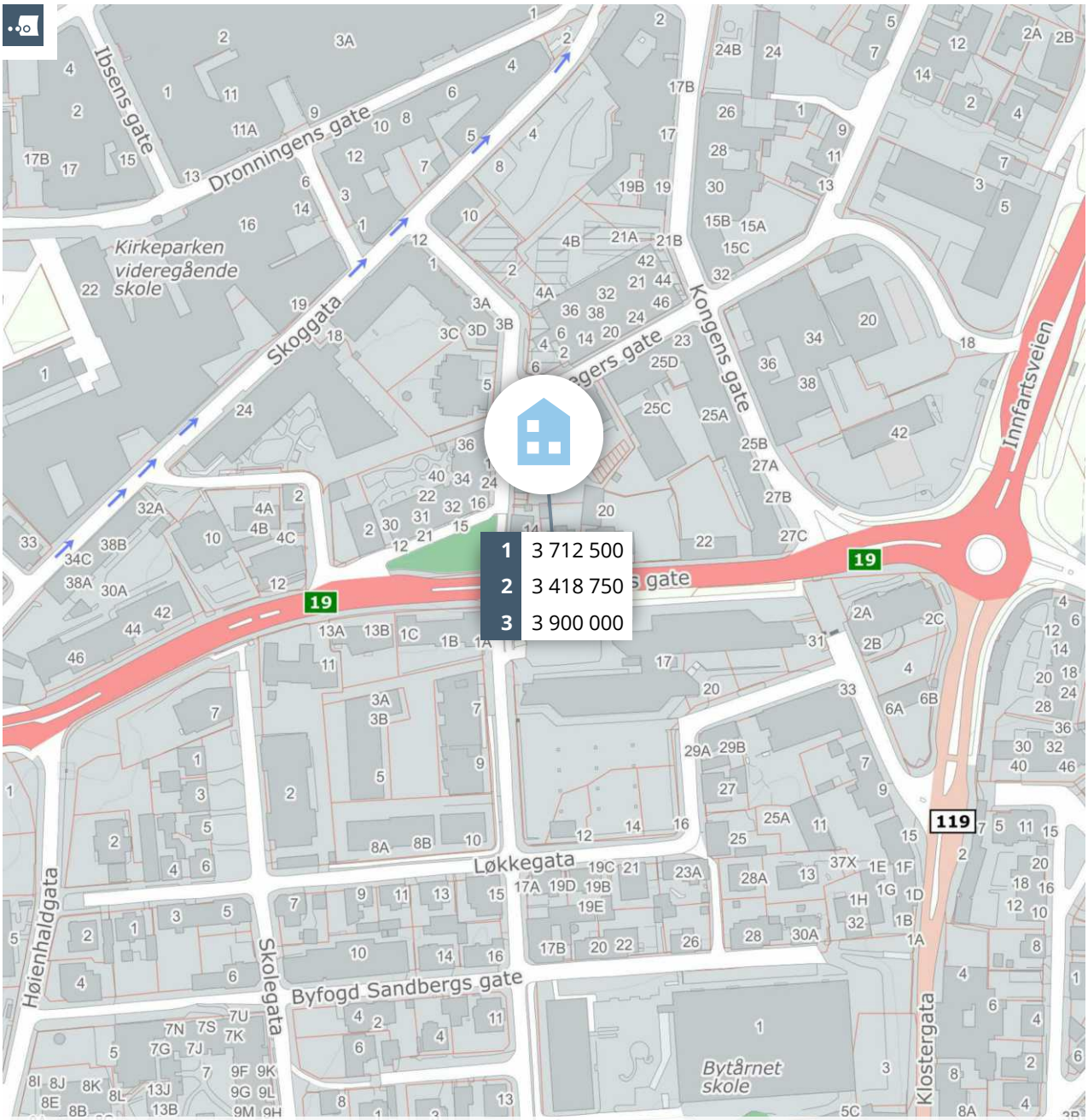
PRIVATMEGLEREN
MOSS

SVAEBAKKEN 8



Meglers verdivurdering

SVAEBAKKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 18.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svaebakken 8, 1532 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 2 BNR 977 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

3 650 000

53 125	3 703 125	43 060
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	4 620
Formue	56 114
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svaebakken 8 85 m² 1986	3. etg	2 sov	17.09.2025	3 790 000	**3 650 000**	62 500	3 712 500	**43 676**
2	Svaebakken 8 84 m² 1986	4. etg	2 sov	12.02.2025	3 400 000	**3 350 000**	68 750	3 418 750	**40 699**
3	Svaebakken 8 79 m² 1986	2. etg	2 sov	05.08.2024	4 200 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**49 367**

Svaebakken 8 er en flott 3- roms leilighet med garasjeplass. Leiligheten er beliggende i 4. etasje med enkel adkomst med heis i bygget. Leiligheten er betydelig oppusset og påkostet av nåværende de siste årene.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2023		12.09.2023	-	1 750 000	-	1 750 000	2
30.05.2020	25.08.2020	18.09.2020	2 600 000	2 550 000	118 750	2 668 750	
04.10.2019	24.04.2019	04.10.2019	-	2 700 000	134 375	2 834 375	

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

Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

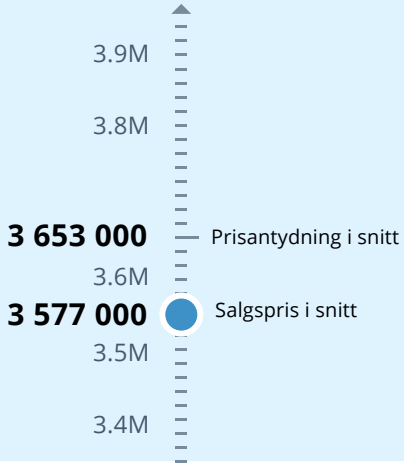
18
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 3 mnd

