PRIVATMEGLEREN
MOSS

KJÆRNESHAGEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter

Innkalling til årsmøte

Protokoll fra årsmøte

Grunnkart

Ferdigattest

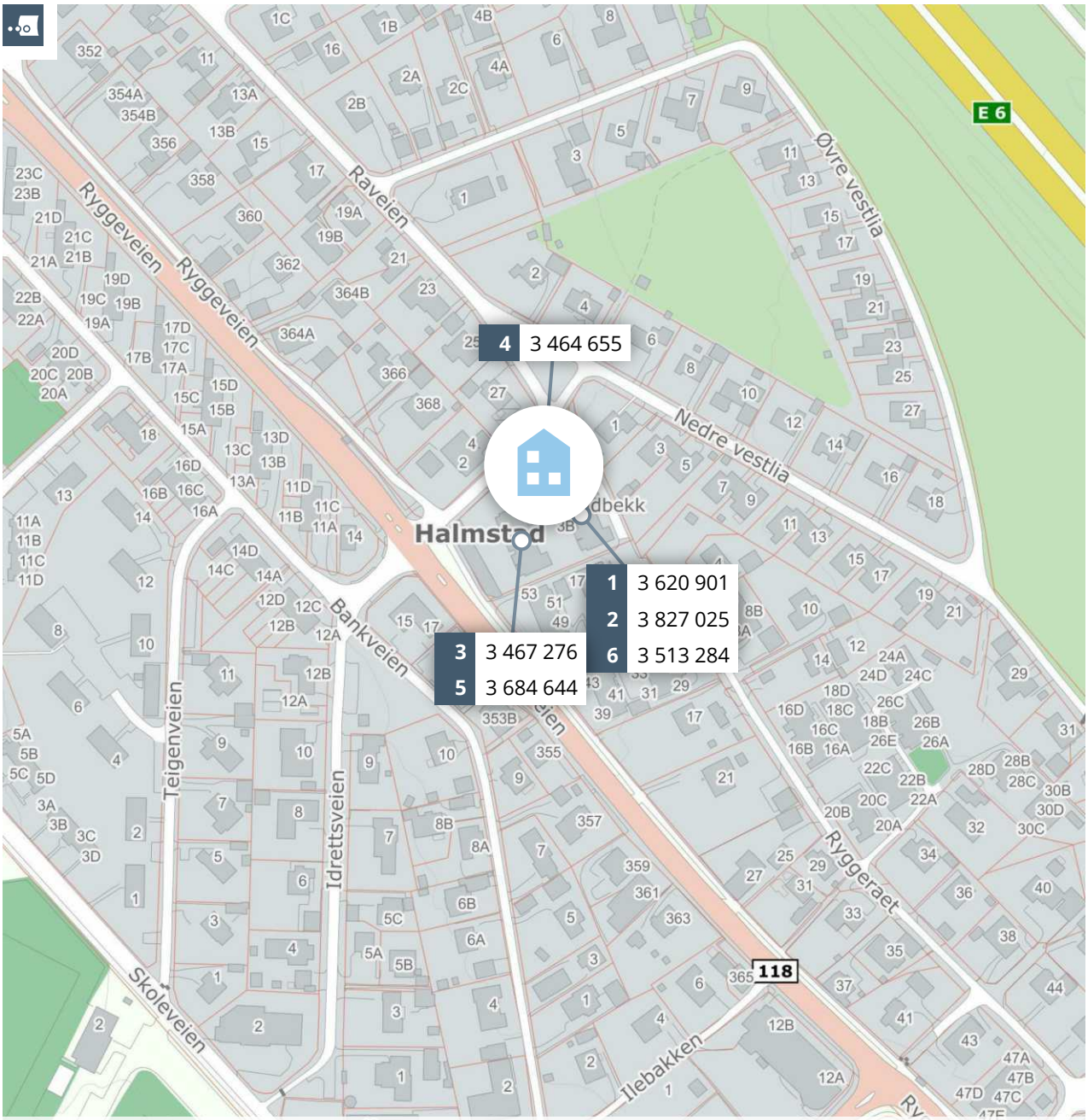
Reguleringskart

Utdrag fra reguleringsplan

Servitutt

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

KJÆRNESHAGEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 11.09.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjærneshagen 3 A, 1580 RYGGE

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

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

Verdivurdert til

3 690 000

0	3 690 000	55 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	15 915
Formue	32 189
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjærneshagen 3 B 66 m² 2022 1. etg 2 sov				08.12.2023	1 290 000	**1 150 000**	2 470 901	3 620 901	**54 862**
2	Kjærneshagen 3 B 63 m² 2022 3. etg 2 sov				26.06.2025	1 500 000	**1 500 000**	2 327 025	3 827 025	**60 746**
3	Kjærneshagen 3 C 61 m² 2022 2. etg 2 sov				22.01.2024	1 290 000	**1 220 000**	2 247 276	3 467 276	**56 841**
4	Kjærneshagen 3 A 68 m² 2022 1. etg 2 sov				09.07.2024	1 100 000	**1 080 000**	2 384 655	3 464 655	**50 951**
5	Kjærneshagen 3 C 68 m² 2022 3. etg 2 sov				16.06.2025	1 250 000	**1 250 000**	2 434 644	3 684 644	**54 186**
6	Kjærneshagen 3 B 63 m² 2022 1. etg 2 sov				02.04.2025	1 250 000	**1 250 000**	2 263 284	3 513 284	**55 766**

Kjærneshagen ligger på Halmstad (Rygge) i Moss kommune.

P-rom er 64 m² og inneholder: Stue/kjøkken, gang, to soverom og bad.
S-rom er 2 m² og inneholder: Bod.

Leiligheten var ny i 2022 og har rene, pene flater. Leiligheten har en fin planløsning, balasnert ventilasjon og varmegjenvinning, kabel-tv og fibernett.

