00 | 0 |

Moss kommune

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

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

Hercules Prosjekt AS
Fornebuveien 37
1366 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 20/5372-14- SIGJ Dato: 16.11.2022

| Utvalg | Utvalgssaksnr. |
|---|---|
| Plan, bygg og teknisk | 1214/21 |

## Vårlitunet - 104/247 - Ferdigattest B1

| | |
|---|---|
| Tiltak: | B1 - hus A, B, C, D , E, F og G |
| Byggested: | Gbnr: 104/247 |
| Tiltakshaver: | Hercules Prosjekt AS<br>Fornebuveien 37<br>1366 LYSAKER |
| Ansvarlig søker: | Arkitektene Dahl & Myrhol AS<br>Wilsesg 4<br>0178 OSLO |

**Vedtak:**

Kommunen gir ferdigattest for B1 - hus A, B, C, D , E, F og G, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten omfatter leiligheter med tilhørende anlegg og carporter.

**Tiltaket**

| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets og arbeidets art: | B1 - hus A, B, C, D , E, F og G | |
| Bygningstype og bygningsnummer: | | |

| Vedtakstype | Vedtaksnummer | Vedtaksdato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse med dispensasjon parkering | PMU 15/859 | 28.08.2015 |
| Igangsettingstillatelse og endring av tillatelse Hus E og G | PMU 79/17 | 14.03.2017 |
| Endring av tillatelse Hus A | | 11.08.2017 |
| Endring av tillatelse Hus F | | 21.12.2018 |

| | | |
|---|---|---|
| Endring av tillatelse hus E og G | | 19.06.2020 |
| Midlertidig brukstillatelse | | Hus C og D - 11.12.2017<br>Hus B - 14.02.2018<br>Hus A - 19.02.2019<br>Hus F - 26.09.2019<br>Hus E og G - 24.03.2021 |

**Vurdering og konklusjon**
Det er søkt om ferdigattest for hele felt B1, gbnr 104/247. Dette omfatter leiligheter med carporter og anlegg. Rammetillatelse med dispensasjon er gitt den 28.08.2015. Det er fattet vedtak om igangsettingstillatelse, endring av tillatelse, vedtak om dispensasjon i tillegg til midlertidige brukstillatelser.

Rammetillatelsen oppstiller følgende vilkår:
Før brukstillatelse kan gis
• må hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf pbl § 18-1, vi viser også til rekkefølge-bestemmelsene § 6.2 i reguleringsbestemmelsene hvor det er rekkefølgekrav som bl.a er knyttet opp til div. infrastrukturtiltak som må være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det innebærer også at de privatrettslige forhold knyttet til dette må være avklart før tiltakene kan opparbeides.
• Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jfr pbl § 21-10.

Videre følger øvrige vilkår i gitte tillatelser. Det er også rekkefølgekrav i plan som skal være ivaretatt til brukstillatelse/ferdigattest. Disse omfatter følgende:
- KV1 må være opparbeidet til kjørbar stand og G/S2 og G/S3 må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i B1 og BF1
- G/S4 og GS6 må være ferdigstilt før det gis ytterligere brukstillatelse etter at 50% av bebyggelsen i B1 har fått brukstillatelse
- Før kommunen kan gi brukstillatelse skal teknisk infrastruktur være etablert (vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett og gang- og sykkelveier)
- Kvartalslekeplassen L1 skal være opparbeidet

Søker har bekreftet at vilkår og rekkefølgekrav er ivaretatt. Sluttrapport med avfallsplan er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

**Klage**
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

**Gebyr**
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

| Gebyr | Merknad | Pris | Antall | Beløp | Mottaker |
|---|---|---|---|---|---|
| 521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse | | 5150 | 1 | 5150 | Hercules Prosjekt AS |

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk signert*

Live Eek
avdelingsleder

Siw Gjøsund
rådgiver tlf +47 402 33 116

Mottakere:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arkitektene Dahl & Myrhol AS | Wilsesg 4 | 0178 | OSLO |
| Hercules Prosjekt AS | Fornebuveien 37 | 1366 | LYSAKER |

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Brann- og redning, Movar Iks | Kjellerødveien 30 | 1580 | Rygge |

# ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

**KLAGEADRESSAT**
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller
post@moss.kommune.no

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

**INNHOLDET I KLAGEN**
De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

**RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

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

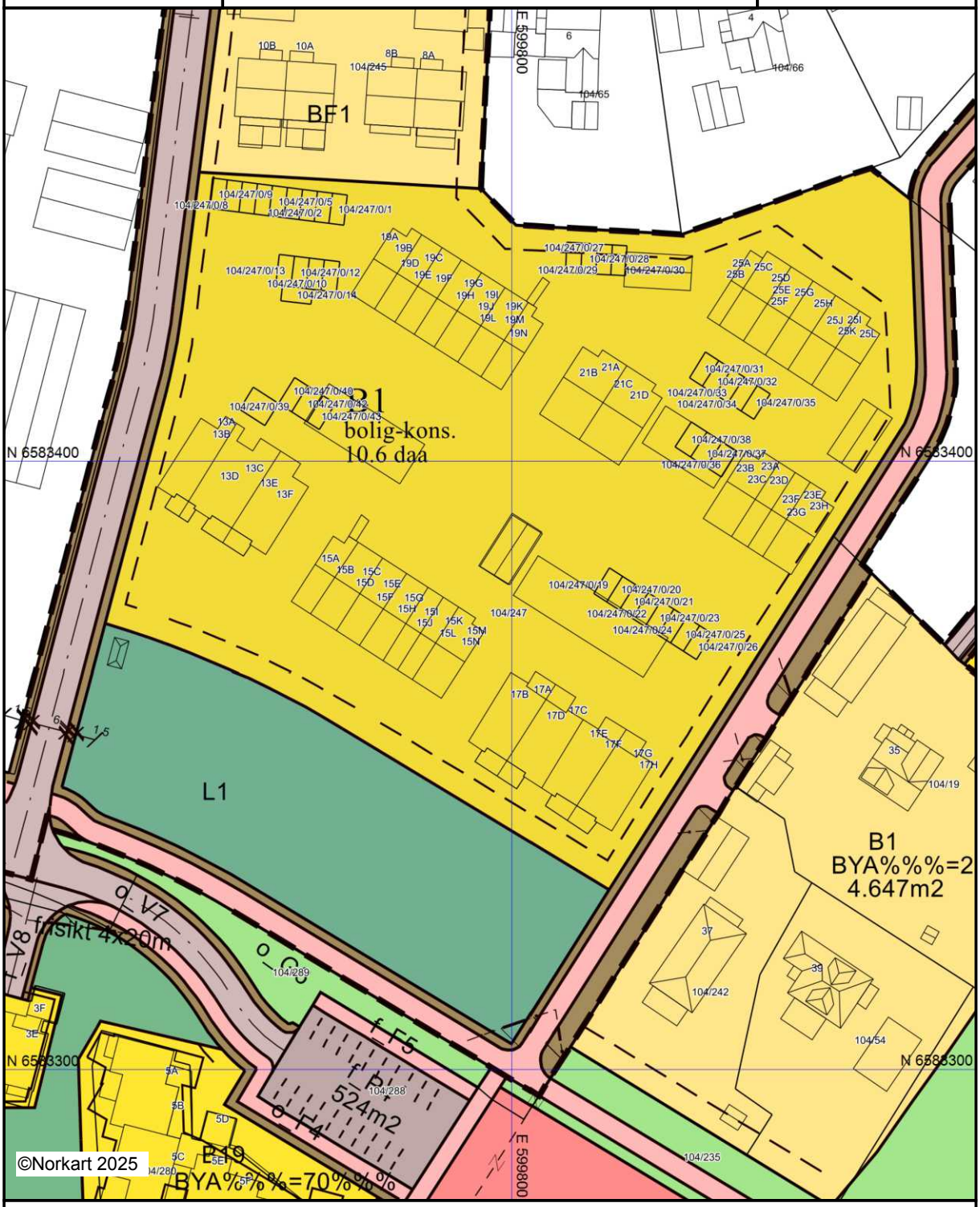
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 104/247/0/65
Adresse: Vårliveien 15K
Dato: 15.04.2025
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



Rygge kommune
Erik Vieth Pedersen
kopi

# KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE

# 2005 - 2016

## Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

**Datert 04.05.05, sist revidert 16.01.07**

**Vedtatt i Rygge kommunestyre 14.12.2006**

# 1. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

## § 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

### § 1.1 Støy

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

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

## § 2 Byggeområder

### § 2.1 Plankrav

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

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

Områdene C og F skal planlegges samlet.