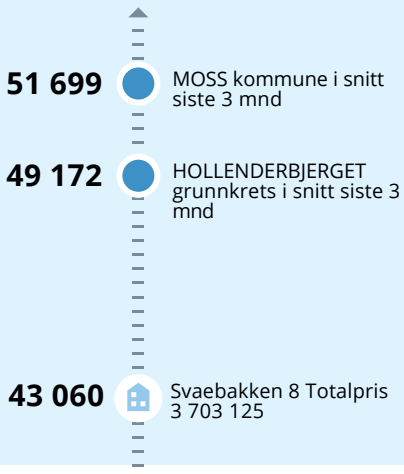
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
115
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250260

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Henrik Bonsaksen	Oda Marie Sagør Stølen

Gateadresse
Svaebakken 8

Poststed	Postnr
MOSS	1532

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250260

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av varmtvannsbereder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har opplevd undertrykk i leiligheten. Om ventilene er igjen over vinduene kan det føre til at røyk fra vedovn kan sige inn i stuen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen skjevheter i gulv på soverom 2.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Er installert en sikring som gir kurs til kjøkken. Dette er gjort av en elektriker, og har hatt kontroll i etterkant med samsvarserklæring.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasader: Helsparkla vegger. Satt opp walls2paint plater. Flislagt peis, kjøkkenvegg og innramming av varmtvannsbereder. Tak: Spotbokser i stue. Balkong: flislagt gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250260

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboen har nevnt at det tidligere har vært noe mugg i kjellerbod. Har selv ikke lagt merke til noe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250260

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250260

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Bonsaksen	86c3f2f069340c81e2627 df04e1484c8f271281f	21.10.2025 21:55:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Stølen	0aecdad558356f7f661511 0046b27078ae8cd167	22.10.2025 11:28:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250260

→ 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

Boligbygg med flere boenheter
Svaebakken 8 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 977, snr. 25
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 31.10.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1954 **Referansenummer:** FS8864

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert bolig og næringsbygg.
Den aktuelle leiligheten ligger i 4 etg og er en endelelilighet.
Leiligheten holder normal god standard.
Samtlige rom med unntak av badet og boden ble pusset opp i 2021.
Nytt kjøkken i 2021.
Garasjeanlegg i kjeller med en biloppstillingsplass til andelen.
Det er også bod i kjeller.

Utdrag av tilstand:

Tilnærmet flatt gulv på badet.
Ukjent om membran er trukket opp ved dørterskelen.
Bom på flere fliser.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noen vinduer subber i karmene.
Vinduene er fra byggeåret.

Noe slitasje på terrassedøren.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av betong og innfeldt bindingsverk.
De utvendige overflatene er med teglsteinsforblending, liggende trekledning og puss.
Flatt tak antatt tekket med sarnafil eller papp.
Utvendige svalganger til leilighetene.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Ytterdør av typen Diplomat.
Terrassedør med isolerglass.
Fra stuen utgang til en flislagt balkong.
El-styrt markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat.
Eldre belegg på boden.
Vegger med Walls 2 paint og sparklet og malt gips og betong.
Himlinger med malt betong.
Nye gulv og vegger i 2021.
Taket ble samtidig malt.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har elementpipe med stålrør innvendig.
Vedovn i stuen.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.
Felles trappeoppgang.
Heis med kommunikasjon til alle etasjene

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Stort bad med dusjkabinett, vegghengt wc, 2 servantskap, speil, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Kabinettet er 2022.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Sort kjøkken fra Epoq.
Laminert benkeplate.
Fliser over benkenplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stort fryse og kjøleskap.
Komfyrvakt.
Kjøkkenøy
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er innbygget på badet.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16/15 og 10 amp.
Varmefolie i entreen, gangen stue og kjøkken.
Varmekabler på badet.
Downlights i stue og kjøkken.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Porttelefon til alle leilighetene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

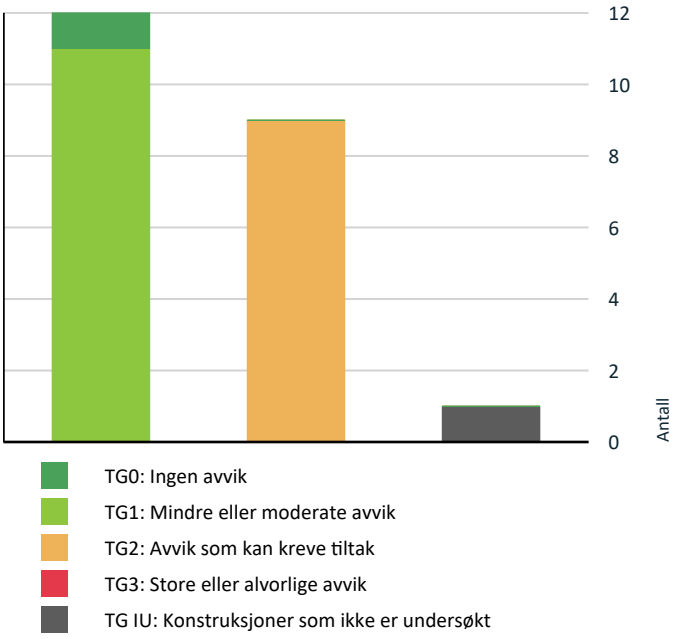
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelige tegninger stemmer godt med dagens bruk.
Det er kun fjernet skillevegg mellom stue og kjøkken.
Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 4 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 4 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 4 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.”