Hele andel fellesgjeld er nedbetalt

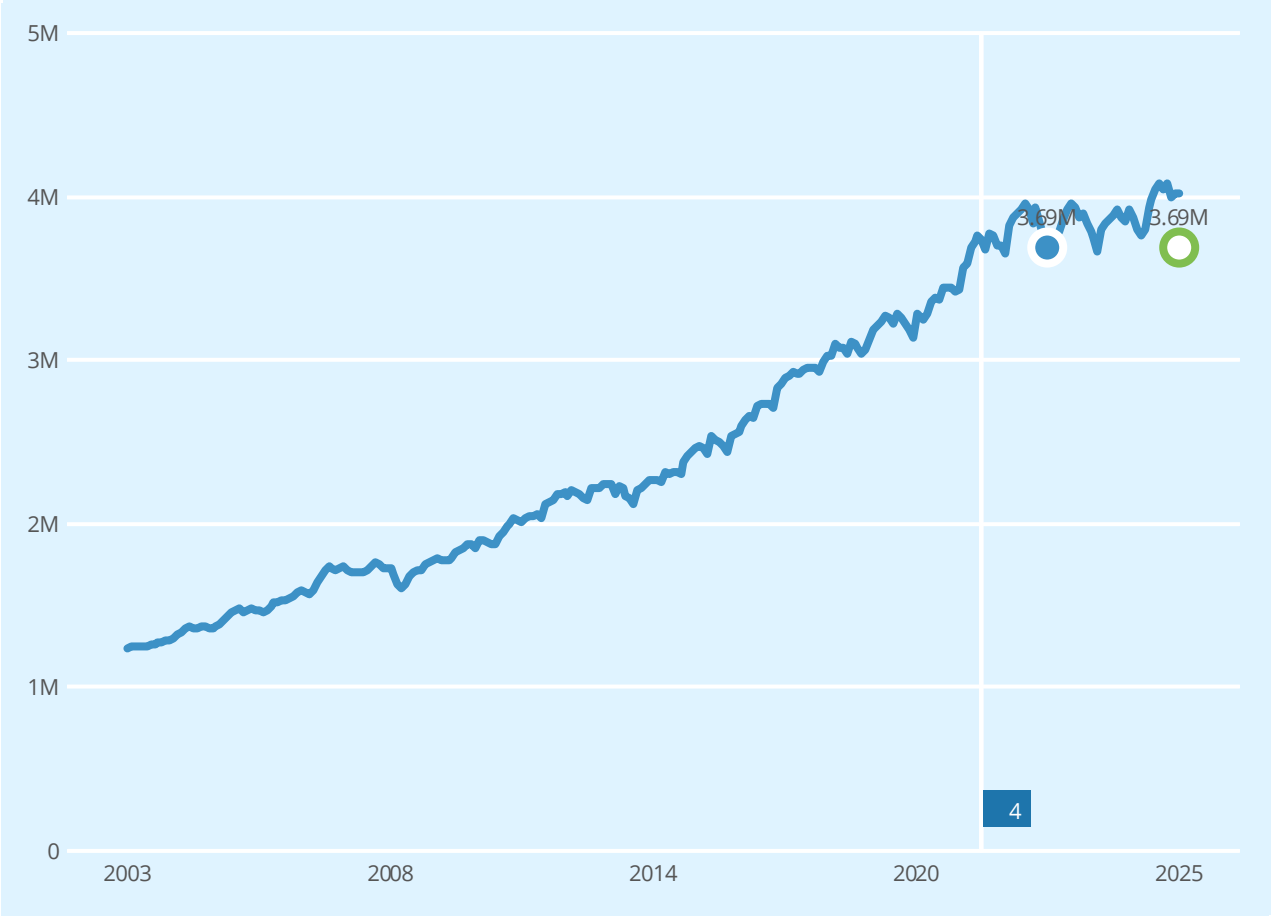
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.11.2022	30.11.2022	30.11.2022	-	1 305 000	2 380 000	3 685 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. de andre boligene er solgt for under pris stigningen

Leiligheter til salgs i VESTLIA grunnkrets nå

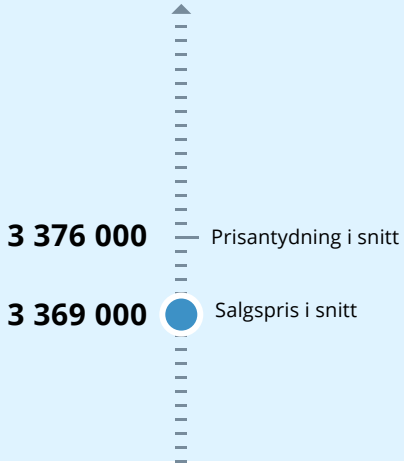
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i VESTLIA grunnkrets siste 6 mnd

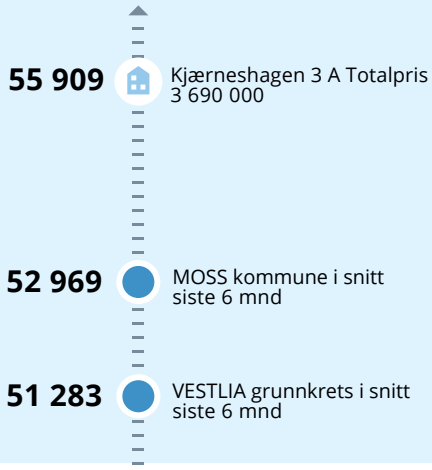
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Kjærneshagen 3 A, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 101, bnr. 4
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3808 **Referansenummer:** PO1020

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2022.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen sportsbod i fellesarealer på 6 kvm.
Egen oppmerket parkeringsplass utvendig.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Ingen avvik avdekket.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 2022

INNVENDIG Gå til side

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

VARMEKILDER
Varmekabler 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. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

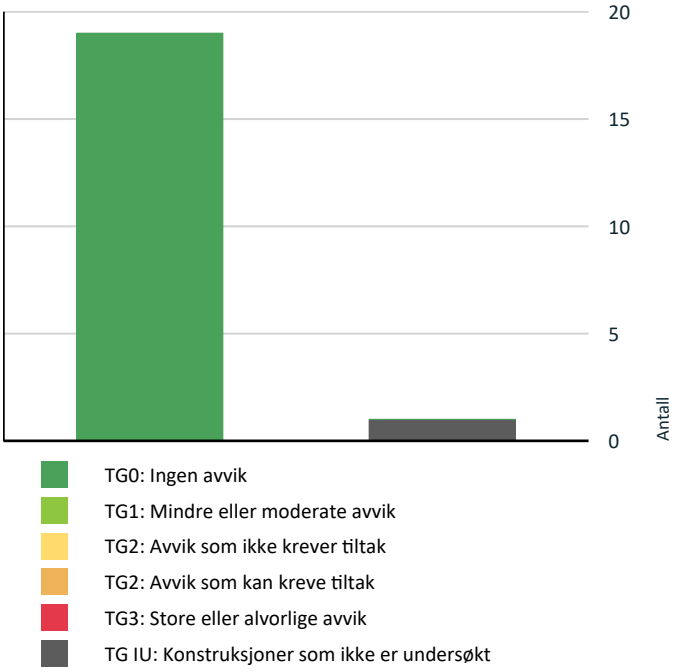
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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



TG 0 Dører

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





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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



INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

TG 0 Radon

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 0 da bygget skal være oppført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 27 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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





TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

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

TG 0 Varmtvannstank

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

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

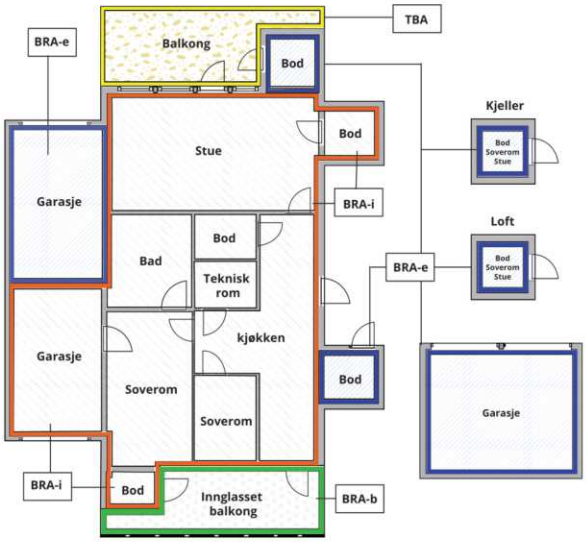
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	67			67	12
Sportsbod i fellesareal		6		6	
SUM	**67**	**6**			**12**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Sportsbod i fellesareal		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: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	65	2

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kjærneshagen 3 A

Hjemmelshaver
Kjærnes Halmstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Kjærnes Halmstad Borettslag	927234939	H0101		Wenche Iren Skaar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	23.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

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/PO1020

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.
116250088

Selger 1 navn
Wenche Iren Skaar

Gateadresse
Kjærneshagen 3 A

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: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Sparebank 1

Polise/avtalenr.: 36121513

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: 116250088

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen p plass med egen lader følger leiligheten.

