PRIVATMEGLEREN
MOSS

ENGHOLMVEIEN 12D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

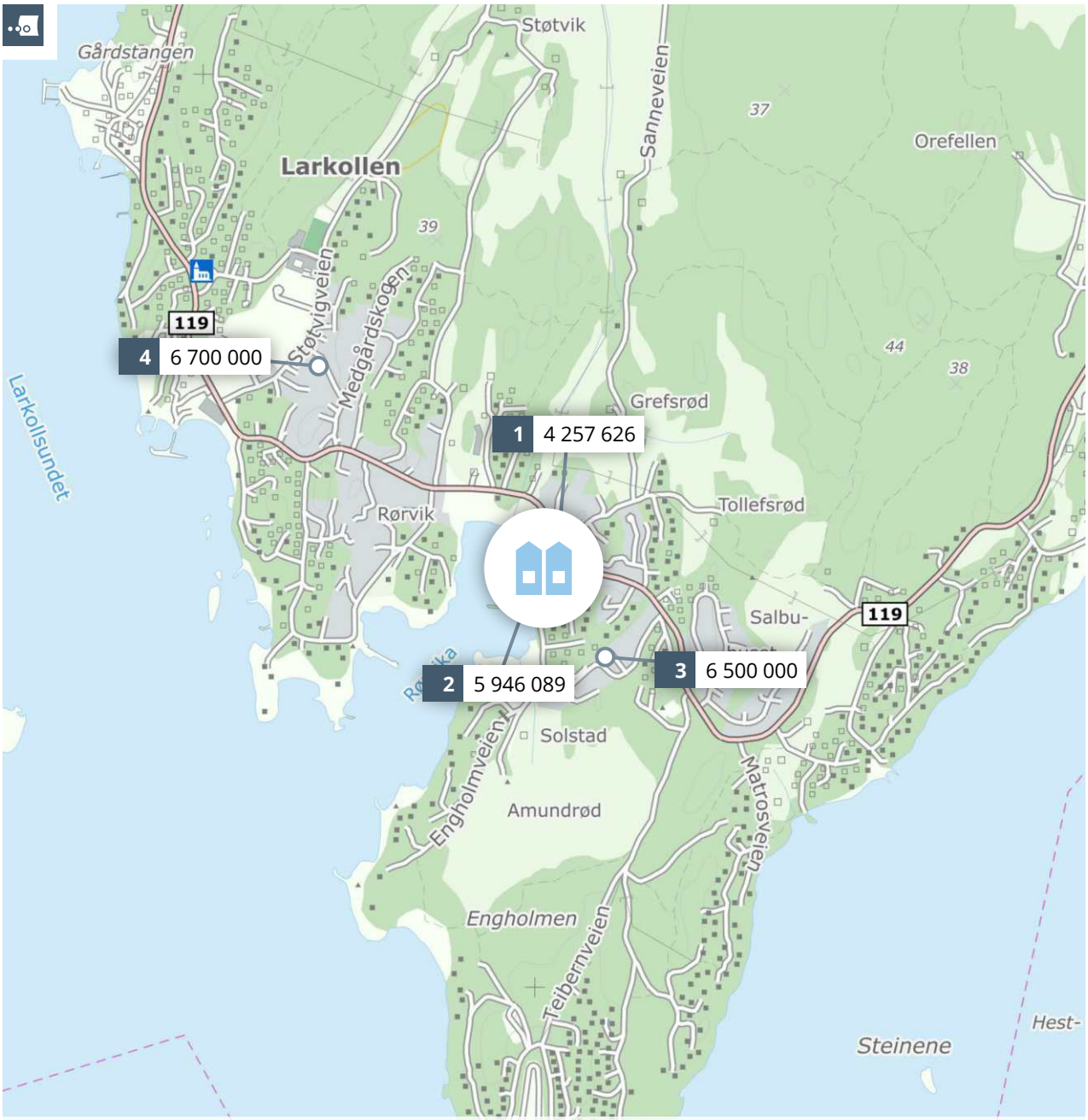
Servitutt

Reguleringsplankart

Regulering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ENGHOLMVEIEN 12 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 02.12.2025

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

Engholmveien 12 D, 1560 LARKOLLEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 130 BNR 243 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS GREFSRØD

Verdivurdert til

6 300 000

501 179	6 801 179	55 747
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	8 000
Formue	22 949
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Engholmveien 10 B				16.05.2023	4 100 000	**3 800 000**	457 626	4 257 626	**34 615**
	123 m²	1993	5 693 m²	2 sov						
2	Engholmveien 12 F				14.10.2025	4 990 000	**5 440 000**	506 089	5 946 089	**48 738**
	122 m²	1992	5 693 m²	3 sov						
3	Solstadveien 67				25.07.2025	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**39 877**
	163 m²	2012	503 m²	3 sov						
4	Faret 7				18.07.2025	6 950 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**30 734**
	218 m²	1978	680 m²	4 sov						

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over 1 ½ etasje, med 3 soverom, 2 bad og hyggelige oppholdsrom. I første etasje finner du livsløpsstandard med stue, kjøkken, bad og soverom – praktisk og lettstelt i hverdagen. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage med gode solforhold. I andre etasje får du to soverom, bad og en koselig loftsstue med balkong og sjøgløtt.

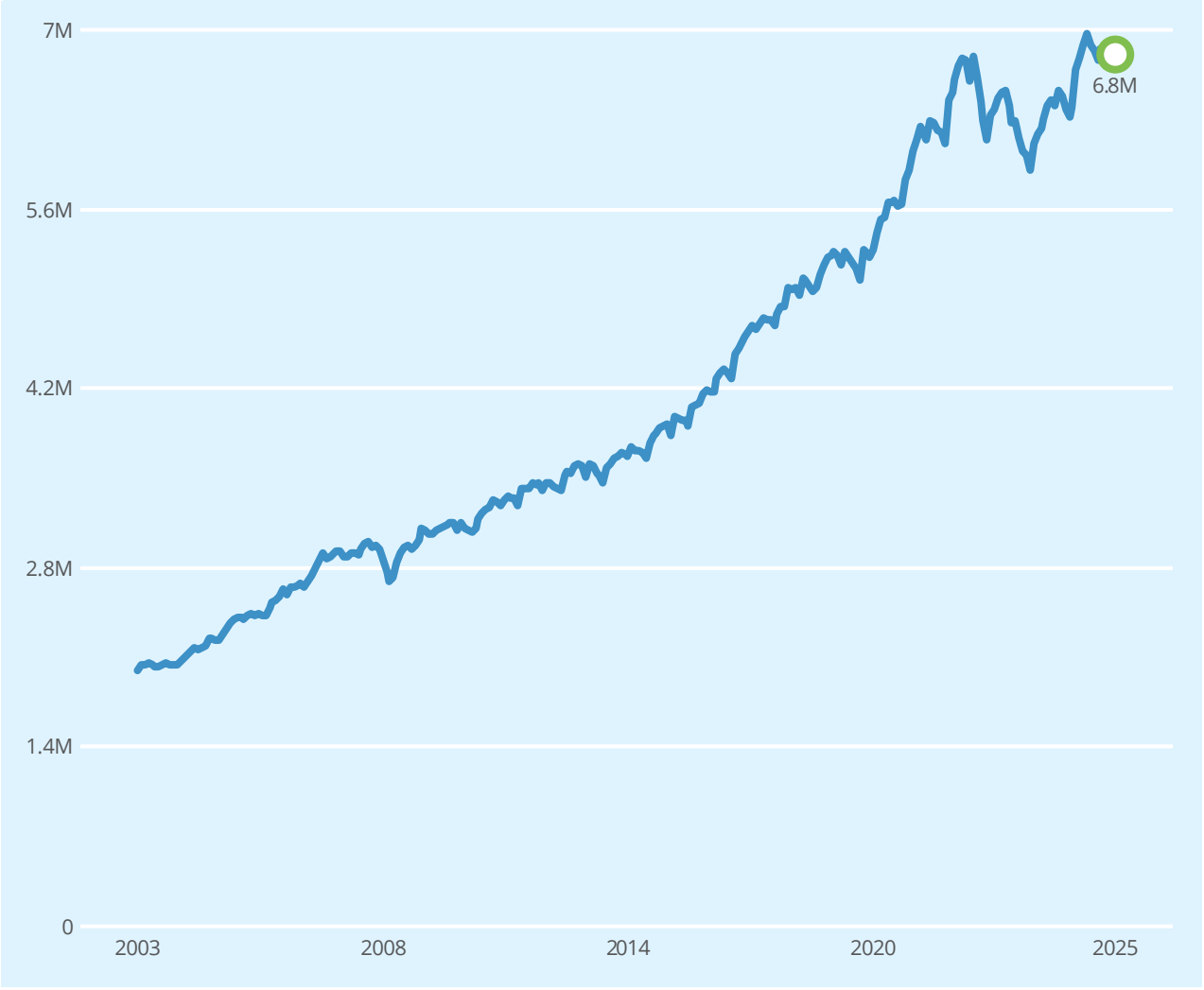
Et stenkast fra sjøen -med flott utsikt

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

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

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

Historiske omsetninger



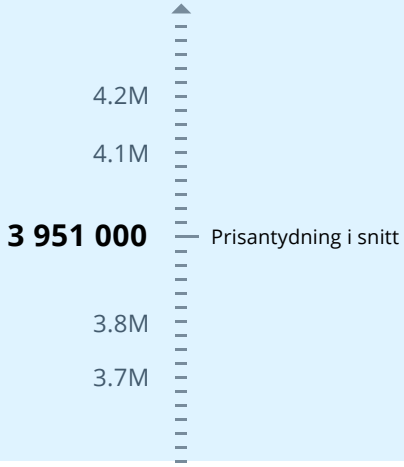
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