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leiligheten 4 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1986

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.

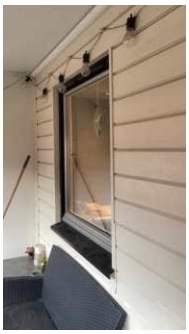
UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.



Vinduer fra byggeåret.

TG 2 Dører

Ytterdør av typen Diplomat.
Terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



Terrassedøren.



Noe slitasje på terrassedøren.



Ytterdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen utgang til en flislagt balkong.
El-styrt markise.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Bom på flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåke tilstand.



Balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat.
Eldre belegg på boden.
Vegger med Walls 2 paint og sparklet og malt gips og betong.
Himlinger med malt betong.
Nye gulv og vegger i 2021.

Tilstandsrapport

Taket ble samtidig malt.



Laminatgulv fra 2021.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe med stålrør innvendig.
Vedovn i stuen.



Stålrør i pipen.



Vedovn i stuen

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skader på døra til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte ut baderomsdøra.

Tilstandsrapport



Skader på baderomsdøra.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv.
Ukjent om membran er trukket opp ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig å må utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Tilstandsrapport



Tilnærmet flatt gulv.



Ukjent om membran er trukket opp til dørterskelen.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

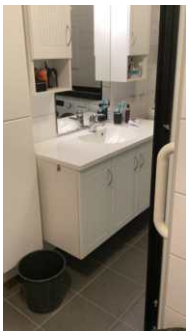
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort bad med dusjkabinett, vegghengt wc, 2 servantskap, speil, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Kabinettet er 2022.



Baderomsinnredningen.



Vegghengt wc.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN 4 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot naboleilighet.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 4 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sort kjøkken fra Epoq.
Laminert benkeplate.
Fliser over benkenplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stort fryse og kjøleskap.
Komfyrvakt.
Kjøkkenøy

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken fra 2021 med god skap og benkeplass.

LEILIGHETEN 4 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør.

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

Tg 2 gjelder kun for kobberrør.

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



Rørskapet er plassert på badet.



Hovedstoppekranen er 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.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er innbygget på badet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16/15 og 10 amp.
Varmefolie i entreen, gangen stue og kjøkken.
Varmekabler på badet.
Downlights i stue og kjøkken.

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.
   1986

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Lagt varmefolie i gang, stue og kjøkken.
Arbeidet er utført i 2021 av Brødrene Helgesen Efft as
I 2020 ble det montert ekstra stikk inne og ute.
Arbeidet ble utført av Storm Elektro as.

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

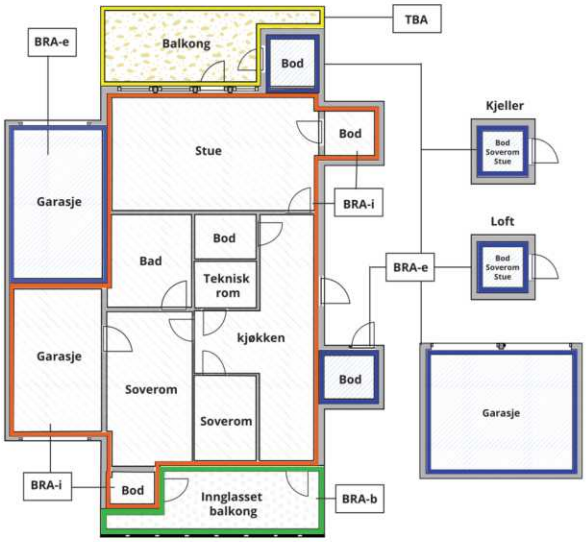
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 4 etg	86			86	10
Kjeller		3		3	
SUM	**86**	**3**			**10**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 4 etg	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelige tegninger stemmer godt med dagens bruk.
Det er kun fjernet skillevegg mellom stue og kjøkken.
Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div oppgradering av el-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	83	3

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Ole Henrik Bonsaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	977		25	1922.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Svaebakken 8

Hjemmelshaver
Svaebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVAEBAKKEN BORETTSLAG	947498754		Vansjø Boligbyggelag	Stølen Oda Marie Sagør, Bonsaksen Ole Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	56 114	*31.12.2024*	53 125	*31.12.2024*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende midt i Moss sentrum.
Du har alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet som butikker, cafe, restauranter, kjøpesenter m.m
Gode pendlermuligheter med kort vei til jernbane og ferge.
Kort gangavstand til sentrumsstranda-Sjøbadet og til fine rekreasjonsmuligheter i Nesparken ved Vansjø.

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

Hovedsakelig bebygget tomt.
Asfaltert bakgård.
Bakgården er oppgradert i senere tid.

Bebyggelsen

Kombinert bolig og næringsbygg/kontorer.
Garasjeanlegg i kjeller med en biloppstillingsplass til andelen.
Den aktuelle leiligheten ligger i 4 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82687423	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	31.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	31.10.2025		Fremvist		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

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/FS8864

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss AS

20/10-25

AD. DERES REF: 116250260 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 10 i borettslaget Svaebakken tilknyttet leilighet: Svaebakken 8
Andelseier(e): Ole Henrik Bonsaksen og Oda Marie Sagør Stølen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 498 754
Byggeår: 1986 Gnr: 2 Bnr: 977 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:** 82687423

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.880,-, utgifter kr 4.541,- og annen formue: kr 56.114,-. Gjeld pr d.d. er på kr 53.125,-. Opprinnelig innskudd kr: 124.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 20/10 *kr* 850.000*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.620**,-,** hvorav kr 3.334,- 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.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.286,-, hvorav renter utgjør kr 260,- og avdrag utgjør kr 1.026,-.
Lånets løpetid: 2029.
Lånenr.: 61188233030. 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 Laila Myhre**.**
Epost styret: Svaebakken.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 Svaebakken borettslag org nr 947 498 754

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling 18.03.2004

Revidert på generalforsamling den 11.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Svaebakken 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.