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

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

Document reference: 116250088

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250088

Tilleggskommentar

Det følger med egen privat P plass med lader til leiligheten.

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: 116250088

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Skaar	b6e431afd365d0895b686 12515e2530c97e52292	22.01.2026 13:17:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250088

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Eiendomsmegler Moss

11/9-25

AD. DERES REF: 116250088 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 16 i borettslaget Kjærnes Halmstad tilknyttet leilighet: Kjærneshagen 3 A
Andelseier(e): Wenche-Iren Skaar**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 927 234 939
Byggeår: 2022 Gnr: 101 Bnr: 4 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

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

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

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

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 2.012,-, utgifter kr 127.863,- og annen formue: kr 32.189,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 11/9 *kr* 87.766.671,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.352**,-.**

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr **0**,-.

☐ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☒ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☒ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.3.22.231,-.
☐ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER FOR
KJÆRNES HALMSTAD BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftingen av laget

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål
Kjærnes Halmstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune, med forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Den enkelte andelseier kan nedbetale på sin andel av borettslagets fellesgjeld (individuell nedbetaling av fellesgjeld) etter nærmere avtale med långiver og forretningsfører.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel.

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte god-kjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig
avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andels-eierne i boligbyggelaget forkjøpsrett,

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skills-misse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstands-fellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbygge-lagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsom-het. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating.

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som er beskrevet i i lov om borettslag §§ 5-4 til 5-6.

(2) En andelseier som selv bor i boligen, kan uten samtykke fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militær-tjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering og sportsboder

(1) Borettslaget disponerer 38 parkeringsplasser

Parkeringsplassene er fordelt med bruksrett til andelseierne. Hvilken andel som har fått tildelt bruksrett til parkeringsplass eller carport, er beskrevet i opprinnelig prisliste og i kjøpekontrakt med den enkelte andelseier. Parkeringsplassen vil bli merket med nummer. Bruksretten tinglyses ikke.

Det skal følge bruksrett til en (1) sportsbod til alle andeler. Sportsbodene ligger i kjeller i Hus A, og vil bli merket med nummer. Bruksretten tinglyses ikke.

(2) Parkeringsplass og sportsbod kan ikke, uten styrets samtykke, leies ut til personer eller selskaper utenfor borettslaget. Parkeringsplass og sportsbod kan, ved enighet mellom brukerne av de enkelte plasser, byttes internt i borettslaget.

(3) Garasjeplass og sportsbod kan ikke selges separat, uten at også andelsleilighet selges. Garasjeplass og sportsbod skal følge over til ny eier ved salg av andelsleiligheten.

(4) En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier uten behov for en tilrettelagt HC-plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt HC-plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktene ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett il å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termopanruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tekniske installasjoner

(5) Alle produkter og tekniske installasjoner som utbygger skriftlig har tilbudt å levere som tilvalg i forbindelse med sin leveranse til kjøper, er å regne som godkjente løsninger etter overtagelse/innflytting. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

5-4 Farger på screens og markiser

Alle andeler kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte andelseier.

Alle andeler kan Installere/montere markise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte andelseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting. Det er andelseier som har vedlikeholdsansvaret for vind og solavskjerming.

Alle markiser skal ha dukfarge: NCS S 7500-N
Alle solscreens skal ha farge: NCS S 7500-N

5-5 Terrasseplattinger og levegger.

Oppføring eller utvidelse av terrasseplattinger eller oppføring av levegger kan ikke oppføres uten samtykke fra borettslagets generalforsamling, eller etter samtykke fra styret, dersom styret har fått fullmakt til å behandle slike søknader fra generalforsamlingen. Fra og med stiftelsen av laget har styret fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle slike søknader. Fullmakten gjelder frem til den tilbakekalles av generalforsamlingen.

5-6 Parabol og varmepumpe

Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper eller paraboler i tilknytning til de enkelte andeler.

5-7 Innglassing

Alle andeler er godkjent med innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger av kommunen. Andelseiere som ikke valgte innglassing som tilvalg fra utbygger/entreprenør, har anledning til å foreta slik innglassing på et senere tidspunkt, dog etter godkjenning fra kommune og generalforsamling, eller fra kommune og styret dersom styret har fått fullmakt til å behandle slike saker fra generalforsamlingen. Fra og med stiftelsen av laget har styret fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle slike søknader. Fullmakten gjelder frem til den tilbakekalles av generalforsamlingen.

Innglassingen må gjennomføres i h.h. til prosjektgodkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing i borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelser

6-1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislig-hold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg.

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boretts-laget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene i borettslaget fordeles mellom andelene basert på størrelsen på boligene målt i kvadratmeter BRA.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frem-møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller nå revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andels-eier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de angitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig økonomisk sær-interesse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget,
jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Kjærnes Halmstad Borettslag

Onsdag 02.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Lageret Pub, møtelokaler, Rygge Stasjon

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Kjærnes Halmstad Borettslag

Dato: Onsdag 02.04.2025
Klokken: 18:00
Sted: Lageret Pub, møtelokaler, Rygge Stasjon

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Utvidelse av ladeanlegget
- 5.2 Valgkomité

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Forslag fra Julia Redko Sak 1
- 6.2 Forslag fra Julia Redko Sak 2
- 6.3 Forslag fra Julia Redko Sak 3
- 6.4 Forslag fra Julia Redko Sak 4
- 6.5 Forslag fra Julia Redko Sak 5
- 6.6 Forslag fra Julia Redko Sak 6
- 6.7 Forslag fra Julia Redko Sak 7
- 6.8 Forslag fra Julia Redko Sak 8
- 6.9 Forslag fra Grethe Vetgård og Anne-Lise Larsen

6.10 Forslag fra en del beboere som benytter utearealene hyppig.

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Utvidelse av ladeanlegget

I forbindelse med at det ikke ble anlagt muligheter for lading på de 4 parkeringsplassene i Kjærneshagen og det er etter styrets oppfatning at det skal anlegges muligheter for lademuligheter på alle plasser, har vi jobbet en god del med dette gjennom hele 2024.

Slik det ser ut nå er den beste løsningen at man kobler lademuligheten direkte til den enkeltes egne strømuttak da alle de angjeldende plassene er tilknyttet 3 A.

Kostandene er ikke helt avklart ennå, men de involverte andelseierne er innforstått med at de må betale en egenandel som tilsvarer det som det koster å anlegge et tilsvarende anlegge i en privatbolig.

Restbeløpet blir å fordele gjennom felleskostnadene på de som har parkeringsplasser, inkl de 4. De som ikke har parkeringsplasser blir ikke belastet noen andel av disse kostnadene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å jobbe videre med saken for å finne den mest fornuftige løsning, både praktisk og kostnadsmessig, og fremme forslag om løsning i en ekstraordinærgeneralforsamling når man har en foretrukket løsning.