40
rekkehus til salgs

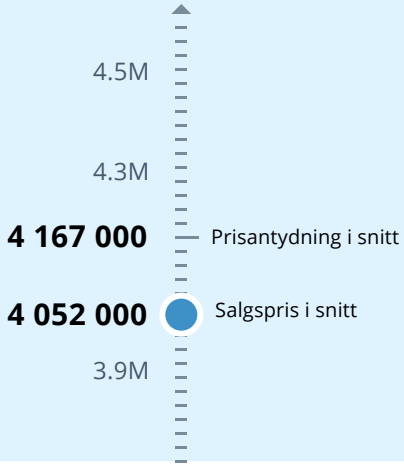


Annonsene har i snitt ligget ute i

120
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

33
rekkehus solgt

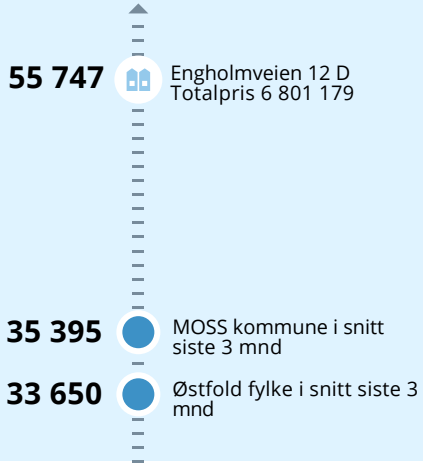


Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250248

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Pedersen	Vidar Pedersen

Gateadresse
Engholmveien 12D

Poststed	Postnr
LARKOLLEN	1560

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ragnar Pedersen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250248

Tilleggskommentar

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

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: 116250248

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Pedersen	714183fd6b26091503f02f 251587da28c059167d	03.12.2025 21:20:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Pedersen	b2a2962f2b67451288317 01c7a15bd3afa5e02bf	03.12.2025 21:24:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250248

→ 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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Engholmveien 12 D, 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 130, bnr. 243
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1931 **Referansenummer:** HU3839

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig på 1 og 1/2 etg fra 1992.
Boligen holder normal standard med noe oppgraderingsbehov.

Utdrag av tilstand:

2 bad fra byggeåret.
Levetiden på membran har overgått.
Det må påregnes å pusse opp begge badene.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det mangler ildfast plate under sotluken.

Avskalinger på takrennene.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Noe svertesopp på kledningen.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Slitasje på gulvene, spesielt i 2 etg.
Flere fliser med sprekkdannelser i gangen.

Litt merker i trappen.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Rapporten begrenser seg normalt til det som omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Denne boligen er bygget opp som enebolig i rekke og det er derfor vurdert samtlige bygningsdeler, selv om det ikke er eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Kjedehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Undertak av sutak.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Samtidig er det kneloft med luker i veggene i 2 etg.
Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Fastkarmvindu i stuen er fra 2020.
Ett vindu i 2 etg fra 2024
Trekarmer.
Ytterdør med små glass felt.
Enkel terrassedør med pressglass.
Terrassedøren i 1 etg er fra 2019.
Terrassedør med pressglass i 2 etg.
Døra er fra 2015.
Fra stuen er det utgang til terrasse.
Overbygg på deler av terrassen.
Terrassebord av Møre Royal.
Glassrekkverk.
Manuell markise.
Fra ene soverommet er det utgang til en balkong.
Trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, fliser og laminat.
I 2 etg et det tregulv.
Vegger med tapet.
Himlinger med takessplater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe(Leca).
Vedovn i stuen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på soverommene i 2 etg.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Vegger med fliser.
Badet er innredet med servantskap, speil, gulvstående wc og sittebadekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Godt fall på gulvet.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap,

Beskrivelse av eiendommen

speil og opplegg for vaskemaskin.
Fuktmålinger uten å påvise unormale forhold.
Målingen er tatt på kjøkkenet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilert fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran og vannmåler i underskapet på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i hele 1 etg med unntak av soverommet.
Øvrig oppvarming med panelovner.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Støpt såle til mark.
Plen og opparbeidelse mot husveggen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På godkjent tegninger er det avsatt til ett ekstra soverom i 1 etg, dette er nå en del av stuen.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

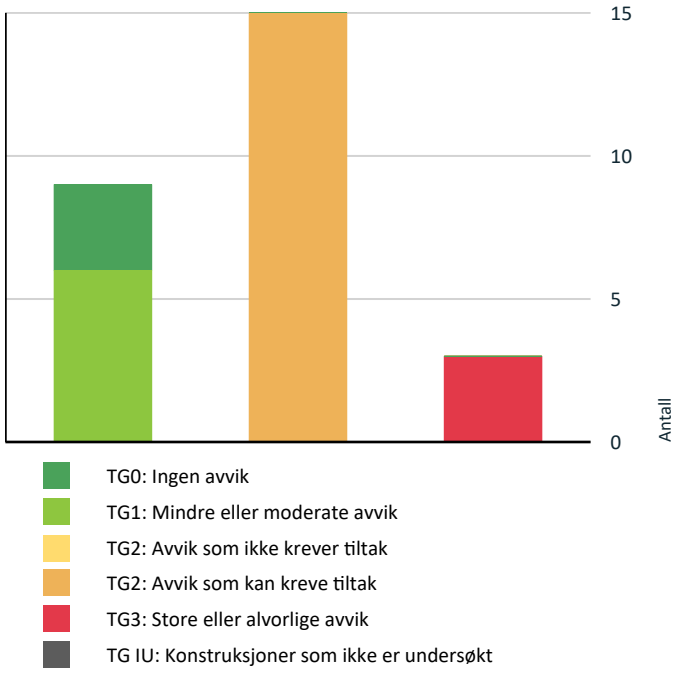
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ukjent om det foreligger tegninger på garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

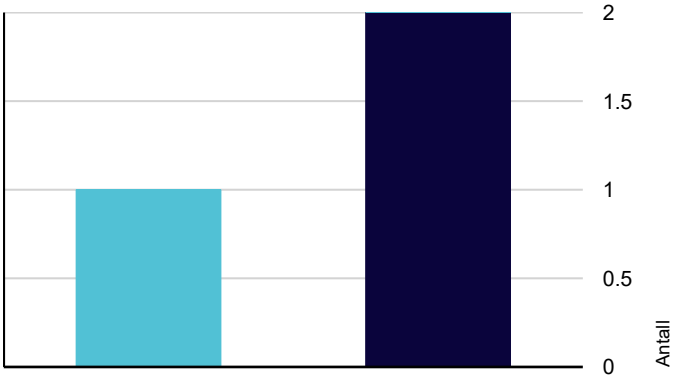
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takstein fra byggeåret.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Avskalinger på takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.


Avskalinger på takrennene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Noe svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vaske huset.


Svertesopp på kledningen


Kledning helt ned til belegningsstein.


Kledning helt ned til terrenget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Undertak av sutak.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Samtidig er det kneloft med luker i veggene i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Lufteskottet er tett noen steder

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Fastkarmvindu i stuen er fra 2020.
Ett vindu i 2 etg fra 2024
Trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.


Vinduer med isolerglass.


Nytt vindu i 2024 på ene soverommet i 2 etg.

TG 2 Dører

Ytterdør med små glass felt.
Enkel terrassedør med pressglass.
Terrassedøren i 1 etg er fra 2019.
Terrassedør med pressglass i 2 etg.
Døra er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren i 1 etg subber litt i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Justere terrassedøren i 1 etg.

Tilstandsrapport



Ytterdøren.



Terrassedøren i 1 etg.



Terrassedøren i 2 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til terrasse.
Overbygg på deler av terrassen.
Terrassebord av Møre Royal.
Glassrekkverk.
Manuell markise.
Fra ene soverommet er det utgang til en balkong.
Trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Flott sjøutsikt fra terrassen.



Balkongen i 2 etg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, fliser og laminat.
I 2 etg et det tregulv.
Vegger med tapet.

Tilstandsrapport

Himlinger med takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på gulvene, spesielt i 2 etg.
Flere fliser med sprekkdannelser i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.



Merker i tregulvene i 2 etg.


Flere fliser med sprekkdannelser i gangen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe(Leca).
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Sette brannhemmende plate på veggen og på gulvet under sotluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

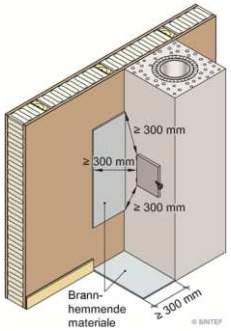
Tilstandsrapport



Vedovn i stuen.



Sotluken er for nær brennbart materiale.



Riktig utførelse rundt sotluker.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt merker i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale tiltak.



Lakkert furutrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Vitrinedør inn til stuen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommene i 2 etg.

VÅTROM

2 ETG > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Vegger med fliser.
Badet er innredet med servantskap, speil, gulvstående wc og sittebadekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Svakt fall og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør, kun 10 mm.
Dør i våtsonen til vasken og badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Svakt fall på gulvet.



Dør i våtsonen til vasken.



Baderomsinnredningen

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.



Ingen unormale forhold i veggen mellom gangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Godt fall på gulvet.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

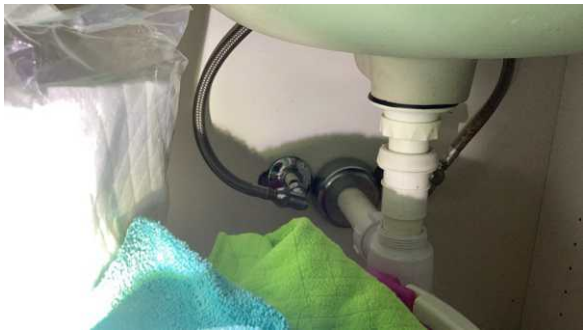
Tilstandsrapport

Sprekk i gulvflis og veggflis.
Utette rørgjennomføringer under vasken.
Hull i veggen til strømtilførselen til varmtvannstanken.
Hullet er tatt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Utette rørgjennomføringer under vasken.


Sprekk i flis.


Eldre membran.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger uten å påvise unormale forhold.
Målingen er tatt på kjøkkenet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3


Ingen unormale forhold i veggen mellom kjøkkenet og badet.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilert fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.



Kjøkkenet

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

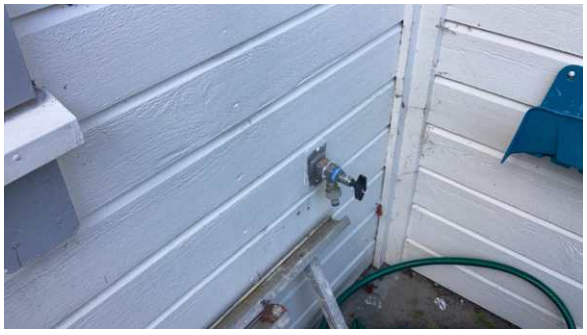
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran og vannmåler i underskapet på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Frostsikker utekran.