(3) Borettslaget er en del av Sameiet Svaebakken 8 med organisasjonsnummer 989 64 4718.
Sameiet Svaebakken 8 har egne vedtekter. Sameiets vedtekter er til enhver tid gjeldende for Svaebakken BRL på alle områder som regulerer sameiets fellesarealer, sameiets fellesinstallasjoner, og på alle andre områder som ikke er i konflikt med borettslagets vedtekter og Lov om Borettslag.

(4)Svaebakken 8 BRL er underlagt de til enhver tid gjeldende ordensregler for Sameiet Svaebakken 8.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte 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 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

Andelseiernes vedlikeholdsplikt er regulert i vedtektene til Sameiet Svaebakken 8 - pkt.4-1. Andelseier er i Sameiets vedtekter beskrevet som «den enkelte sameier» eller «sameier».

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslagets vedlikeholdsplikt er en del av Sameiet Svaebakken 8 sin vedlikeholdsplikt. Denne vedlikeholdsplikt er regulert i vedtektene til Sameiet Svaebakken 8 - pkt 4-2.

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
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.

(3) For borettslagets felleskostnader til Sameiet Svaebakken 8, henvises det til Sameiets vedtekter pkt.5.1, 5-2, 5-3 og pkt. 5-4.

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 andre medlemmer med 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.

(4) Styreleder i borettslaget er borettslagets representant i Sameiets styre. Styret i borettslaget velger selv vararepresentant til Sameiets styre.

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. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Fremtidige endringer kan ikke være i strid med vedtektene til Sameiet Svaebakken 8.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Svaebakken 8, org. nr. 989 644 718

Vedtatt på årsmøte 12 januar 2017
Revidert på ekstraordinært årsmøte 18 juni 2019
Revidert på årsmøte 18.mars 2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Svaebakken 8.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.2, bnr.977 i Moss kommune

1-2 Forretningskontor.

Forretningskontor er i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

Seksjonseierne eier eiendommen med bebyggelse på gnr.2, bnr 977 i Moss kommune i felleskap (sameie).

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Svaebakken BRL er hjemmelshaver til seksjon nr. 4 og snr.18 t.o.m 32.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige eller innvendige boder, parkeringsplasser i garasjekjeller eller utendørs, private uteplasser eller annet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameierbrøkens størrelse er som følge av flere reseksjoneringer, og representerer ikke størrelsen på seksjonene.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Gebyret belastes selger av eierseksjonen.

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 rett til bruk

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret i de tilfeller dette er tilstrekkelig.
Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.

Bruksenheten og må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonslovens bestemmelser.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene fastsettes ved simpelt flertall.

4-2 Dyrehold

Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i sameiets vedtekter.

Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett (1) dyr.
En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette.
Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.
Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.
Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.
Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

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

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

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

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(viii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALER

5-1 Parkering

Eierseksjonene har parkeringsplasser som tilleggsdeler slik seksjoneringen viser til enhver tid.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering

Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

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

Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål kun benyttes for parkering/henstillelse av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene

Sameiet har garasjeanlegg i kjeller med parkeringsplasser og sportsboder, samt parkeringsplasser i bakgård og sportsboder i første etasje.
Parkeringsplassene i garasjeanlegget og i bakgård er seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene

5-4 Overdragelse og utleie av garasjeplasser og sportsboder

Parkeringsplasser, garasjeplasser og sportsboder kan bare selges sammen med hoveddel/boligseksjon.

Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan finne sted etter skriftlig varsling til styret.

Utleie av garasjeplasser i kjeller og sportsboder, kan bare skje til andre seksjonseiere innenfor sameiet.

Utleie av garasjeplasser i kjeller og sportsboder, til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Unntak: Alle seksjoner som foretar utskifting av vinduer, ytterdører til seksjon eller belegg på svalganger før 1. januar 2028 har kostnadsansvaret for dette selv.
Etter 1 januar 2028 er all utskifting av vinduer sameiets ansvar og kostnad.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

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

I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom:

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

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

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

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens bruks eller primærareal.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonslovens bestemmelser. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc., dersom ikke slike endringsarbeider er beskrevet særskilt under dette kapittel 8.

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

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

8-2 Vilkår ved et samtykke

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal,

inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre ih.h. til kapittel 6, herunder tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 8-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Ladepunkt for el-bil

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil med følgende tilleggsvilkår:

a) Ladepunkt for el-bil skal monteres på eierseksjonens tilleggsareal i garasjekjeller eller på parkeringsplass i bakgård.

b) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert, og at arbeidet utføres i h.h. til forskrifter. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

c) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladepunkt fram til felles fordelingsskap.

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

e) Seksjonseier skal selv betale for:
- energi som benyttes til ladning
- alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige som følge av tiltaket.

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

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

h) Tiltaket eies av seksjonseier.

8-6 Utvendig skilt

Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

8-7 Parabol, jacuzzi, partytelt.

Det er ikke tillatt å installere/montere parabol, jacuzzi eller fast partytelt i sameiet.

8-8 Solavskjerming

Installasjon / montering av solavskjerming er søknadspliktig til styret.