5.2 Valgkomité

I mange borettslag har man valgt å ha en valgkomite slik at det ikke bare blir tilfeldig hvem som blir valgt til styremedlemmer på generalforsamlingen. Det blir naturligvis litt arbeid rundt dette, men da har man større muligheter til å få en bredere fordeling av kandidater enn uten. Nåværende system baserer seg stort sett på benkeforslag blant de fremmøtte på generalforsamlingen selv om det sikkert har vært noen sonderinger på forhånd,

Borettslaget består av 42 andelshavere og det er viktig at flere bidrar til å ivareta våre samlede verdier på den best mulige måten.

Styret foreslår derfor at det velges en valgkomité på tre personer, fortrinnsvis en fra hver blokk.

Forslag til vedtak: Det etableres en valgkomite på 3 personer, fortrinnsvis en fra hver blokk.

Styrets innstilling: Siden det ikke er foreslått valg på komitemedlemmer i denne generalforsamling, vil et eventuelt valg av medlemmer til valgkomiteen bli behandlet i en ekstraordinær generalforsamling i god tid før neste ordinære generalforsamling.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Forslag fra Julia Redko Sak 1

Fra 2 april 2025 skal styret sende alle bilag og faktura om fellesutgifter til alle beboere på e-post.

Forslag til vedtak: Vedta, at fra 2 april 2025 skal styret sende alle bilag og faktura om fellesutgifter til alle beboere på e-post.

Styrets innstilling: Vedtektenes $ 6-2 Styrets oppgaver

Det er styrets opp å lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer,

Styret ser derfor ikke nødvendigheten å ha et slikt pålegg og anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til dette forslag.

6.2 Forslag fra Julia Redko Sak 2

Fra 2 april 2025 skal styret sende alle avtaler med alle bedrifter , som jobber for Halmstad borettslag til alle beboere på e-post.

Det er viktig å vite for beboere navn på bedrifter, oversikt til alt arbeid de utfører og pris. På denne måte kan beboere vurdere hva som er for mye, og hva som mangler og kvaliteten på tjeneste og pris. Da kan beboere finne selv bedrifter, hvis de synes det finnes noen billigere, elle bedre kvalitet , og komme med forslag om endringer til neste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. På denne måte avlaster vi styret for en del arbeid. De bruker fritiden sin og har ikke så mye tid. Da kan vi hjelpe dem. Det å trykke på knappen og bare sende bilag og avtaler er ikke vanskelig og ikke tar mye tid.

Forslag til vedtak:

Vedta, at fra 2 april 2025 skal styret sende alle avtaler med alle bedrifter , som jobber for Halmstad borettslag til alle beboere på e-post.

Styrets innstilling: Vedtektenes $ 6-2 Styrets oppgaver

Det er styrets oppgave å lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer,

Styret ser derfor ikke nødvendigheten å ha et slikt pålegg.

Anbefaler generalforsamlingen å stemme nei.

6.3 Forslag fra Julia Redko Sak 3

Vedta, at til neste generalforsamling i 2026 skal det stå i innkallingen alle saker, som skal behandles. Beboere sender sakene, som de ønsker behandle til styret, så lager styret liste over alle sakene og sender oversikt over alle sakene til alle beboere før generalforsamlingen.

Årsak: Den enkelte skal vite hva han går glipp av ved ikke å møte til generalforsamlingen, og skal også ha anledning til å forberede seg. Noen saker tar tid å tenke før man stemmer, derfor er det viktig å tenke og bestemme seg på forhånd. På denne måte bruker vi mindre tid på generalforsamlingen og sparer på tiden til styret og tiden til hverandre.

Forslag til vedtak: Vedta, at til neste generalforsamling i 2026 skal det stå i innkallingen alle saker, som skal behandles. Beboere sender sakene, som de ønsker behandle til styret, så lager styret liste over alle sakene og sender oversikt over alle sakene til alle beboere før generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette gjøres allerede og har alltid vært gjort.

Styret henviser her til vedtektene:

Vedtektenes § 6-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling,

Etter styrets oppfatning bør dette forslag avvises da dette gjøres allerede.

6.4 Forslag fra Julia Redko Sak 4

Etter 2 april 2025 skal alle kjøp, både store og små, vedtas bare på generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling. (eksempel: parasol og parasolfot og hva slags type parasolfot, ekte marmor eller sement) Ingen innkjøp kan vedtas på en styremøte eller beboermøte. Eksempel: en ekstra busk eller en ekstra vakker blomst eller en dørpumpe kan ikke kjøpes, hvis det ikke står i protokollen fra generalforsamlingen. Dette gjelder ikke innkjøp, som gjelder helse og sikkerhet (eksempel: en brannslange) eller vedlikehold av opprinnelig tilstand av bygninger og uteområdet. Alle andre innkjøp, som ikke gjelder sikkerhet eller vedlikehold av kun opprinnelige tilstand av bygninger og uteområdet skal vedtas bare på en generalforsamling. Styret kan ikke gjøre innkjøp som ikke står i protokollen fra generalforsamling. Beboermøte eller styremøte kan ikke endre dette.

Forslag til vedtak: Vedta, at etter 2 april 2025 skal alle kjøp, både store og små, vedtas bare på generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling. (eksempel: parasol og parasolfot og hva slags type parasolfot, ekte marmor eller sement) Ingen innkjøp kan vedtas på en styremøte eller beboermøte. Eksempel: en ekstra busk eller en ekstra vakker blomst eller en dørpumpe kan ikke kjøpes, hvis det ikke står i protokollen fra generalforsamlingen. Dette gjelder ikke innkjøp, som gjelder helse og sikkerhet (eksempel: en brannslange) eller vedlikehold av opprinnelig tilstand av bygninger og uteområdet. Alle andre innkjøp, som ikke gjelder sikkerhet eller vedlikehold av kun opprinnelige tilstand av bygninger og uteområdet skal vedtas bare på en generalforsamling. Styret kan ikke gjøre innkjøp som ikke står i protokollen fra generalforsamling. Beboermøte eller styremøte kan ikke endre dette.

Styrets innstilling: Styret styrer etter vedtatte budsjetter og styrer i henhold til dette.

Vedtektenes $ 6-2 Styrets oppgaver

Det er styrets opp å lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ser derfor ikke nødvendigheten å ha et slikt pålegg og anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til dette forslaget.

6.5 Forslag fra Julia Redko Sak 5

Avtaler med nye selskaper, som skal jobbe for borettslaget skal vedtas bare på en generalforsamling. For eksempel: en serviceavtale med skadedyrselskapet

Forslag til vedtak: Avtaler med nye selskaper, som skal jobbe for borettslaget skal vedtas bare på en generalforsamling. For eksempel: en serviceavtale med skadedyrselskapet.

Styrets innstilling: Styret styrer etter vedtatte budsjetter.

Vedtektenes $ 6-2 Styrets oppgaver

Det er styrets oppgave å lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret inngår kun avtaler med nye selskapet som man anser som nødvendig for en fornuftig og god drift av borettslaget.

Styret ser derfor ikke nødvendigheten å ha et slikt pålegg.

Anbefaler generalforsamlingen å stemme nei dette forslag.

6.6 Forslag fra Julia Redko Sak 6

Forslag om å stoppe heisene og ikke bruke de for å spare på servise til heisene.

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen konkret forslag til vedtak til dette forslaget.