Stoppekran på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert på badet i 1 etg.

TG 2 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.

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i hele 1 etg med unntak av soverommet.
Øvrig oppvarming med panelovner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992 El-anlegget er fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskapet.



Termostaten til varmekablene på badet i 1 etg er løs.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle til mark.

TG 2 Terrengforhold

Plen og opparbeidelse mot husveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel garasje.
Asfaltert dekke.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
El-styrt leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

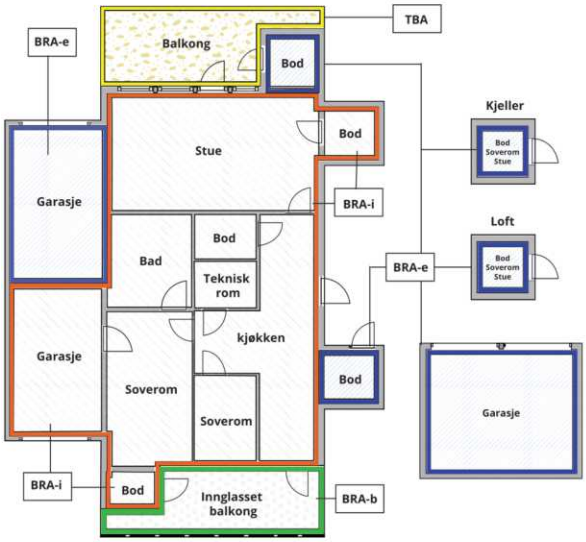
Hva er måleverdig areal?

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 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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	45			45	5
1 etg	77			77	31
SUM	**122**				**36**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, soverom, bad, soverom 2		
1 etg	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: På godkjent tegninger er det avsatt til ett ekstra soverom i 1 etg, dette er nå en del av stuen.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ukjent om det foreligger tegninger på garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	122	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Morten Pedersen	Kunde
	Vidar Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	130	243		0	5692.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Engholmveien 12 D

Hjemmelshaver
Nasle Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NASLE BORETTSLAG	963970935		Vansjø Boligbyggelag	Pedersen Ragnar(død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	22 949	*31.12.2024*	506 089	*31.12.2024*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i rekke beliggende i naturskjønne omgivelser i Larkollen i Moss kommune.
Boligen ligger rett ved Rørvikbukta med flott sjøutsikt.
Badestrender, svaberg og flotte turmuligheter med kyststien og blomsterstien i nærheten.
Kort vei til nærbutikk(Joker).
Noen få km til Evje golfbane.
Gangavstand til Støtvig Hotell og Losen kafe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat felleseiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med bruksplen, prydbusker og div beplantning.
Asfalterte fellesarealer.

Annet

Båtplass i bryggeanlegg.
Båtplassen er på 250cm.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig i rekke samt garasje.
Boligen er på 1 og 1/2 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	
3	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

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/HU3839

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss

5/12-25

AD. DERES REF: 116250248 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 4 i borettslaget Nasle tilknyttet leilighet: Engholmveien 12 D
Andelseier(e): Ragnar Pedersen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 963 970 935
Byggeår: 1992 Gnr: 130 Bnr: 243 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:** 82410358

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.353,-, utgifter kr 15.617,- og annen formue: kr 22.949,-. Gjeld pr d.d. er på kr 501.179,-. Opprinnelig innskudd kr: 75.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 5/12 *kr* 6.014.153,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 8.000**,-,** hvorav kr 4.012,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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,-.

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

Rente Pt.: 5,29 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 811,-, hvorav renter utgjør kr 412,- og avdrag utgjør kr 399,-.
Lånets løpetid: 2049.
Lånenr.: 67143649180. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,42 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 3.177,-, hvorav renter utgjør kr 1.775,- og avdrag utgjør kr 1.402,-.
Lånets løpetid: 2044.
Lånenr.: 60308123181. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Espen Karstensen Bugten**.**
Epost styret: nasle.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 A/L Nasle Borettslag org nr 953 752 727.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.4.92, endret 28.11.2016.(ny paragraf 10) og 06.11.2020 av VBBL (kommune navn). Ekstraordinær generalforsamling 09.06.22 (Skjermtak og varmepumpe)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nasle 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 og har 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 100,-

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

(3) Likevel kan Moss Kommune eie inntil 30 prosent av andelene i laget. Kommunens andeler skal benyttes til samme persongruppe som de øvrige andelseierne.
Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

(5) 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 pkt 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 godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram 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 andelseierne 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 skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 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 forkjøpsretten 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 fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets 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 aktsomhet. 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 nødvendige 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.

(2) 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, militærtjeneste, 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 fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 lekkasjer 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 fram 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 plikten 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 ved like. Borettslaget har rett til 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 termoruter, 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 vedlikeholdsplikt, 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold 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 borettslaget 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.

(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 en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 2-3 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 frammøtte 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 økonomisk 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 når 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 borettslagsloven 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 andelseier. 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 avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Retningslinjer for utforming av tilbygg, skjermvegger og terrasser.

(1) Hvert medlem står fritt i å beholde boligen som oppført, eller å bygge til, eller oppføre skjermvegger slik det er beskrevet i retningslinjene som vedtatt.

(2) Tilbygg tillates bare på boligens sjøside.

(3) Tilbygg skal bare utføres i 1. etasje.

(4) Tilbygg skal ikke oppføres langs hele gavlen, men på en av de to sidene i henhold til alternativ A eller B.

(5) Boligene har balkongrekkverk med liggende bordkledning, og de fleste har tilsvarende rekkverk rundt terrassen. Det tillates ikke annen type rekkverk, men det godtas at rekkverk på terrasse fjernes helt. Rekkverk skal være malt i husets farger.

(6) Tilbygg utføres i glass / gjennomsiktig materiale og ikke tette, isolerte flater. Bæreprofiler og glasslister kan være i hvitlakkert metall eller tre, malt med husets farge.

(7) Tilbyggene medfører krav om tette veggfelt eller frostet glass i grensen mot tilliggende nabo. Dette er vist på godkjente tegninger.

(8) Fasader på tilbygg og skjermvegger er vist på godkjente tegninger. Tak skal ha fall ut fra opprinnelig yttervegg og maksimal høyde på vegg mot sjøen skal være 2.1 m.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Varmepumpe

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

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

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

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

3. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db(A).

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

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

6. Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg.

7. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.

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

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

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

11. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra andelen og naboandeler.

12. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra andelen og naboandeler.
13. Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.

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

15. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

16. Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelsseier på egen kostnad besørge remontering.

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

18. Varmepumpen eies av andelseier.

14. Skjermtak mellom garasje og bolig

14-1 Fullmakt til styret for godkjenning av søknader.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader for oppføring av skjermtak mellom bolig og garasje med følgende tilleggsvilkår:

1. Skjermtaket skal være likt tidligere oppførte skjermtak, med hensyn til type panel, farge, vindu og tak.
2. Andelseier må søke til styret og få søknaden godkjent før oppføring. Alle søknader skal være skriftlige.

Ordensregler
for Nasle tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Alminnelige bestemmelser.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert . Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Ballspill må bare finne sted på anviste plasser.
4. Om natten – regnet fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Sang – og musikkøvelser er ikke tillatt i tiden mellom kl. 1600 og kl. 1800 – og ikke etter kl 2000. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.

Vask , tørking og lufting.

6. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass. Tørkeplassen må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt.
7. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.
8. Det er ikke tillatt å henge ut , riste , lufte eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer.
9. Andelseierne plikter å sørge for at området rundt huset er ryddig og ordentlig. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enig om turordning for disse arbeider. I motsatt fall blir fordelingen å fastsette av styret.

Husdyrhold

10. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

Bruk av motorkjøretøy innen området.

11. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
12. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
13. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
14. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

15. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.
16. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
17. Oppsetting av Parabolantenner eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse til styre.

Øvrige bestemmelser.

18. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
19. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Nasle Borettslag

Tirsdag 25.03.2025

Klokken: 16:30

Sted: Nasle Aktivitetshus

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Nasle Borettslag

Dato: Tirsdag 25.03.2025
Klokken: 16:30
Sted: Nasle Aktivitetshus

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 Vedtektsendring - Krever 2/3 flertall
- 5.2 Fasadeendring - Krever 2/3 flertall

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 6.5 Valg av medlemmer til valgkomité for 1 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 Vedtektsendring - Krever 2/3 flertall

1. Vedtektsendring vedtas som det står, dersom det ikke er innvendinger.

Styret sjekker med kommunen hva som er vedlikeholdsansvaret tilo borettslaget ifm godkjenning av endringen fra carport til garasje.

2. Fasadeendring vedtas som det står og styret får fullmakt til å gå videre med prosessen, dersom det ikke er innvendinger.

Forslag til vedtak: 1. Vedtektsendring vedtas som det står, dersom det ikke er innvendinger.

Styret sjekker med kommunen hva som er vedlikeholdsansvaret tilo borettslaget ifm godkjenning av endringen fra carport til garasje.

5.2 Fasadeendring - Krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Fasadeendring vedtas som det står og styret får fullmakt til å gå videre med prosessen, dersom det ikke er innvendinger.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.5 Valg av medlemmer til valgkomité for 1 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, 14.03.2025

Nasle Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Nasle Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Olaf Simensen Berglia, Valgt fra 13.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Michele Miljkovic, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Espen Karstensen Bugten, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Ragnar Pedersen, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Ronald Sten Storøy, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 08.04.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ingen endringer i styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Olaf Simensen Berglia

Styremedlem, Michele Miljkovic

Varamedlem, Ragnar Pedersen

Varamedlem, Ronald Sten Storøy

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 6

Antall behandlede saker i perioden: 19

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 963970935, og ligger i Moss kommune.

Nasle 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.

Nasle 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.

Nasle 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 Nasle Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Nasle Borettslag som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen mandag 08.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Det er inngått avtale med Consem Entreprenør AS for utbedring av tak mellom de ulike boenhetene slik at det ikke skal oppstå lekkasjer når det blir liggende mye snø på taket som kan komme innunder takstein. Dette arbeidet er ferdigstilt og det ble en økning i husleie på 700,- grunnet dette arbeidet.