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

Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.
Alle seksjoner kan Installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.
Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.
Alle solscreens og markiser skal ha farge godkjent av styret.

8-9 Varmepumpe

Installasjon / montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av varmepumper i tilknytning til boligseksjonene i sameiets øverste etasje på følgende tilleggsvilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra seksjonen og naboseksjoner. Søknaden skal beskrive den «tekniske løsningen» for avledning av kondensvann.

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

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

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

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

Varmepumpen eies av seksjonseier.

9 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet fremgår av beskrivelsen nedenfor.

9-2 Følgende kostnader skal betales av næringsseksjonene:

a) Kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg benyttet kun av næringsseksjonene.
b) Kostnader til drift og vedlikehold av andre tekniske installasjoner benyttet av næringsseksjonene.
c) Det påligger næringsseksjonene å tegne egen glassforsikring for sine seksjoner.
d) Eiendomsskatt for næringsseksjonene.

Kostnadene a) til c) fordeles mellom næringsseksjonene etter sameiebrøken for næringsseksjonene dersom det er flere næringsseksjoner som er brukere.

9-3 Følgende felleskostnader skal betales av boligseksjonene;

a) Kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg benyttet kun av boligseksjonene.
b) Kostnader til drift og vedlikehold av andre tekniske installasjoner som benyttes kun av boligseksjonene.
c) Eiendomsskatt for boligseksjonene.

Kostnadene a) til b) fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken for seksjonene dersom det er flere boligseksjoner som er brukere.

9-4 Følgende kostnader fordeles likt mellom seksjonene;

- Styrehonorar
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Kabel-TV/bredbånd - grunnpakke

9-5 Følgende skal betales av de som disponerer parkeringsplasser og boder;

For vedlikehold av garasjeanlegg, parkeringsplasser og boder, betaler seksjonseier:
kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass i garasjekjeller de har som tilleggsdel.
kr. 50,- pr. mnd. pr. parkeringsplass i bakgård de har som tilleggsdel.
kr. 50,- pr. mnd. pr. sportsbod i garasjekjeller de disponerer.
kr. 100,- pr. mnd. pr. sportsbod i 1. etasje de disponerer.

9-6 Kostnader som ikke er en del av felleskostnadene;

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

- Strøm/oppvarming av egen leilighet
- Kabel-TV/bredbånd utover grunnpakke
- Innboforsikring
- Eiendomsskatt

9-7 Betaling av felleskostnader

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

9-8 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens bestemmelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-9 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøken på sin eierseksjon.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Det er sameiets intensjon at styret skal bestå av styremedlemmer fra både næringsseksjonene, borettslaget og de øvrige eierseksjonene, og slik at alle eierformene innenfor sameiet er representert i styret.

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

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

11-4 styrets beslutningsmyndighet

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

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

11-5 Inhabilitet

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

11-6 Representasjon og fullmakt

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

12-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle årsmelding fra styret

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

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

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

f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 9-1, punkt 9-2, punkt 9-3, punkt 9-4 og punkt 9-9.

12-12 Inhabilitet og mindretallsvern

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SVAEBAKKEN 8

Vedtatt på sameiermøte den 28.04.2017
Revidert 2. juni 2020

Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve ordensreglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Alminnelige bestemmelser

Sameierne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre sameiere og for andre naboer.
Det skal være mest mulig ro i Sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, varsles sameierne i tilstøtende seksjoner i god tid.

I forbindelse med innflytting, modernisering eller reparasjoner i seksjonen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles sameierne i tilstøtende seksjoner.
Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00 – 20.00
- på lørdager klokken 08.00 – 18.00
- på søndager og helligdager skal det være helgedagsfred.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt.

Foreldre plikter å føre tilsyn med egne barn slik at skade ikke blir påført Sameiet eller sameiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at leken oppfattes som sjenerende. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

Sameiernes vedlikeholdsplikt og bruk av seksjonene er beskrevet i sameiets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke utføres. Den enkelte sameier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre Sameiets eiendom. Dette gjelder også i de tilfeller bruken av seksjonen er overlatt til andre personer eller selskaper. Eventuelle skader skal straks meldes til styret.

Bruk av boligen og eventuelle tilleggsdeler.

Sameierne skal sørge for:

- at seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i seksjonen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i seksjonen. Sameieren må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

Hver sameier er ansvarlig for rengjøring av sin del av svalgang.

Det er ikke tillatt med foring av dyr/fugler fra balkonger eller fra sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å grille med kull på balkonger eller på fellesarealer innenfor Sameiet.

Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer i seksjonene.

Fellesarealer.

Fellesarealer skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.

Sameierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører sameierne. Sykler skal plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal være låst/ulåst i h.h. til regler fastsatt av styret.

I felles garasjeanlegg skal det ikke oppbevares lett antennelige stoffer eller ildsfarlige væsker. Reparasjon av motorkjøretøy som medfører søl av brannfarlige væsker må ikke forekomme. Utvendig bilvask skal ikke utføres i felles garasjeanlegg. Tomgangskjøring må ikke forekomme i felles garasjeanlegg. Gjenstander som oppbevares på sameiernes parkeringsplasser i felles garasjeanlegg må oppbevares på en ryddig og ordentlig måte.

Garasjeplasser kan ikke leies ut til personer eller selskaper utenfor Sameiet. Garasjeport skal alltid være lukket.

Bruk av motorkjøretøy innenfor Sameiet.

All kjøring innenfor Sameiet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.

Oppsatte trafikkskilt, eventuelle anvisninger og parkeringsbestemmelser må følges

Sameierne plikter å påse at deres besøkende overholder de samme regler for bruk av motorkjøretøy innenfor Sameiet.