Styrets innstilling: Forslagstiller har ikke tenkt igjennom de konsekvenser det vil være å ikke ha heiser i drift. F eks beboernes muligheter til adkomst, ambulansepersonell med båre osv.

Heisene må ha serviceavtale med godkjent serviceleverandør og heisene blir i tillegg kontrollert av Norsk Heiskontroll annet hvert år.

Forslaget må derfor avvises.

6.7 Forslag fra Julia Redko Sak 7

Vedta, at alle vedtatte saker skal stå skriftlig i protokollen , som vi får etter generalforsamlingen.

Kommentar til sak 5. Alle sakene, som skal stå skriftlig i protokollen etter generalforsamlingen kan ikke endres på en styremøte eller en beboermøte. Det er mulig å endre det bare på en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, alle beboere må innkalles, og ny protokoll må skrives.

Forslag til vedtak: Vedta, at alle vedtatte saker skal stå skriftlig i protokollen , som vi får etter generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Det blir skrevet referat fra generalforsamlingen om hvilke saker som er blitt behandlet og vedtatt på generalforsamlingen. Sammen med innkallingen gir dette, etter styrets oppfatning, en fyldesgjørende informasjon om hva som er foreslått og vedtatt. Referat sendes alle andelshaverne i borettslaget.

Protokollen blir signert av valgt representant blant de fremmøtte og møteleder.

Styret kan ikke se at man har handlet i strid med gjeldende vedtak.

At det blir evt et uformelt beboermøte i etterkant av generalforsamlingen har ingenting med de vedtak som gjøres i generalforsamlingen.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslag da alle generalprotokoller alltid distribueres til samtlige andelshavere. Forslaget er derfor lite relevant.

6.8 Forslag fra Julia Redko Sak 8

Hei. Jeg har sendt allerede noen saker, men glemte en.

Sak, som jeg ønsker ta opp på generalforsamlingen 2.04.2025. :

Vedta, at kjelleren under bygningen 3C skal brukes bare for å besøke bodene i kjelleren. Den skal ikke brukes som gjennomgang for å gå fra parkeringsplassen hjem og tilbake. (Jeg har sett, at den brukes for å gå fra gata hjem)

Årsak: Alle beboere slipper å betale for dørpumpe eller for å reparere døren i kjelleren hele tiden, hvis døren ikke brukes så hyppig.

Forslag til vedtak: Vedta, at kjelleren under bygningen 3C skal brukes bare for å besøke bodene i kjelleren.

Styrets innstilling: Det er mange andre enn de som går i gjennom kjelleren for å komme til parkeringsplasser, f eks alle de med sykler. Styret ser

ingen grunn til å begrense bruken av kjellerdøren for evt å spare penger på vedlikehold av dørpumpe. Dørpumpe ble vedtatt montert da den angjeldende dør til stadighet sto oppe og med fare for at uvedkommende og skadedyr fikk tilgang til kjelleren. Styret anbefaler generalforsamlingen derfor å stemme nei til forslaget.

6.9 Forslag fra Grethe Vetgård og Anne-Lise Larsen

Fjerne 3 trær som er i Kjærneshagen.

Forslag til vedtak: Vedta at borettslaget skal fjerne 3 trær i Kjærneshagen,

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at løvfall ikke i seg selv er noen god grunn for fjerning av trær, men er mer usikre på hva disse trærne vil kunne medføre til av fremtidige skader på bygninger, parkerte biler o.l.

Borettslaget har tatt kontakt med utbygger for å få klarhet i om disse trærne er på borettslaget tomt. Etter å ha studert bilde mener utbygger at trærne står på naboens tomt. Vi må derfor ta dette opp med disse.

Fjerning av trær av noe størrelse er relativt kostbart og borettslaget må kontakte relevante naboer og få deres syn på saken. Dette sammen med en kostnadsoversikt anbefales å bli behandlet på en evt. ekstraordinære generalforsamling.

Styret anbefaler derfor at man vedtar at forslaget utsettes til avstemming til alle forhold er klarlagt.

6.10 Forslag fra en del beboere som benytter utearealene hyppig.

Forslag om lage en platting på plen mellom avfallsanlegget og parkeringsplassen. Arbeidet vil bli gjort på dugnad, Materialkostnadene er beregnet til i underkant av kr 16 000,-

Hovedårsaken er at man får utnyttet en del av fellesarealene bedre, spesielt når det gjelder solforholdene på sensommeren.

Parasoller, grill og annet utstyr som er innkjøpt av borettslaget er til fri benyttelse av alle andelseierne så lenge dette brukes i borettslagets uteområder.

Forslag til vedtak: Det vedtas at man kan anlegge en treplatting på plen ved avfallsanlegget å dugnad med en kostnadsramme på maks kr 16 000,-.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å legge noen føringer i denne sak siden dette medfører en del kostnader, samtidig er det viktig at de nærmeste beboerne ikke oppfatter dette som en ulempe for dem. Disse må forespørres før eventuelle arbeider igangsettes.

Hvis forslaget blir vedtatt, bør generalforsamlingen klart definere premissene for en slik godkjennelse.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Fullmakt

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

Moss, 24.03.2025

Kjærnes Halmstad Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kjærnes Halmstad Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Tom Thorstensen, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Hildur Marie Lovise Brogård, Valgt fra 08.09.2022, Valgt for 3 år

Styremedlem, Wenche-Iren Skaar, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Lisbet Brynildsen, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år

Varamedlem, Suheb Ali, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Det har ikke vært noen endringer i styresammensetningen siden generalforsamlingen 2024.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Tom Thorstensen

Styremedlem, Hildur Marie Lovise Brogård

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 5

Antall behandlede saker i perioden: 39

Andre møter som er avholdt

Det har ikke vært andre formelle møter, men styret har løpende uformelle møter for å diskutere utfordringer med den løpende drift.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 927234939, og ligger i Moss kommune.

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

Kjærnes Halmstad Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2024: 0

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

Antall andre personer i Kjærnes Halmstad Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 0

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen torsdag 21.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Ladeproblematikk for de 4 parkeringsplassene i Kjærneshagen
- Reklamasjonsarbeider ovenfor utbygger utover det som ble avdekket ved 1 års befaringen: Lys ved avfallsanlegg, utbedret Levegg som ikke var sikret tilstrekkelig, utbedret. Dørpumpe i kjellerinngang, montert

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2025:

Utilstrekkelig beising og takbeslag på flere av takene, reklamert. Utbedres våren 2025
Lekkasje i balkong i 3B grunnet manglende tetting mot tak, reklamert. Utbedres våren 2025.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kjærnes Halmstad Borettslag i 2025:

Lademuligheter til de 4 plassene ved veien, følge opp tilbud fra Vestby elektro.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Manglende lys i stolpe av avfallsanlegg, rettet

- Lys ved veien, skiftet
- Sikring av levegg utført
- Serviceavtale skadedyr inngått
- Innkjøpt ventilasjonsfiltre til samtlige leiligheter. Ansvar for skifte har den enkelte andelshaver.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Selv om vi ikke økte innbetaling til felleskostnader, fikk vi et resultat på kr. 289 719,- inkl finansinntekter.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har gjennomgått en del budsjettposter og fått redusert en del av disse betraktelig. Offentlige avgifter øker mer enn KPI.
- Det var nødvendig med en økning i felleskostnadene med ca 5%.
- Løpende vurdering om reforhandling av løpende avtaler etter hvert som garantitiden utløper.