- Det er gjennomført flytting av søppeldunker til noen større og færre dunker samt fjerning av eksisterende dunker ved hver boenhet. Det er for 10A-10F gravd ut plass til disse dunkene og midlertidig lagt på stein der hvor dunkene skal stå. Styret har planlagt at det skal etableres en mer permanent platting med overbygg i løpet av 2025.

- Styret har også iverksatt en prosess med å skifte ut samtlige vinduer i andre etasje

for 12A-12F samt enkelte vinduer i 12F og 10B som er punkterte. Dette arbeidet skal starte i uke 4 eller uke 5 i 2025.
- Styret har i dialog med VBBL besluttet at husleien skulle opp til 8000,- grunnet fastrentelånet fra Nordea løper ut i mars 2025 med en høyere rente. Denne husleien vil kunne bidra til en større buffer ved fremtidig vedlikehold. Styret vil hele tiden vurdere om husleien skal settes ned dersom rentene går ned og det ikke er behov for større vedlikehold.
- Det er gjort endringer i avtalen med Moss Snøryddekompani AS om snørydding i Nasle borettslag. Endringen innebærer at det skal benyttes snøfreser spesielt i enden ved 12F slik at det ikke blir store snømengder foran inngang til nevnte boenhet. Styret er i dialog med selskapet og spesifisering av hva som skal måkes slik at det blir mindre å måke for hver boenhet. Denne avtalen er enda ikke ferdigstilt.
- Styret har hatt samarbeid med El Partner i 2024 for å se på utelysene våre. Det er noen lys som er koplet ut hvor det ikke er behov for lys samt at det er enkelte punkter som er koplet ut da det måtte graves på nytt for å legge ny kabel. Dette arbeidet koster en del penger som vi ikke har på nåværende tidspunkt og derfor avventer vi arbeidet til 2026.

Siden generalforsamlingen mandag 08.04.2024 har Nasle Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Skifte av renner på tak mellom leilighetene.
- Skifte av 11 vinduer i andre etasje på 12A-F(kun fremste vinduer utenom i 12 F som var punkterte)samt 10B.
- Det er etablert en ny trapp mellom husrekke 12 og 10 fra 10 D
- Det er gravd ut et område for fremtidig søppelstativ foran 10 A-C

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Nasle Borettslag i 2025:

- Utskifting av 11 vinduer (alle 6 vinduer i 2 etasje fra 12A-12F, samt to vinduer i 12F og tre i 10B som er punktert)
- Bygging av søppelstativ for 10A-10F
- Maling/beising av enkelte boenheter hvor andelseiere gjennomfører arbeidet selv og styret står for innkjøp av maling/beis.
- Styret vil se på hvilke boddører det er nødvendig å skifte. Resterende skiftes eventuelt i 2026.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Nasle Borettslag i 2025:

- Dersom det ikke skal inngå strøing av veiene i regi Moss Snøryddekompani AS kan vi gå til innkjøp av en manuell strømaskin som hver enkelt kan benytte for å strø der det er aktuelt.
- Innkjøp av feiemaskin
- Kontakte kommunen for oppsett av speil ved utkjøring til Engholmveien fra rekke 10A-F.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Det er ikke utført noe arbeid innen HMS utenom å strø dersom det ble glatt. Det er også utført strøing av den enkelte andelseier ved behov samt at Moss Snøryddekompani AS strødde en gang uten at vi har avtale med dem(goodwill).
- Utskifting av trapp mellom rekke 10 og 12
- Ulike hekker ble redusert for å bedre belysning og sikt ved utkjøring

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen

forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Vi startet året med en stram økonomi. Felleskostnadene ble satt opp i form av høyere husleie da vedlikehold av tak måtte finansieres via nytt lån. Dette ble akseptert på generalforsamlingen i 2024.
- Ved endring av renovasjon med nye kasser ble det en innsparing på ca 10000,- i året

- Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Etter denne økningen i husleie ble budsjettet for 2025 lagt frem og husleien måtte på nytt økes da eksisterende avtale på fastrentelån utgår og renten ble høyere.
- Ifm utskifting av 11 vinduer inngikk vi en avtale med Borgund Snekkertjeneste AS at de skulle skifte alle vinduene og at Bugtens Bygg og Bo ferdigstilte innvendig og utvendig i hver andel. Dette sparte vi ca 20000,- på.

Styret i Nasle Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2024 Nasle Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		958 896	907 200	907 200	1 152 000
Andre driftsinntekter		0	0	0	1 800
SUM INNTEKTER		**958 896**	**907 200**	**907 200**	**1 153 800**
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	12 000	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift		0	1 692	1 692	1 692
Strøm		11 610	14 130	15 200	15 200
Vedlikehold bygg		1 085 118	104 955	200 000	200 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		32 524	15 287	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	8 500	8 500	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		29 844	26 094	29 900	33 600
Andre konsulenttjenester		50 000	0	0	0
Telefon/internett		0	0	4 000	0
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 000	3 600
Forsikringer		73 487	64 009	78 100	91 100
Kommunale avgifter		206 032	183 490	195 000	219 000
Andre driftskostnader		3 134	4 647	9 827	10 000
SUM KOSTNADER		**1 503 848**	**438 404**	**572 719**	**611 192**
DRIFTSRESULTAT		**-544 952**	**468 796**	**334 481**	**542 608**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		9 354	3 174	300	300
Rentekostnader		187 403	149 331	144 300	325 790
Utbytte Gjensidige		6 877	5 734	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-171 172**	**-140 424**	**-144 000**	**-325 490**
ÅRSRESULTAT		**-716 123**	**328 372**	**190 481**	**217 118**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-716 123	328 372	190 481	217 118
SUM OVERFØRINGER		**-716 123**	**328 372**	**190 481**	**217 118**

BALANSE 2024 Nasle Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	6 900 000	6 900 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 900 000**	**6 900 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		85 840	72 807
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		282 575	112 701
SUM OMLØPSMIDLER		**368 415**	**185 508**
SUM EIENDELER		**7 268 415**	**7 085 508**

BALANSE 2024 Nasle Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		791 240	791 240
Årets resultat		-716 123	0
SUM EGENKAPITAL		**76 316**	**792 440**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	6 190 127	5 288 134
Borettsinnskudd	1	900 000	900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 090 127**	**6 188 134**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 972	104 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 972**	**104 934**
SUM GJELD		**7 192 099**	**6 293 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 268 415**	**7 085 508**
Pantestillelser		**7 090 127**	**6 188 134**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Olaf Simensen Berglia	Michele Miljkovic	Espen Karstensen Bugten
Styreleder	Styremedlem	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	**80 574**	**-44 411**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-716 123	328 372
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	901 993	-203 388
B. Årets endring disponible midler	**185 870**	**124 984**
C. Disponible midler UB	**266 443**	**80 574**

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 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	900 000	900 000
Sum	**-900 000**	**-900 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

.

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1988		6 900 000
Sum bygninger		**6 900 000**

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

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Finans Norge AS**
Formål:	Utbedring av tak og montering av snøfanger.	
Lånenummer:	**60308123181**	**67143649180**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015
Rentesats:	5.92 %	2.72 %
Betingelser:	Flytende rente	NIBOR fast fra 30.03.2020
Beregnet innfridd:	30.06.2044	31.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 120 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 288 134
Avdrag i perioden:	14 619	203 388
Opptak i perioden:	1 120 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 105 381**	**5 084 746**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123181	12	92 115	1 105 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143649180	12	423 729	5 084 748

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

Resultat og balanse med noter for Nasle Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nasle Borettslag

Styreleder	Olaf Simensen Berglia (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Espen Karstensen Bugten (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Michele Miljkovic (sign.)	05.03.2025

Til generalforsamlingen i Nasle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nasle 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, 11. 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	2025-03-11 13:33

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.

NASLE BORETTSLAG

Engholmveien 10D

1560 Larkollen

12 feb-2025

Endring av vedtekter

Innledning
I vedtektene for Nasle borettslag er det en vedlikeholdsplikt for hver enkelt andelseier og borettslaget som i all enkelthet går ut på at det er et skille i ansvar for vedlikehold ved boenhetens vegger. Selv om vedtektene er klare med tanke på ansvarsdelingen for vedlikehold mellom andelseier og borettslag, vil styret presisere og komme med et forslag om endring eller rettere sagt ett tillegg til vedtektene slik at kartet stemmer mer med terrenget.

Beskrivelse
Utdrag fra vedtektene:
«Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.»

«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.»

Andelseier i 10B fikk vedtatt på generalforsamling i 2024 en utvidelse av platting og forbedring av inngangsparti med et krav om fremtidig vedlikehold skulle overføres til andelseier.
Siden det har vært en del endringer og utvidelser for flere andelseiere i Nasle borettslag siden det ble bygget i 1993 uten at alt er godkjent, vil styret gjerne ha dette formalisert i vedtektene.

Konklusjon
Styret ønsker at vedtektene tilføres ett punkt under 5. Vedlikehold som lyder:
8) Andelseiere har selv ansvar for vedlikehold av gårdsområde ut til garasjen samt uteområde på sørsiden helt frem til hekk. Styret vil sørge for tilgang på beis/maling som andelseiere selv kan benytte i forbindelse med vedlikehold.

Vennlig hilsen

Styret

NASLE BORETTSLAG

Engholmveien 10D

1560 Larkollen

12 feb-2025

Fasadeendring

Innledning
Styret ber om tillatelse av generalforsamling å starte prosessen med å endre fasaden i 2.etasje mot sør ved å utvide balkongen fra 0,5 m – 1.0 m i dybden, slik at den blir mer brukervennlig.

Beskrivelse
Det vil ikke bli iverksatt noen endringer som berører alle andelseiere økonomisk, men styret ønsker i første omgang å sende en forespørsel til kommunen om det lar seg gjøre.

Konklusjon
Dersom det blir godkjent vil dette utføres for de som måtte ønske det ved at hver andelseier da bekoster dette selv. Hvis det derimot godkjennes under visse forutsetninger at alle må gjøre det samme, må det godkjennes ved en ekstraordinær generalforsamling.

Vennlig hilsen

Styret

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 25.03.2025.