Øvrige bestemmelser

Sameirne må til enhver tid rette seg etter de påbud som Sameiets styre eller sameiermøte gir.

Brudd på ordensreglene ansees som vesentlig mislighold. Dersom en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sin plikter i h.h. til Sameiets vedtekter og ordensregler, kan Sameiet pålegge salg av seksjonen.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Svaebakken Borettslag

Mandag 03.03.2025

Klokken: 17:00

Sted: Svaebakken

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Svaebakken Borettslag

Dato: Mandag 03.03.2025
Klokken: 17:00
Sted: Svaebakken

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 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 5.5 Valg av representant til Sameiets årsmøte 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. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

5.5 Valg av representant til Sameiets årsmøte for 1 år

Valgt representant gis mandat til å stemme, på veiene av alle beboere i Svaebakken BRL, på årsmøtet i Sameiet Svaebakken 8.

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, 18.02.2025

Svaebakken Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Svaebakken Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Jan Olav Eskedal, Valgt fra 06.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Laila Myhre, Valgt fra 06.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kim Andrè Skaane, Valgt fra 06.03.2023, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Ole Helsem, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Arild Karlsen, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 04.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:
ingen

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Jan Olav Eskedal
Styremedlem, Laila Myhre
Styremedlem, Kim Andrè Skaane
Varamedlem, Ole Helsem
Varamedlem, Arild Karlsen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: det er ikke avhold styremøter i perioden

Antall behandlede saker i perioden:

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947498754, og ligger i Moss kommune.

Svaebakken 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.

Svaebakken 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.

Svaebakken 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 Svaebakken Borettslag i 2024: 0

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

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

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 04.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- saker er tatt opp gjennom sameiet

Siden generalforsamlingen mandag 04.03.2024 har Svaebakken Borettslag utført følgende vedlikehold:

- generell vedlikehold i samarbeid med sameiet

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

- Vasking av vegger i svalganger

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- brannalarm og slukkeutstyr er vedlikeholdt
- Nytt sikkert låssystem

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:

- ingen

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- dersom det ikke velges leder av styreleder kan det bli en ekstrakostnad for beorettslaget.

Styret i Svaebakken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.01.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Svaebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		897 600	897 600	897 600	897 600
SUM INNTEKTER		897 600	897 600	897 600	897 600
KOSTNADER					
Styrehonorar		15 000	0	11 000	15 000
Arbeidsgiveravgift		2 115	0	1 551	2 115
Vedlikehold bygg		0	11 488	0	0
Vedlikehold elektro		10 000	0	0	0
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		48 024	45 738	48 026	49 947
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 800	4 800	4 800
Forsikringer		673	674	850	850
Kommunale avgifter		110 595	122 922	123 000	115 000
Andel felleskostnader		416 436	406 064	433 128	455 724
Andre driftskostnader		6 175	6 247	6 000	6 000
SUM KOSTNADER		621 818	605 432	636 355	657 436
DRIFTSRESUL TAT		275 782	292 168	261 245	240 164
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		30 086	20 534	20 000	20 000
Rentekostnader		72 776	70 999	71 700	58 861
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		-42 690	-50 465	-51 700	-38 861
ÅRSRESUL TAT		233 092	241 703	209 545	201 303
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		233 092	241 703	209 545	201 303
SUM OVERFØRINGER		233 092	241 703	209 545	201 303

BALANSE 2024 Svaebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	7 543 607	7 543 607
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		7 543 607	7 543 607
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	121 264
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER			
Bank		935 431	767 974
Skattetrekk		1 766	1 766
SUM OMLØPSMIDLER		937 197	891 004
SUM EIENDELER		8 480 803	8 434 611

BALANSE 2024 Svaebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		5 198 334	5 198 334
Årets resultat		233 092	0
SUM EGENKAPITAL		5 433 025	5 199 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	1 000 000	1 200 000
Borettsinnskudd	1	2 008 400	2 008 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 008 400	3 208 400
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 675	7 650
Leverandørgjeld		34 703	18 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 378	26 277
SUM GJELD		3 047 778	3 234 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 480 803	8 434 611
Pantestillelser		3 008 400	3 208 400

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jan Olav Eskedal	Kim Andrè Skaane	Laila Myhre
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	864 727	823 024
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	233 092	241 703
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-200 000	-200 000
B. Årets endring disponible midler	33 092	41 703
C. Disponible midler UB	897 819	864 727

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	2 008 400	2 008 400
Sum	-2 008 400	-2 008 400

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1986	7 543 606
Bokført verdi pr. 31.12	7 543 606

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

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61 188233030
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 200 000
Avdrag i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	1 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188233030	16	62 500	1 000 000

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

Resultat og balanse med noter for Svaebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svaebakken Borettslag

Styreleder	Jan Olav Eskedal (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Laila Myhre (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Kim Andrè Skaane (sign.)	03.02.2025

Til generalforsamlingen i Svaebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svaebakken 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, 17. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-17 15:50

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.

Budsjett i år og neste Svaebakken Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	897 600	897 600
RENTEINNTEKTER	20 000	20 000
Sum inntekter	**917 600**	**917 600**
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	200 000	200 000
STYREHONORAR	11 000	15 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 551	2 115
ANDEL FELLESKOSTNADER	433 128	455 724
REVISJON	8 000	8 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	48 026	49 947
KONTINGENT VBBL	4 800	4 800
FORSIKRINGSPREMIER	850	850
KOMMUNALE AVGIFTER	123 000	115 000
ANDRE KOSTNADER	6 000	6 000
RENTEUTGIFTER	71 700	58 861
Sum kostnader	**908 055**	**916 297**
Resultat	**9 545**	**1 303**

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



Du er registrert som eier i et boligselskap forvaltet av Vansjø Boligbyggelag. På neste side finner du informasjon om hvordan du kan opprette Min side.