Styret i Kjærnes Halmstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 788 144	1 788 144	1 788 144	1 888 995
Innkrevde kapitalkostnader/renter		5 368 162	4 793 039	5 342 000	5 294 566
SUM INNTEKTER		**7 156 306**	**6 581 183**	**7 130 144**	**7 183 561**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050	14 100
Strøm		31 885	36 655	40 000	39 000
Renhold		12 840	9 225	15 000	15 840
Vedlikehold bygg		76 505	27 577	50 000	80 000
Vedlikehold VVS		35 000	35 000	25 000	50 000
Vedlikehold elektro		164 832	96 060	70 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		275 611	284 618	270 000	190 000
Leie vaktmester		0	0	50 000	30 000
Revisjonshonorar	0	12 000	15 000	15 000	18 000
Forretningsførerhonorar		116 154	110 628	116 156	120 803
Årsavgift TV/Internett		207 816	201 096	216 000	218 000
Kontingent boligbyggelag		12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikringer		121 495	103 897	127 000	151 000
Kommunale avgifter		439 978	334 539	754 800	600 000
Andre driftskostnader		7 421	7 195	30 000	35 091
SUM KOSTNADER		**1 571 188**	**1 331 141**	**1 848 606**	**1 824 434**
DRIFTSRESULTAT		**5 585 118**	**5 250 042**	**5 281 538**	**5 359 127**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		61 759	28 694	15 000	24 439
Rentekostnader		4 657 722	3 909 096	4 606 000	4 594 350
Utbytte Gjensidige		11 004	2 123	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-4 584 959**	**-3 878 279**	**-4 591 000**	**-4 569 911**
ÅRSRESULTAT		**1 000 159**	**1 371 763**	**690 538**	**789 216**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 000 159	1 371 763	690 538	789 216
SUM OVERFØRINGER		**1 000 159**	**1 371 763**	**690 538**	**789 216**

BALANSE 2024 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	19 320 000	19 320 000
Bygninger	3	109 180 000	109 180 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 500 000**	**128 500 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		65 780	170 868
Andre fordringer		139 379	121 495
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 186 012	793 766
Skattetrekk		20 725	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 411 896**	**1 086 129**
SUM EIENDELER		**129 911 896**	**129 586 129**

BALANSE 2024 Kjærnes Halmstad Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		210 000	210 000
Annen egenkapital		1 739 614	1 739 614
Årets resultat		1 000 159	0
SUM EGENKAPITAL		**2 949 773**	**1 949 614**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	84 329 873	86 296 894
Andelseiernes IN ording av fls.lån	4	3 797 400	2 522 897
Borettsinnskudd	2	38 550 000	38 550 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**126 677 273**	**127 369 791**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	35
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 902	69 771
Leverandørgjeld		222 173	196 918
Offentlige avgifter		27 775	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**284 850**	**266 724**
SUM GJELD		**126 962 122**	**127 636 515**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 911 896**	**129 586 129**
Pantestillelser		**126 677 273**	**127 369 791**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tom Thorstensen Styreleder	Hildur Marie Lovise Brogård Styremedlem	Wenche-Iren Skaar Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**819 405**	**320 302**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 000 159	1 371 763
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-692 518	-872 660
B. Årets endring disponible midler	**307 641**	**499 103**
C. Disponible midler UB	**1 127 046**	**819 405**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	19 320 000	19 320 000
Sum	**19 320 000**	**19 320 000**

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

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	38 550 000	38 550 000
Sum	**-38 550 000**	**-38 550 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

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

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

Note 4 - IN-ordning

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

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenummer:	**60308116053**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Annuitetslån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2062
Opprinnelig lånebeløp:	89 950 000
Lånesaldo 01.01:	86 296 894
Avdrag i perioden:	1 967 022
Lånesaldo 31.12:	**84 329 873**
Andelssaldo 01.01:	2 522 897
Innbetalt IN i perioden:	1 297 750
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 247
Andelssaldo 31.12:	**3 797 400**
Sum pantegjeld for lån:	**88 127 273**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308116053	1	2 503 226	2 503 226
	2	2 468 935	4 937 870
	5	2 434 645	12 173 225
	4	2 400 354	9 601 416
	4	2 366 063	9 464 252
	2	2 331 772	4 663 544
	1	2 297 481	2 297 481
	2	2 263 191	4 526 382
	1	2 194 609	2 194 609
	2	1 817 411	3 634 822
	3	1 783 120	5 349 360
	5	1 748 829	8 744 145
	1	1 714 538	1 714 538
	2	1 680 248	3 360 496
	3	1 645 957	4 937 871
	1	1 508 794	1 508 794
	1	1 385 370	1 385 370
	1	1 332 476	1 332 476

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon

Fra periode: 2024-01
Til periode : 2024-12

288 Kjærnes Halmstad Borettslag

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
28830001	01.01.24	2024-01	Movar IKS, Faktura : 903026_1			5 224,00	
28830027	01.04.24	2024-04	Movar IKS, Faktura : 914827_1			5 224,00	
28830035	02.05.24	2024-05	AddSecure AS faktura 6439403			3 495,00	
28830050	01.07.24	2024-07	Movar IKS, Faktura : 926928_1			5 224,00	
28830063	17.09.24	2024-09	Flexit AS, Faktura : 50529065			26 678,40	
28830068	01.10.24	2024-10	Movar IKS, Faktura : 938795_1			5 224,00	
28830076	18.11.24	2024-11	Freddy Olsen, Faktura : 12369			7 811,00	
28830077	26.11.24	2024-11	Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS, Faktura : 1329943			17 625,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			76 505,40	0,00
			Utgående Saldo			76 505,40	

6602 VEDLIKEHOLD VVS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
28830060	30.08.24	2024-08	Rørkompaniet AS, Faktura : 711622			35 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			35 000,00	0,00
			Utgående Saldo			35 000,00	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
28830003	16.01.24	2024-01	Reber Schindler Heis AS faktura 0356243565			66 154,31	
28830026	27.03.24	2024-03	Reber Schindler Heis AS faktura 0476915281			10 893,75	
28830025	27.03.24	2024-03	Reber Schindler Heis AS faktura 0476915280			19 725,00	
28830049	09.07.24	2024-07	Reber Schindler Heis AS faktura 0392615781			2 437,50	
28830061	06.09.24	2024-09	Heiskontrollen AS, Faktura : 2022139648			22 800,00	
28830064	12.09.24	2024-09	Reber Schindler Heis AS faktura 0392615916			2 437,50	
28830086	31.10.24	2024-10	Reber Schindler Heis AS faktura 0476929041			34 905,00	
28830082	10.12.24	2024-12	Vestby Elektro-service A/S faktura 48003756			5 479,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			164 832,06	0,00
			Utgående Saldo			164 832,06	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
28830006	30.01.24	2024-01	Nicollaysen Anlegg og Transport AS, Faktura : 20556			12 204,00	
28830029	08.04.24	2024-04	Nicollaysen Anlegg og Transport AS, Faktura : 20692			27 459,00	
28830034	13.05.24	2024-05	Biltema 688,90			688,90	
28830034	13.05.24	2024-05	Byggmaker			855,17	
28830034	13.05.24	2024-05	biltema			388,70	
28830036	21.05.24	2024-05	Innkjøp av grill i h h til styrevedtak			6 143,90	
28830041	07.06.24	2024-06	Nicollaysen Anlegg og Transport AS, Faktura : 20832			104 692,50	
28830044	10.06.24	2024-06	Nicollaysen Anlegg og Transport AS, Faktura : 20855			7 627,50	
28830043	17.06.24	2024-06	Refundert ulegg trilebår			369,00	
28830042	17.06.24	2024-06	Parasoler			4 096,00	
28830054	08.08.24	2024-08	Blomster til bedd			1 400,00	
28830066	01.10.24	2024-10	Nicollaysen Anlegg og Transport AS, Faktura : 21003			104 692,50	
28830073	11.11.24	2024-11	Se vedlegg			4 994,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			275 611,17	0,00
			Utgående Saldo			275 611,17	