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 Nasle Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 16:30 - Nasle Aktivitetshus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 10

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Michele Miljkovic

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 12 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - Krever 2/3 flertall

1. Vedtektsendring vedtas som det står, dersom det ikke er innvendinger.

Styret sjekker med kommunen hva som er vedlikeholdsansvaret tilo borettslaget ifm godkjenning av endringen fra carport til garasje.

2. Fasadeendring vedtas som det står og styret får fullmakt til å gå videre med prosessen, dersom det ikke er innvendinger.

Vedtak:
Forslag til vedtak falt mot 4 stemmer.

5.2 Fasadeendring - Krever 2/3 flertall

Vedtak:
Styret får fullmakt til å undersøke med kommunen om en utbygning av balkongen vil la seg gjøre.

6 stemte for forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Espen Karstensen Bugten

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

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Michele Miljkovic

Suppleringsvalg.

Da Espen Bugten allerede var styremeldem, må det avholdes suppleringsvalg. Olaf Simensen Berglia ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ronald Sten Storøy og Anne Marthe Russ

6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat: Espen Karstensen Bugten
Valg av vara: Michele Miljkovic

6.5 Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Liv Storøy og Inger Johanne Sveen

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Michele Miljkovic
Protokollvitne



BOLIGPROSJEKT- LARKOLLEN

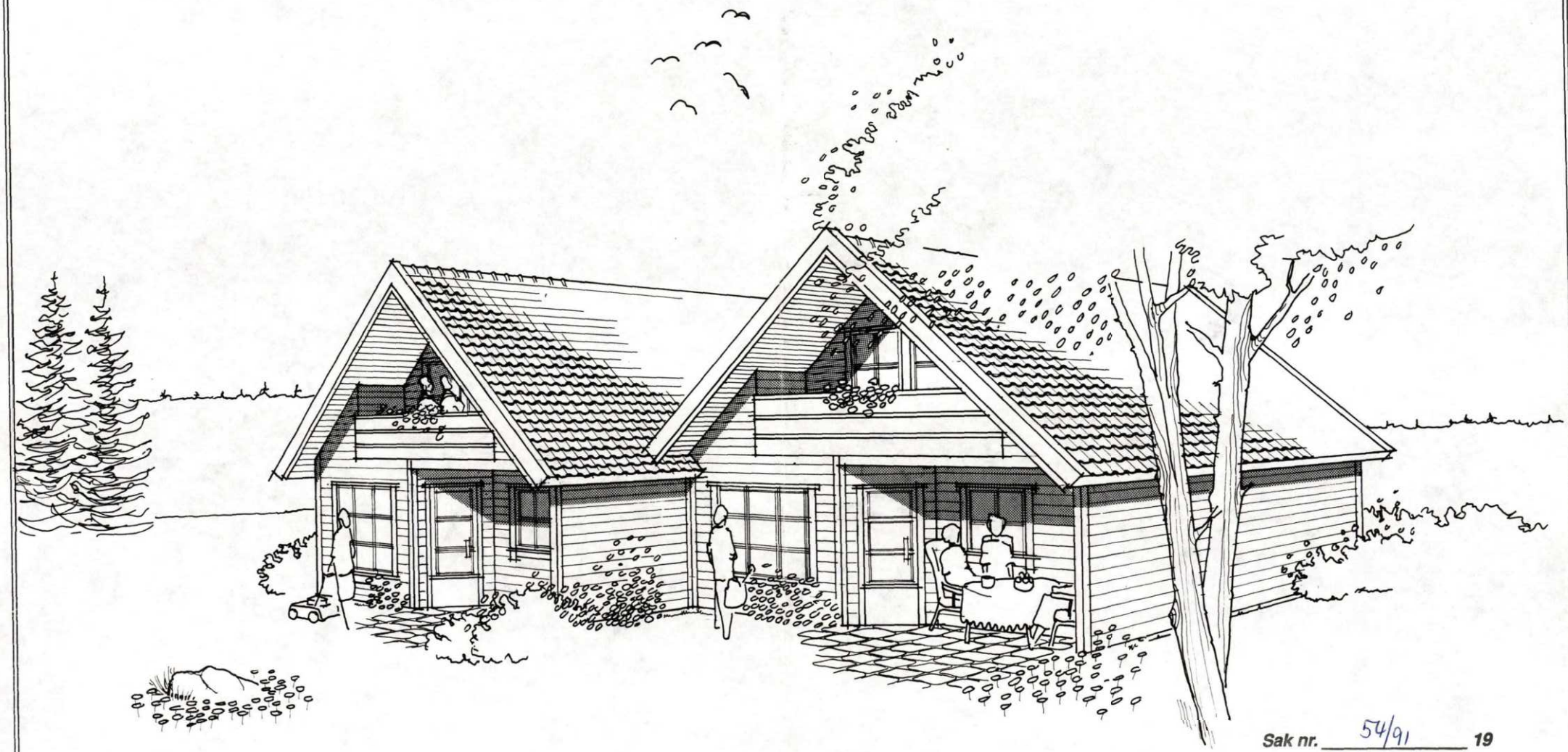
DE ELDRES BOSPAREKLUBB- RYGGE

Sak nr. 54/91 19
Godkjent i bygningrådets møte
den 18 06 91

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
GREÅKERVEIEN 13B, 1720 GREÅKER — TELEFON 09/14 07 11
MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

BOLIGPROSJEKT- LARKOLLEN

DE ELDRES BOSPAREKLUBB- RYGGE



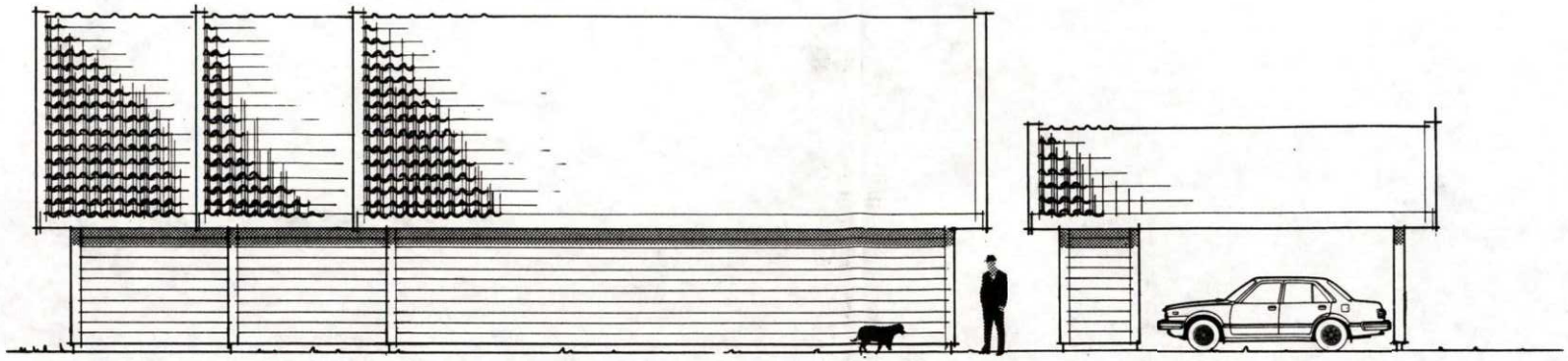
Sak nr. 54/91 19

Godkjent i bygningrådets møte

den 18.06.91

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

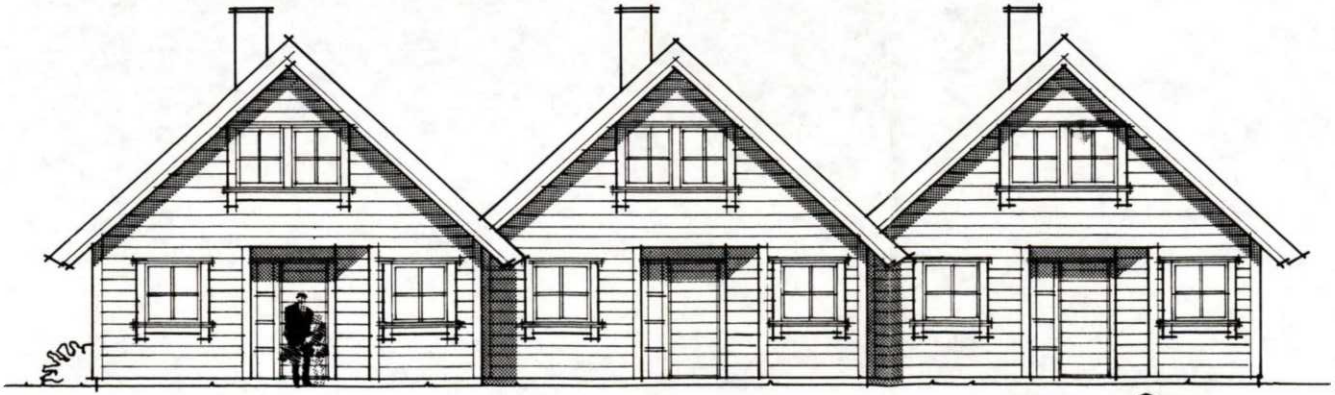
GREÅKERVEIEN 13B 1720 GREÅKER — TELEFON 09114 07 11



FASADE MOT ØST/VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Sak nr. 54/91 19
Godkjent i bygningrådets møte
den 180691