Hva er Min side og hva finnes her?

- **Min bolig:** Oversikt over felleskostnader og faktura. Søke og registrere utleie. Kontaktinfo til styret. Oversikt over andel fellesgjeld. Mulighet for å melde inn saker til årsmøte/generalforsamling mm.
- **Mitt boligselskap:** Oversikt over hvem som sitter i styret. Digitale oppslag fra styret. Innkallinger og protokoller. Informasjon om populære temaer som styret har lagt ut. Årshjul, Booking av felleslokaler og utstyr mm.
- **Mitt medlemskap:** Medlemskort. Medlemsfordeler. Tilgjengelig bonus. Registrerte bankkort. Boliger på forkjøp.
- **Mitt boligbyggelag:** Nyheter og informasjon fra VBBL. Kurs og opplæring (beboerskolen).
- **Profil og samtykker:** Din registrerte kontaktinfo. Adresse. Kontonummer. Påloggingsinformasjon, med mulighet til å endre e-post, tlf. nr. og passord. Slette bruker.
- **Postkasse** (konvolutt).

Når du har opprettet Min side, tas du til **«profil og samtykker».**

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

Vansjø Boligbyggelag publiserer forhåndsvarsel, innkalling og protokoll digitalt til Min side.
I tillegg publiseres annen viktig og nyttig informasjon. Eks årsoppgave og nyheter fra VBBL.
Styret i boligselskapet kan publisere digitale oppslag og temaer, samt sende meldinger (ikke SMS) fra styreportal til Min side.
Huker du av og reserverer deg mot elektronisk kommunikasjon her, vil du **ikke motta varsel** når VBBL eller styret legger ut viktige dokumenter og informasjon som gjelder din bolig.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

Ved å huke av, samtykker du til at boligbyggelaget kan sende deg nyhetsbrev, markedsinformasjon og tilbud på e-post, SMS og SOME, samt å bli oppringt av VBBL og våre samarbeidspartnere.
NB! Viktig å skille mellom forskjellen på disse to.

For opprettelse av Min side, benytt URL: https://vansjobbl.bbl.no/minside
For å kunne opprette Min side må VBBL ha registrert riktig tlf. nr. og/eller e-post på deg.

- Trykk på Opprett ny bruker
- Fyll inn e-post eller mobil
- Registrer passord (minimum 8 karakterer)
- Bekreft
- Du vil nå motta en kode på e-post eller mobil (4 siffer)
- Legg inn mottatt kode (fra e-post eller mobil) i registreringsbildet du har oppe
- Bekreft

Du kan nå logge inn. Vipps innlogging er også mulig. Lykke til!

Om du får feilmelding, kan det være at vi ikke har riktig informasjon på deg.
Kontakt oss:
Telefon: 95 26 62 00
E-post: post@vbbl.no

Åpningstider
Mandag-fredag: 09:00-14:30

Last ned vår App. Da får du Min side lett tilgjengelig.
Scann QR-koden med kameraet på mobilen din, eller gå manuelt inn i App store/Google play og søk opp appen: VBBL

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 03.03.2025.

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 Svaebakken Borettslag mandag 03.03.2025 kl. 17:00 - Svaebakken .

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 6

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 7

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kim André Skaane

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Saksliste 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: 15 000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for ~~1~~ 2 år (pga alle er på valg nå)

Vedtak:
Valgt ble: Laila Myhre

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

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Kim André Skaane
Valgt ble: Jenny Pauline Thorheim

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Arild Karlsen
Valgt ble: Bjørn Ragnar Hansen
Valgt ble: Ellen Renate Viken

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

Vedtak:
Valg av delegat: Laila Myhre
Valg av vara: Kim André Skaane

5.5 Valg av representant til Sameiets årsmøte for 1 år

Valgt representant gis mandat til å stemme, på veiene av alle beboere i Svaebakken BRL, på årsmøtet i Sameiet Svaebakken 8.

Vedtak:
Valgt ble: Laila Myhre

Gjenstående i styret er:

Ingen.

Anita Hesselquist
Møteleder

Protokollvitne

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 367/84

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1985, 5/12 **ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning**

vedkommende: Forretnings/~~blogblokk~~ boligblokk

Eiendommen: Fr. Nansens gate 8 2/977

Eier: Moss Boligbyggelag

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Gårdsplass/parkeringsplasser er ikke ferdig opparbeidet.
2. Inngangsdøren er hovedrømningsveg. Dørene må være utadslående og må kunne åpnes med ett grep.
3. Det bemerkes at leilighetenes boder er for små i henhold til byggeforskriftenes krav. Det bør derfor legges til rette slik at leilighetene får et areal til bruk i garasjen.
4. Innkastluke til søppelrom er ikke innsatt.
5. Det er ikke innsatt ventilasjonsrist i garasjeport.
6. I heismaskinrom må det oppsettes rekkverk på reposkant.
7. Trapp må ha rekkverk/håndløper på begge sider.
8. Dør til bøttekott (1. etasje MBBL) og dør til arkivet i advokatkontoret må forsynes med terskel.
   Tilluft må tilføres via kanalsystemet.
9. Dårlige avløp fra balkonger og svalganger bemerkes.
10. Svill under balkongdør 4. etasje mellom akse B og C er ikke beslått.
11. Uheldig løsning av balkongenes anslutning mot vegg (innenforliggende gulv) bemerkes. Svill burde vært utført at trykkimpregnerte materialer.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS,