Resultat og balanse med noter for Kjærnes Halmstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjærnes Halmstad Borettslag

Styreleder	Tom Thorstensen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Hildur Marie Lovise Brogård (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Wenche-Iren Skaar (sign.)	19.03.2025

Til generalforsamlingen i Kjærnes Halmstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-20 15:54

This document package contains:

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

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

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag 02.04.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 18

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 19

Fra Vansjø BBL møtte BBL Representant ikke angitt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Wenche -Iren Skaar

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

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

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år(suppleringsvalg)

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

Vedtak:
Valgt ble: Tom Thorstensen

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

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Wenche-Iren Skaar

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Suheb Ali og Lisbet Brynildsen

Gunnar Lie Gundersen
Møteleder/sekretær

W.I. Skaar
Wenche-Iren Skaar
Protokollvitne

Moss kommune

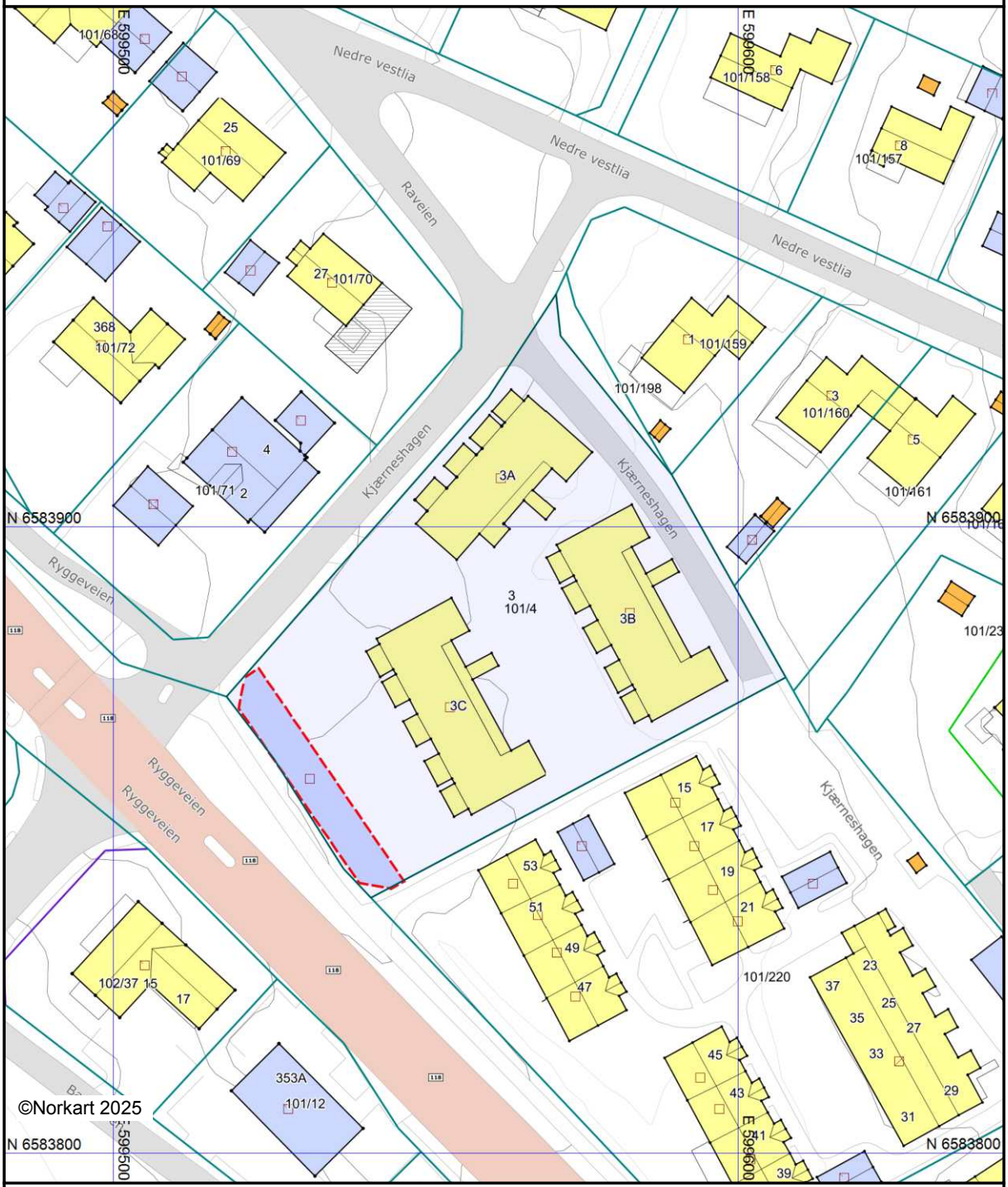
Grunnkart

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

N

UTM-32

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



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

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

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

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

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

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1039/22

Kjærneshagen 3 - 101/4 - Ferdigattest - boligbygg

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

Vedtak:

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

Tiltaket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

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

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS	Dronningens gate 30	1530	MOSS

Kopi til:

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

Veiledning om klage

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

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

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

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

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

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

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

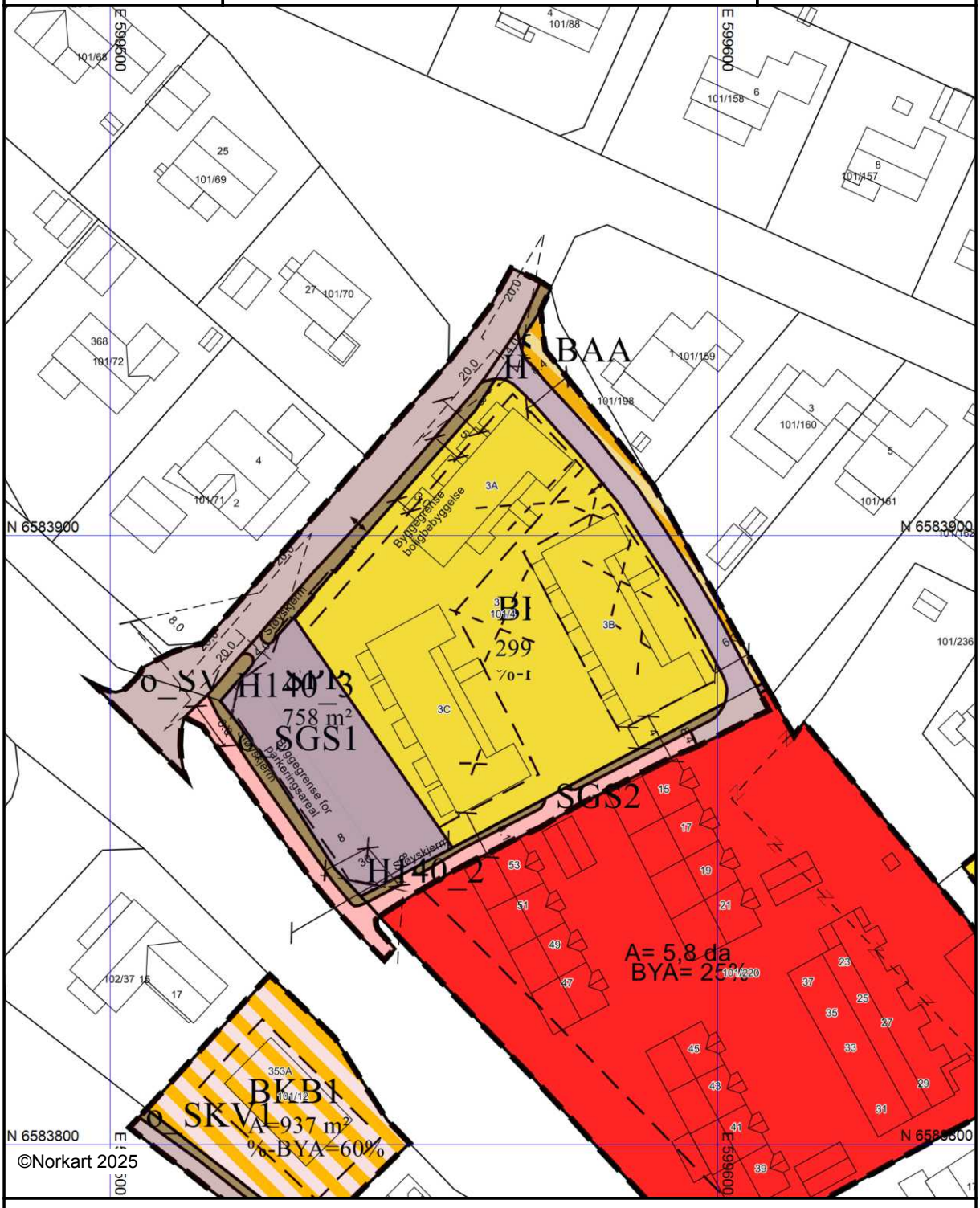
Moss kommune

Reguleringsplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utdrag fra reguleringsplan

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

4.1 Boligbebyggelse – leilighets-/blokkbebyggelse, BBB1

4.1.1 Plassering og arealbruk

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

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

4.1.2 Grad av utnytting og høyder

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

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

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

4.1.3 Utforming av bebyggelse

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

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

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

4.1.4 Utforming av ubebygde areal

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

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

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

4.1.5 Krav til felles og privat uteoppholdsareal (MUA)

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

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

4.1.6 Utomhusplan

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

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

4.1.7 Parkering

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

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

Sykkelparkering:

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

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

4.1.8 Gangforbindelse

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

4.1.9 Støyskjerm

KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

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

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Thomas Johnsrud

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

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

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

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

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

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

6. Underskrifter

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

Noter:

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

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

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

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

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

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

KARTVERK STATENS

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

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

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

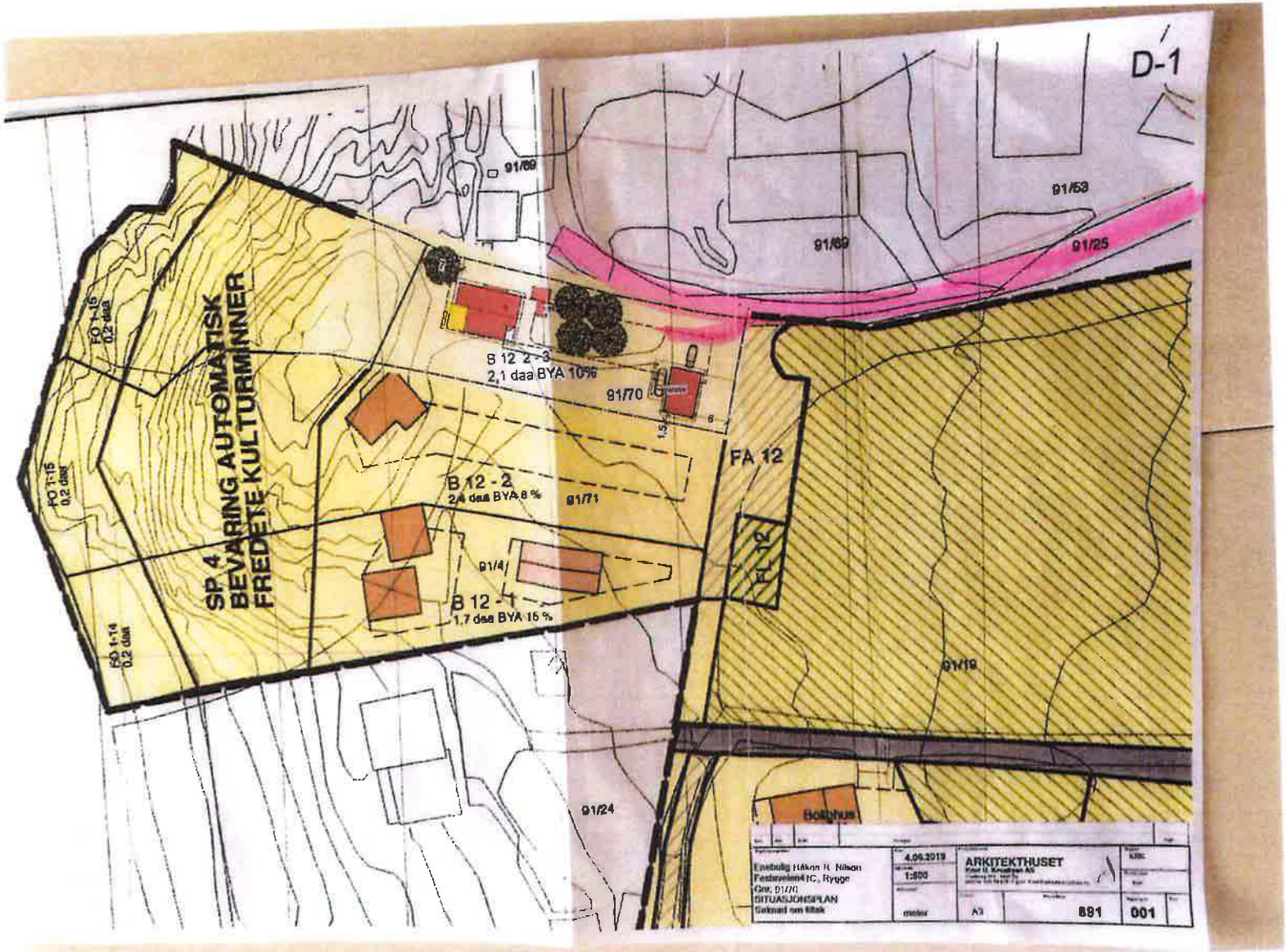
6. Underskrifter

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

Noter:

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

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjærneshagen 3 A, 1580 Rygge
Gnr. 101, Bnr. 4, andelsnr. 16 i Kjærnes Halmstad Borettslag, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250088

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