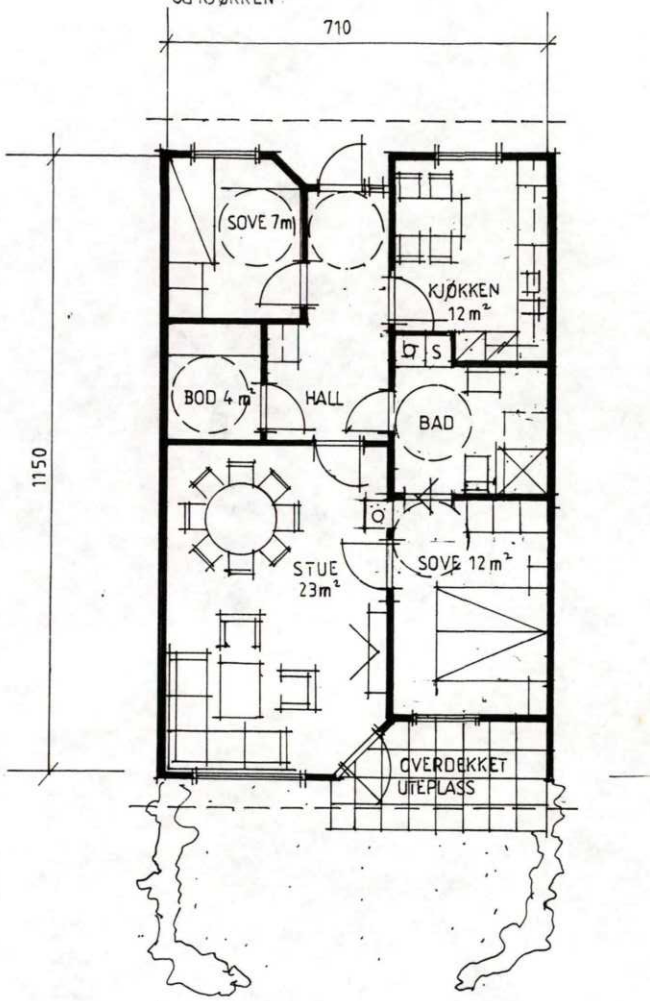
kalahus

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136 B 1720 GREÅKER — TELEFON 09/14 07 11

PLANALTERNATIV (A) BRUKSAREAL 75m²

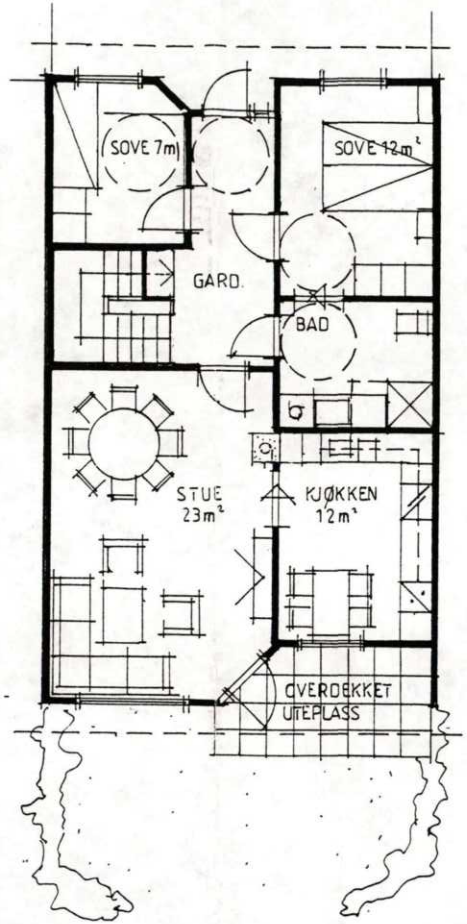
(UTEN INNREDNING AV LOFT)

PLANLØSNINGEN GIR MULIGHET FOR Å BYTTE OM PÅ PLASSERING AV SOVEROM OG KJØKKEN



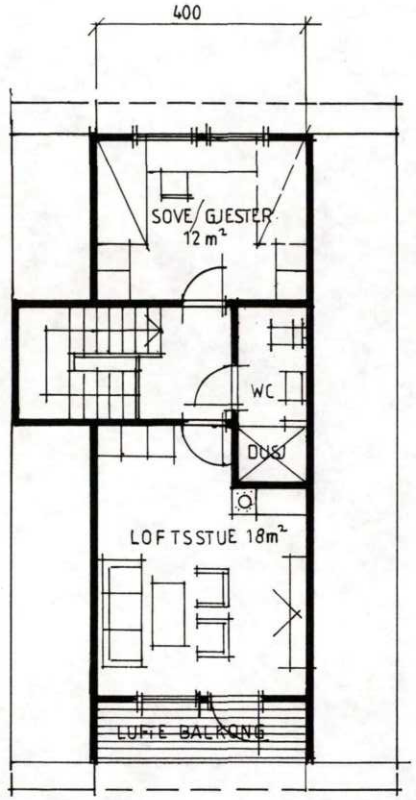
PLANALTERNATIV (B)

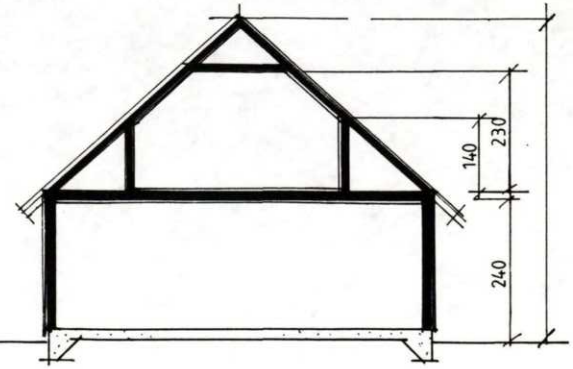
MED INNREDNING AV LOFT
TRAPP MONTERES I BODEN



PLAN FOR UTNYTTELSE AV LOFT

BRUKSAREAL 45m² 5ROM/5SEGEPL. BOLIG





Sak nr. 54/91 19

Godkjent i bygningrådets møte

den 18/6 91

kalahus

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
GREÅKERVEIEN 136 B 1720 GREÅKER — TELEFON 69 14 07 11

MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

(Kommune)

Rygge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

MVG Arkitektkontor A/S
Postboks 115
1720 Greåker

Byggherre

Kalahus A/S, v/Geir Grønnfoss,
Pancovn. 16,
1620 Gressvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Engholmveien 12 D	30	243		

Deres søknad	Dato 28.05.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	1 leilighet		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådets vedtak	Vedtak dato 18.06.91	Saksnr. 054/91

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Bad i 1. etasje er uferdig, må gjøres ferdig før innflytting.
2. Bad i 2. etasje er uferdig, dør til bad må holdes låst inntil badet er ferdig.
3. Feierluka må justeres.
4. Røykvarsler og slokkeutstyr skal være montert.
5. Vann fra nedløpsrør må ledes bort fra husvegg/fundamenter.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rygge	23.10.92	Arne Tørjesen. avd.ing. bygn.avd.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

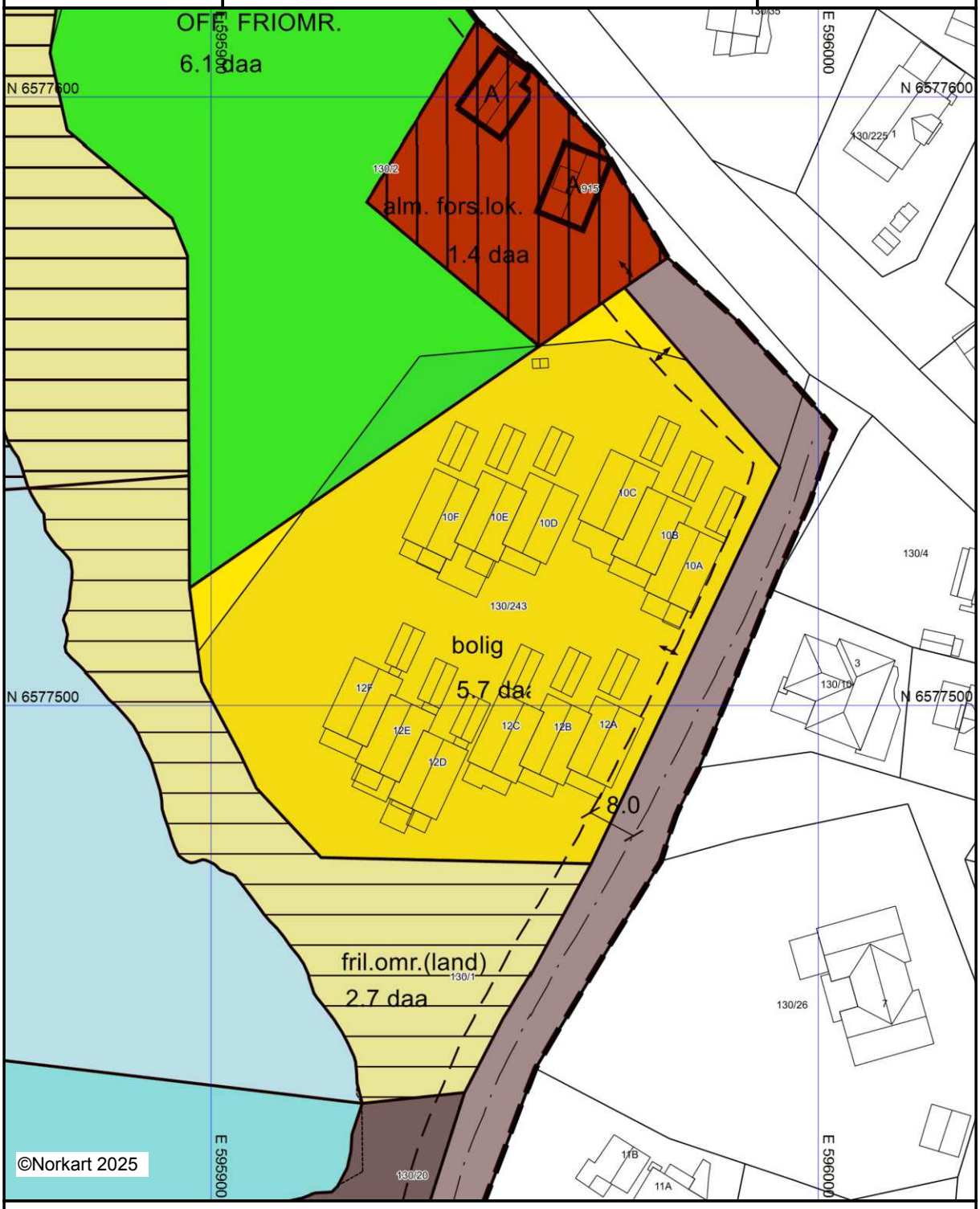
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/243
Adresse: Engholmveien 12D
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000