### § 2.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

### *§ 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder*

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

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

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

### *§ 2.4 Krav om tilgjengelighet*

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

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

### *§2.5 Estetikk og bevaringshensyn*

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

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

## § 2.6 Boligområder

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

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

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

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

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

## § 2.7 Senterområde

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

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

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

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

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

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

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

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

### *§ 2.8 Forretningsområder*

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

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

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

### *§ 2.9 Kontorområder*

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

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

### *§ 2.10 Industriområder*

Innenfor område Q tillates etablert ny industrivirksomhet.

### *§ 2.11 Område for offentlig formål*

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

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

### *§ 2.12 Områder for kommunalteknisk virksomhet*

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

### *§ 2.13 Område for allmennyttig formål*

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

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

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

## *§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet*

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

# 2. RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

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

## 2.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

### 2.1.1 Dispensasjon

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

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

### 2.1.2 Støy

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

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

### 2.1.3 Kulturminner

*(Kulturminneloven)*

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

## 2.2 Retningslinjer for byggeområder

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

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

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

### 2.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer

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

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

### 2.3.2 Kårboliger i landbruket

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

### 2.3.3 Næringsutvikling i landbruket

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet

### 2.5.1 Avkjørsler

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

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

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

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

### 2.5.3 Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer
*(Energilovens forskrifter)*

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

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

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

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Oversikt i kronologisk rekkefølge

Ajourført 14.08.2006

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

M196

**RYGGE KOMMUNE**
**REGULERINGSPLAN FOR HALMSTAD FELT C-F**
**GNR:4 BNR:8 mf.**

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 4.1.2013 ihht. KS vedtak den 1.11.2012 sak 70/12.

Arkivsak: ****
Arkivkode: ****
Sakstittel: Detaljregulering for Halmstad felt C-F
Vedtatt: 01.11.2012

## § 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

## § 2. FORMÅL

Området reguleres til:

**Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)**
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, B1
Uteoppholdsareal, lekeplass/annet uteoppholdsareal, L1
**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)**
Hensynssone/Sikringssoner, H140,Frisikt
Kjøreveg, KV1
Gang-/sykkelvei, G/S 1-6
Annen veigrunn, grøntareal

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Støy

Arealer der støy overskrider gjeldende grenseverdier må støyreduserende tiltak iverksettes. Dokumentasjon på hvordan dette ivaretas, vedlegges søknad om rammetillatelse. Avvik skal begrunnes. Miljøverndepartementets veileder T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/vedtekter, legges til grunn for beregning av støy. Utendørsstøy/flystøy skal i størst mulig grad begrenses ved bygningsplassering og etablering av veranda med tak.

T-1442 kapittel 4 skal legges til grunn når det gjelder støynivåer og varslingsrutiner for bygge- og anleggsarbeider. Svært støyende aktiviteter i anleggsperioden skal kun foregå innenfor normal arbeidstid.

### 3.2 Elforskyning

Alle nye kabler skal føres frem som jordkabler.

### 3.3 Brannvann

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift.

### 3.4 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid eller annen opparbeidelse av planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8, 2 ledd.
Før utbygging av planområdet skal det være foretatt arkeologiske registreringer i regi av Østfold fylkeskommune, eller gis bekreftelse på at området er fritt for automatisk fredete kulturminner.

### 3.5 Anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, unngå ulykker og forurensning.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Byggeområde
Området er regulert til boligbebyggelse, konsenteret småhusbebyggelse B1 og frittliggende småhusbebyggelse BF1.

### 4.2 Utnyttelse
Maksimal tillatt utnyttelse for felt BF1 er % BYA= 25 og B1 er % BYA = 40 %

### 4.3 Gesimshøyde/mønehøyde
Maksimal mønehøyde for B1 er 9 meter og for BF1 er 8 meter.
Maksimal gesimshøyde for B1 er 8 meter og for BF1 er 6 meter.
Maksimal mønehøyde for garasje er 5 meter.

### 4.4 Byggegrenser
Byggegrenser er vist på plankart.

### 4.5 Takutforming
Bebyggelsen skal ha pult-tak eller saltak. Det skal benyttes ikke reflekterende takmateriale.

### 4.6 Utforming – Estetikk
Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger, volumer og byggestil, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. All type byggverk og konstruksjoner skal tilpasses landskapet.

Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

### 4.7 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende krav i teknisk forskrift. Minst 50 prosent av nye boenheter skal være universelt utformet.

### 4.8 Parkering
Det skal minimum opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet for BF1 og B1. For boenheter større enn 80 kvm skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal regnes 18 m2 pr. biloppstillingsplass.

### 4.9 Uteoppholdsareal, lekeplass/annet uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 30 m2 uteareal for hver ny boligenhet, egnet til opphold og lek. I tillegg skal det opparbeides nærlekeplass på minst 100m2 per 30 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Det skal avsettes kvartalslekeplass på minimum 1500 m2. Lekeplass L1, skal være felles for beboere innenfor planområdet.

Lekeområdet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plasseringen av område for nærlek skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplassen skal tilpasses både små og store barn.

Felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planen.

### 4.10 Terrengtilpasning
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og parkeringsarealer. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes.

## § 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Sikringssoner, H140, Frisikt
Alle frisiktsoner skal utarbeides i henhold til gjeldende veinormal og etter kommunale krav. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over veiens plan.

### 5.2 Kjørevei, KV1
KV1 skal betjene adkomst til planområdet og skal opparbeides med en bredde på 9 meter i krysningspunktet G/S 2 x G/S 4.

### 5.3 Gang- og sykkelvei, G/S 1-6
G/S 1 - 6 skal opparbeides med en bredde på min. 3 meter.

## § 6 PLANKRAV

### 6.1 Krav til utarbeidelse av en samlet situasjonsplan.
For område B1 kreves en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal behandles av Plan- og miljøutvalget i forkant av byggesaksbehandlingen.

Samlet situasjonsplan skal vise:
plassering av bebyggelse, høyder og eksisterende terreng, bebyggelsens høyder og møneretning, tomteavgrensning, fellesarealer, herunder nærlek og adkomst.
Parkering og disponering av ubebygd areal, vegetasjon/beplantning, og forstøtning med angitte høyder.

Situasjonsplanen skal inneholde dokumentasjon på arealkrav, utforming av lekeplasser, avfallshåndtering og utarbeides i egnet målestokk.

### 6.2 Rekkefølgebestemmelser

KV1 må være opparbeidet til kjørbar stand og G/S2 og G/S3 må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i B1 og BF1 (G/S1 unntas).

G/S4 og GS6 må være ferdigstilt før det gis ytterligere brukstillatelse etter at 50 % av bebyggelsen i B1 har fått brukstillatelse. (G/S1 unntas).

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fylkesvegen før tiltak kan iverksettes og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

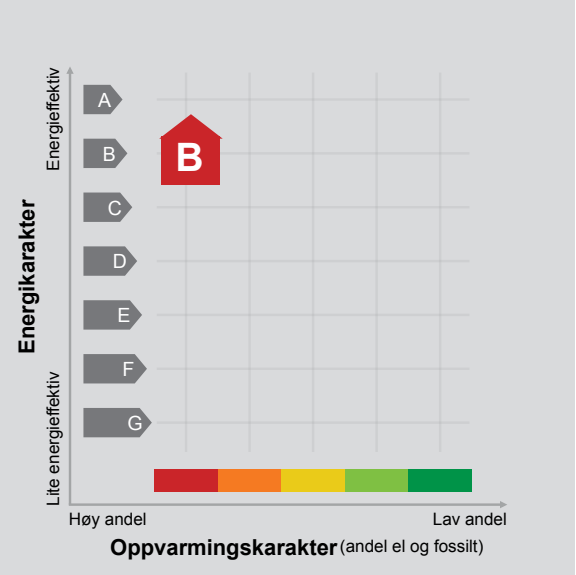
Før kommunen kan gi brukstillatelse, skal teknisk infrastruktur være etablert, teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett og gang- og sykkelveier. Jf. Pbl § 12-7 nr. 10.

Kvartalslekeplassen L1 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk, alternativt påfølgende vår dersom boligene blir ferdigstilt om vinteren.

Før det gis rammetillatelse skal støyforholdene innendørs være dokumentert for å ivareta kravene i teknisk forskrift.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vårliveien 15K |
| Postnummer | 1580 |
| Sted | RYGGE |
| Kommunenavn | Moss |
| Gårdsnummer | 104 |
| Bruksnummer | 247 |
| Seksjonsnummer | 65 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300735377 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-108898 |
| Dato | 22.04.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Luft kort og effektivt**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2019 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 37 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# 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:**
Vårliveien 15K, 1580 Rygge
Gnr. 104, Bnr. 247, Snr. 65, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116250100


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Eline Vo

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

**E-post:** eline.vo@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---