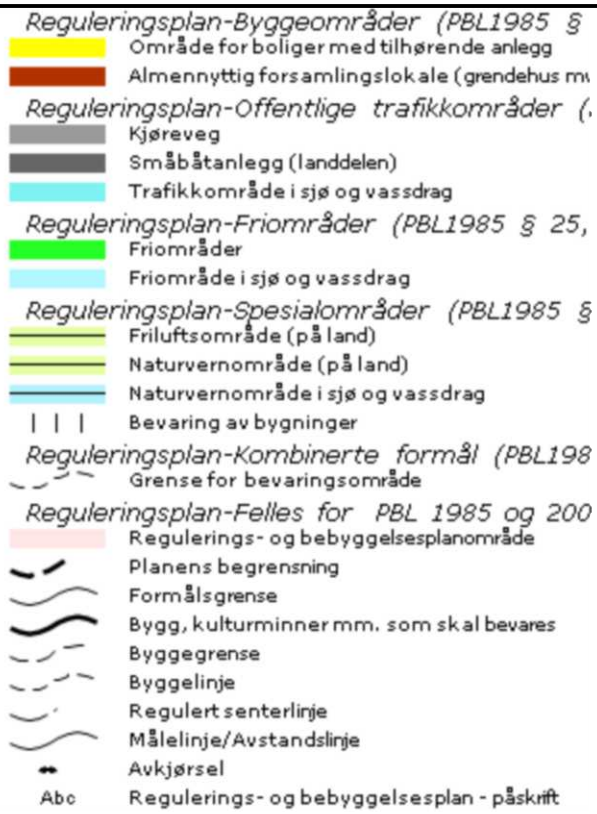
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rygge kommune
Det faste utvalg for plansaker
Erik Vieth Pedersen

REGULERINGSPLAN FOR RØRVIK

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i Rygge kommunestyre 06.04.2006, sak 0005/06
Datert 28.09.04, sist revidert 03.08.06

1 REGULERINGSPLANEN

1.1 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 HJEMMEL OG REGULERINGSFORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985. Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål etter PBL § 25 :

1. Byggeområder :
   Boliger B1- 4, SpB2
   Fritidsboliger H1- 5
   Allmennyttig formål SpA1
   Offentlig formål, PS- pumpestasjon

2. Landbruksområde

3. Offentlige trafikkområder :
   Kjøreveg
   Gang/sykkelvei
   Trafikkområde i sjø småbåthavn
   Fiskerihavn

4. Friområder :
   Friområde lek og opphold F1

6. Spesialområder :
   Bevaringsområde boliger SpB2
   Bevaringsområde vegetasjon SpB1
   Bevaringsområde vegetasjon SpH2
   Bevaringsområde fritidsboliger/kulturelt bevaringsområde SpK1
   Bevaringsområde allmennyttig formål SpA1
   Naturvernområde på land SpN1- 6
   Naturvernområde i sjø SpNs1- 3

Friluftsområder på land Frl- 8
Friluftsområder i sjø Frsl- 3
Privat småbåthavn
Område for kaste og låssetting
Frisiktsone vei

7. Fellesområder :
Felles avkjørsel og parkering
Felles småbåthavn/bryggeanlegg Bfl- 2

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

Kommunen kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for arbeid og tiltak nevnt i pbl. §§ 81, 84, 85 og 86a og 93, samt fradeling til slike formål. Kommunen bestemmer utstrekning og omfang av en slik plan.

2.2 STEINGJERDER

I planen er vist eksisterende steingjerder. Disse skal bevares, evt. gjenoppbygges.

2.3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

2.3.1 Bebyggelse

a) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og omkringliggende bebyggelse, jfr. PBL § 74, pkt. 2. Møneretning skal være i bygningenes lengderetning.
b) Innenfor planområdet skal det tas spesielle landskapsmessige hensyn ved plassering og utforming av ny bebyggelse og endringer i eksisterende bebyggelse med tanke på fjernvisuell virkning, særlig fra sjøen. Ny bebyggelse bør ikke eksponeres unødig. Ved plassering av ny bebyggelse skal det også tas spesielle hensyn til bevaring av vegetasjon, særlig sammenhengende, kraftig grønnstruktur.
c) Innenfor byggegrense langs sjø kan det ikke oppføres nye bygninger. Det kan heller ikke foretas vesentlige utvidelser mot sjøen eller i bredden. Innenfor byggeområder for fritidsboliger H1-5 gjelder punkt 3.3.1.c. I bakkant tillates utvidelser innenfor tillatt grad av utnytting.

2.3.2 Ubebygde arealer

a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og behandling, Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i den grad det er praktisk mulig.
b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
c) Materialbruk, utforming og farger på gjerder, forstøtningsmurer og skilt skal godkjennes av kommunen.

d) Sammen med byggemelding av bygg skal det utarbeides situasjonsplan for tomten. Kommunen kan kreve utarbeidet en plan for den ubebygde del av tomten, inkl. terrengbearbeidelse. Det skal kunne settes krav om at opparbeidelsen av tomtens ubebygde arealer skjer samtidig med opparbeidelsen av bygg og anlegg.
e) Planutvalget kan tillate garasjebygg nærmere tomtegrense enn byggegrense - dog ikke nærmere enn 1 m., og ikke mot riksvei eller fylkesvei. Mot kommunal og privat vei kan garasje legges nærmere enn byggegrense dersom utkjøring skjer på egen grunn,- dog minimum 2 m fra regulert veikant. Denne bestemmelsen gjelder ikke i byggeområde for hytter.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 BYGGEOMRÅDER BOLIG B1- 3, SpB2

3.1.1 Bestemmelsenes virkeområde

Bestemmelsene her gjelder også for byggeområde bolig/spesialområde bevaring.

3.1.2 Arealbruk

I områdene B1- 2 og SpB2 skal det oppføres frittliggende eneboliger.

3.1.3 Grad av utnytting, utforming, plassering m.v.

a) Bebygd areal skal ikke overstige 20 % av tomtens areal (% BYA), men skal ikke være mer enn 200 m² BYA. I spesialområde bevaring skal uthus/garasje ikke overstige 50 m² BYA.
b) Hovedbygg kan ha mønehøyde maks. 7 m og gesimshøyde maks. 4.5 m.
c) Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan tillates underetasje. Der hvor underetasje tillates, skal maksimal mønehøyde ikke overstige 8 m og gesimshøyde 5,5 m.
d) Bebyggelsen skal utføres med saltak eller halvvalmet tak med vinkel mellom 30 og 40 grader.
e) Uthus/garasje kan ha mønehøyde maks. 4,5 m og gesimshøyde maks. 2.75 m. Garasje/uthus skal tilpasses hovedhuset i materialvalg, form og farge. Takvinkel skal ikke være større enn hovedhusets. Det tillates ikke takoppbygg eller arker på uthus/garasje.
f) Ovenstående gjelder for B1- 3. På bevaringsområdets A-anlegg vil kun mindre vesentlige endringer tillates. A-bygg vil kunne gjenoppbygges (ved brann el.) i dagens størrelse selv om dette avviker fra bestemmelsene ovenfor, inkl. tillatt % BYA.
g) Det skal avsettes plass for 2 biler pr. bolig.

3.1.4 Fortetting

a) Nye tomter kan fradeles og bebygges i B1, dersom både ny og gjenværende tomt er større enn 1 daa og utnyttelsesgrad på gjenværende tomt ikke overstiger 20 % BYA.

Slik fradeling og bygging kan også tillates i SpB1, der det er mulig å oppføre ny bebyggelse i god avstand eller på annen måte godt adskilt fra A-bygg. I tillegg forutsettes det at både ny og gjenværende tomt er større enn 1 daa og utnyttelsesgrad på gjenværende tomt ikke overstiger 10 % BYA.

Om plankrav ved fradeling, se pkt. 2.1.

b) Ved fortetting skal en søke å videreføre strøkets karakter. Dette gjelder bla. bebyggelsesstruktur, arkitektonisk uttrykk (volum, form, detaljering og fargevalg), og utomhusanleggsmessige forhold (valg av hovedtype vegetasjon m.m.). Ved fortetting vil det bli krevd dokumentasjon som viser at disse forhold er ivaretatt i form av fasadeoppriss, perspektiv og/eller fotomontasjer, samt illustrasjoner for øvrig. Særbestemmelser for spesialområde bevaring boliger gjelder utover dette, jfr. pkt. 7.1.1, 7.1.2, og 7.1.6.

3.2 BYGGEOMRÅDER BOLIG B4

Dersom eksisterende bebyggelse rives, tillates denne erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.

3.3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIG H1-5

3.3.1 Utnyttelse og utforming

a) I området skal det ikke skje bygging av nye enheter.
b) Fritidsboligens hovedbygning skal være maks 80 m² BYA. I tillegg kan det være uthus/garasje på maks 20 m².
c) Hovedbygg kan ha mønehøyde maks 5.5 m, gesimshøyde maks 3.0 m, og fasadelengde langs sjøen maks 10 m.
d) Takvinkel skal være mindre enn 30 grader. Møneretning skal være parallelt med terrenget/sjøen. Takoppbygg/arker/hunder tillates ikke.
e) Garasje/uthus skal tilpasses hovedhuset i materialvalg, form og farge, og fortrinnsvis bygges i tilknytning til hovedhuset. Garasje/uthus kan ha mønehøyde maks. 3,5 m og gesimshøyde maks. 2.75 m.
b) Angitt utnyttelse og utforming gjelder H1 – H5 og A-anlegg i SpK. For A-anlegg vil kun mindre vesentlige endringer tillates. A-bygg vil kunne gjenoppbygges (ved brann el.) i dagens størrelse og form selv om dette avviker fra bestemmelsene ovenfor, inkl. tillatt grad av utnytting.

3.4 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL SpA1

Området SpA1 er avsatt til byggeområde allmennyttig formål/spesialområde bevaring. Området kan brukes til forsamlingslokale/kursvirksomhet.

4 OMRÅDE FOR LANDBRUK

4.1 Arealbruk

I området skal det drives landbruk.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 KJØREVEIER, GANG/SYKKELVEG

Areal til veg, gang/sykkelvei omfatter fylkesvei og offentlig kommunal vei og gang/sykkelvei.

5.2 TRAFIKKAREALER I SJØEN

a) Områdene er regulert til trafikkareal for småbåthavn og anlegg for fritidsbåter.
b) Innenfor områdene er det tillatt å bygge anlegg i form av fortøyningsinnretninger, legge ut bøyer og legge båter i bøye/påle. Faste permanente brygger/moloer tillates ikke utover de som er vist i planen (Fellesareal småbåthavn/bryggeanlegg). Dette gjelder ikke området Bf1. Faste eller midlertidige fortøyninger eller andre tiltak ifm. båthavn tillates ikke utenfor regulert areal.
c) Anlegg i sjø som ikke innebærer inngrep på sjøbunnen, kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Slike anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.
d) Før det tillates inngrep på sjøbunnen skal det være foretatt forutgående undersøkelse av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

5.3 FISKERIHAVN

a) Fiskehavnen er først og fremst forbeholdt fiskefartøyer. Havna er imidlertid også åpen for frakt,- skyss- og lystfartøyer av en slik størrelse at de ikke blir til skade eller sjenanse for den alminnelige bruk av havna og dens anlegg og innretninger.
b) Molohodet holdes åpent for korttidsbruk av besøkende fartøyer.

6 FRIOMRÅDER

6.1 FRIOMRÅDER PARK, LEK F1

a) F1 er avsatt til lek og opphold for allmennheten.
b) Området kan opparbeides med bygg og anlegg som fremmer bruken av området i h.h.t. formålet.
c) Grave- og fyllingsarbeider er ikke tillatt, med unntak av tiltak som etter kommunens skjønn er nødvendig i forhold til formålet med reguleringen.

7 SPESIALOMRÅDER

7.1 BEVARING BOLIG, FRITIDSBOLIG, ALLMENNYTTIG FORMÅL SpB2, SpK1, SpA1

Spesialområde med bygg/anlegg med høy kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi eller verdi i forhold til landskapsmiljø (karakteristisk for Larkollen) er vist på kart med A. Merking er vist på den bygningen som kategorien er definert ut fra (som har høy verdi), men gjelder eiendommen som sådan.

7.1.1 Målsetting

a) Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.
b) Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

7.1.2 Retningslinjer og saksbehandling

a) Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner-, endrings-, bygge- og rivingssaker kan kommunen i samråd med fylkeskonservator vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
b) Før behandling av saker innenfor spesialområde bevaring kategori A, etter plan- og bygningslovens §§ 84, 85, 86, 86a og 93 og ved fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra fylkeskonservator.
c) Saker innen spesialområde bevaring av prinsipiell karakter, samt dispensasjonssaker i samme område, skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse.

7.1.3 Riving av bestående bebyggelse, gjenoppføring – kategori A

a) Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
b) Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør ihht. punkt 7.1.4, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

7.1.4 Utbedring/vedlikehold av bestående bebyggelse – kategori A

a) Ved utbedring og vedlikehold tillates ikke endringer som forandrer bygningens karakter. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk, farger og uttrykk for øvrig skal opprettholdes. Ved utbedring kan kommunen kreve at bygningenes eksteriør føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
b) Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
c) Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.
d) Endret bruk av uthus tillates ikke, med unntak av bruk til garasje. Uthuset skal da ikke endre form, og kun gis én port.

7.1.6 Nybygg

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr.punkt 7.1.1). Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med og viser respekt for den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet og rene stilarter, jfr. pkt. 7.1.1. For tilbygg, påbygg og underbygg gjelder tilsvarende. For øvrig gjelder pkt. 3.1.4 om fortetting.

7.1.7 Utomhusanlegg og landskapsmiljø

a) Eksisterende utomhusanlegg og landskapsmiljø som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
b) Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
c) Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
d) Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting (punkt 6.1.1).
e) Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

7.1.8 Kulturelt bevaringsområde, kulturlandskap SpK1

Landbruks- og kulturmark skal holdes i hevd slik området ligger i dag.

7.2 BEVARINGSOMRÅDE VEGETASJON SpB1, SpH1

I område SpB1 og SpH1 skal terreng og vegetasjon vernes. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets karakter.

7.3 FRILUFTSOMRÅDER PÅ LAND, Fr 1-8

a) Formålet med reguleringen er å sikre eksisterende friluftskvaliteter og allmennhetens rett til å ferdes i området.
b) Det tillates ikke nye bygninger eller konstruksjoner - herunder bryggeanlegg, innhegning med mer, eller terrenginngrep.
c) Vedlikehold av eksisterende enkle bryggeanlegg til fortøyning av båt for grunneier kan tillates under forutsetning av at de utformes og brukes på en slik måte at allmennhetens ferdsel og evt. rettigheter for øvrig ikke hindres.
d) Beplanting eller lignende tiltak som leder allmennheten til friluftsområdet eller som markerer skille mellom byggeområde og friluftsområde tillates oppført i samråd med kommunen. Slik eventuell beplantning skal avgrense privat sone og lede ferdselen forbi, ikke virke stengende.
e) Det tillates ikke vinteropplag av småbåter. Båtene skal ikke bli liggende direkte i strandkanten slik at allmennhetens ferdsel blir hindret.

7.4 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ FrS1-3

a) Formålet med reguleringen er å sikre eksisterende friluftskvaliteter og allmennhetens rett til å ferdes i området.
b) Det tillates ikke nye konstruksjoner- herunder bryggeanlegg, eller inngrep. Grave- og mudringsarbeider er ikke tillatt, med unntak av tiltak som etter kommunens skjønn er nødvendig i forhold til formålet med reguleringen.
c) Bøyer/påler for forankring av båter på svai, tillates ikke.

7.5 NATURVERNOMRÅDER PÅ LAND SpN1- 6

a) Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser for SpN1,2,3 og 6 (grunntvannsområder) er å bevare områdenes naturmessige kvaliteter slik som bekker, fugleliv og planter.
Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser for SpN4 og 5 er å bevare landskapsbildet med åpne daldrag som karakteristiske for Larkollen.
b) Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke. Dette innebærer bl.a. at det ikke må gjøres noen form for tekniske inngrep. Dette gjelder i utgangspunktet for alle naturvernområder på land. Reguleringsplanen skal imidlertid ikke være til hinder for fremføring av vann- og kloakkledninger og andre underjordiske installasjoner i SpN4 og SpN5.

7.6 NATURVERNOMRÅDER I SJØ SpNs1- 3

I området er ingen tiltak tillatt. Dette omfatter også båtfeste, bøyer og fast fiskeredskap.

7.7 SPESIALOMRÅDE PRIVAT SMÅBÅTHAVN

a) I områdene er ikke tillatt å oppføre bygg. Bestående bygg er ikke tillatt utvidet på noen måte.
b) Regulering til privat småbåthavn skal ikke innskrenke de rettighetene allmennheten har etter friluftsloven i dag. Det må ikke iverksettes tiltak som kan ha slike konsekvenser.
c) Det tillates ikke oppsatt innhegning eller gjerde eller iverksetting av andre tiltak som kan hindre allmenhetens ferdsel langs sjøen.
d) Anlegg som har med båtfortøyning, moloer eller annet anlegg for sikring av båter er tillatt.

7. 8 OMRÅDE FOR KASTE OG LÅSSETTING

Området er registrert som viktig låssettingsplass og kasteplass etter sild/brisling. Innenfor området er det ikke tillatt å legge ut bøyer, legge båter i bøye/påle eller foreta andre tiltak som kan stride mot formålet.

7.9 FRISIKTSONE

I områder for frisiktsoner skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over overflaten på tilstøtende vei.

8 FELLESOMRÅDER

8.1 FELLES AVKJØRSEL

a) Områdene er avsatt til felles avkjørsel, atkomst
b) Fellesatkomst for hjemmelshavere/rettighetshavere er vist i plan og pilsignatur fra hver eiendom viser hvilke som skal ha rettighet til bruk. Dersom tvister oppstår, kan kommunen ekspropriere slik rettighet på vegne av eierne/festerne.
c) Felles atkomst kan ikke stenges fysisk for offentlig ferdsel med kjøretøy eller for fotgjengere.

8.2 FELLES PARKERING

Parkeringsplassen syd for H4 eies og disponeres av grunneier. Rett til å parkere på parkeringsplassen har de som har tinglyst rett med 1 bil pr. husstand.

8.3 FELLES SMÅBÅTHAVN / BRYGGE Bf1 – 2

a) Områdene er avsatt til felles småbåthavn/bryggeanlegg.
b) Regulering til felles småbåthavn skal ikke innskrenke de rettighetene allmennheten har etter friluftloven i dag. Landdelen ved båthavner skal være åpent for allmennheten. Det må ikke iverksettes tiltak som kan ha slike konsekvenser.
c) Anlegg som har med båtfortøyning, moloer eller annen anlegg for sikring av båter er tillatt innenfor de arealer som er vist på plankart.
d) Opplag av båter er ikke tillatt.
e) Knarrebaugen brygge Bf1 er felles for de andelseiere som til enhver tid er med i bryggelaget. Bryggebakken brygge er felles for eiendommene som er medeiere i Østre Rørvik bryggelag. Nasle brygge er felles for de andelseiere som til enhver tid er med i bryggelaget.

8.4 KNARREBAUGEN SMÅBÅTHAVN / BRYGGE Bf1

a) I området for småbåthavn kan det anlegges havn med inntil 115 småbåtplasser. Endelig antall og utforming vedtas i forbindelse med detaljert utbyggingsplan. Antall parkeringsplasser på landdelen skal være 40 stk.
b) Områdets naturgitte egenskaper søkes bevart.
c) Småbåthavnens endelige utforming skal fastsettes ved byggesøknad (anleggsplan), jfr.PBL's § 93. Byggesøknaden skal vise bl.a. eksisterende og fremtidig terreng både på land og under vann, båtplasser, parkeringsplasser og terrengbehandling.
d) Innenfor området er det tillatt å bygge et material/klubbhus eller lignende på inntil 60 kvm, plassert på murene der det tidligere har stått et hus. Mønehøyde skal være maks 4,5 meter og takvinkel mellom 27 og 35 grader. Husets form, materialer, detaljering, farger og lignende skal harmonere med omkringliggende hus.

SLUTT

RYGGE KOMMUNE

RESTEN AV SAKSDOKUMENTENE ER ARKIVERT I FJERNARKIVBOKS

NR. : 104

TRANSPARENT AV REGULERINGSPLANEN ER I KARTSKUFF NR. : 8

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:
Engholmveien 12D, 1560 Larkollen
Gnr. 130, Bnr. 243, andelsnr. 4 i Nasle borettslag, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250248

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.