---

avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

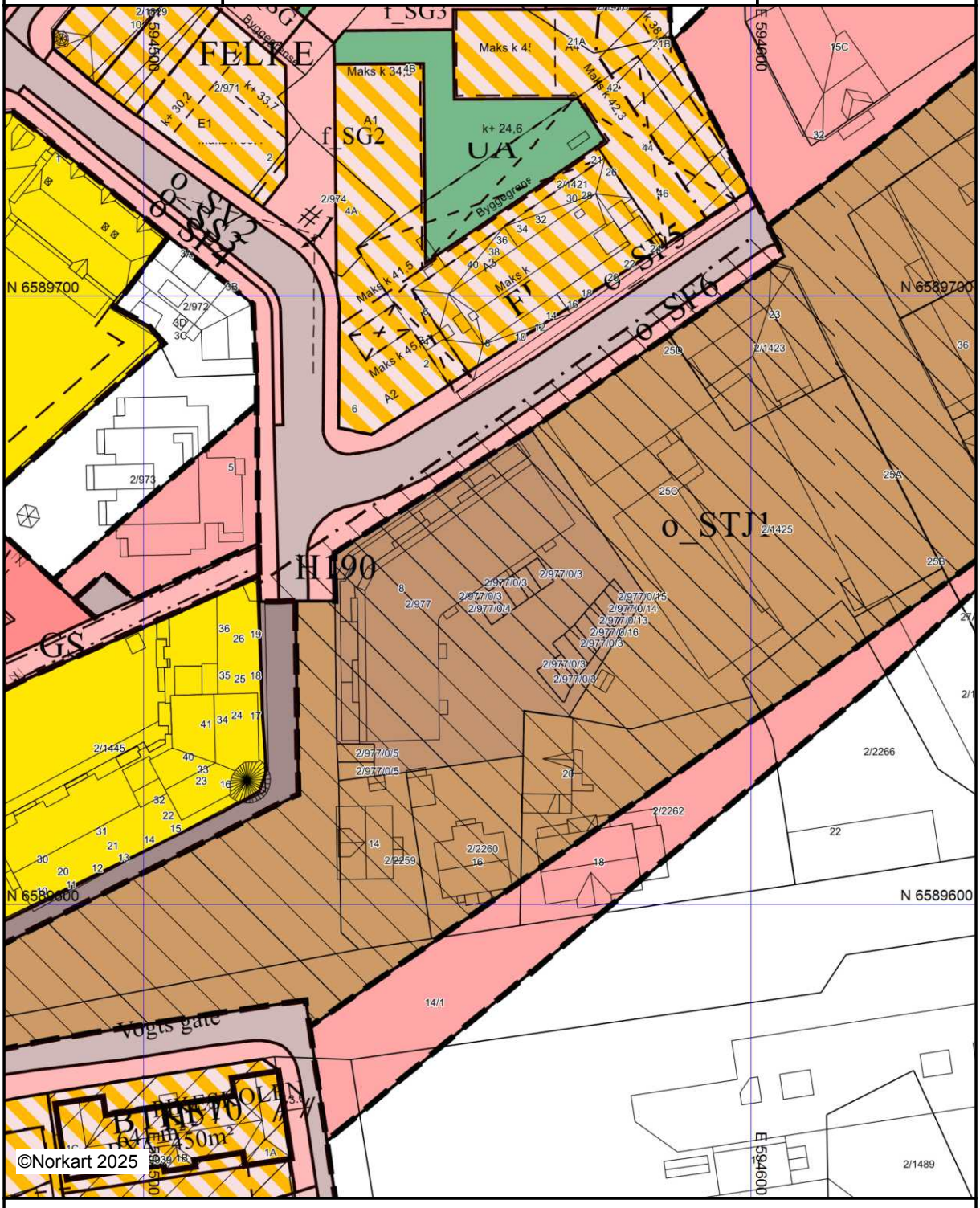
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/977/0/25
Adresse: Svaebakken 8
Dato: 20.10.2025
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



Jernbaneverket

ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS – SÅSTAD OMRÅDEREGULERINGSPLAN

PLANBESTEMMELSER
Moss kommune

☐	Akseptert
☐	Akseptert m/kommentarer
☐	Ikke akseptert (kommentert)
☐	Revider og send inn på nytt
Sign:	

Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av
05B	Oppdatert etter Bystyrevedtak	27.02.2017	HMO	LTH	HSJ
04B	Oppdatert etter Bystyrevedtak	14.11.2016	HMO	LTH	JOBA
03B	Oppdatert etter offentlig ettersyn	12.09.2016	HMO	LTH	JOBA
02B	Oppdatert etter kommentar fra MK	01.04.2016	HMO	LTH	HSJ
00B	Første utgave	22.01.2016	MAE, HMO	LTH	JOBA

Tittel: **ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS - SÅSTAD OMRÅDEREGULERINGSPLAN** **Planbestemmelser**	Sider: **20**	Entreprise:	Østfoldbanen VL, SMS Områdereguleringsplan
	Produsert av:	RAMBØLL SWECO	
	Prod.dok.nr.:		
	Erstatter:		
	Erstattet av:		

Prosjekt: 960168 Parsell: 00	Dokumentnummer: **SMS-00-A-20081**	Revisjon: **05B**
Jernbaneverket	Drift dokumentnummer:	Drift rev.:

Revisjon	**05B**
Dato	**27/02/2017**
Utarbeidet av	**Hanne Mo Østgren**
Kontrollert av	**Laila Thingwall Færgestad**
Godkjent av	**Haavard S. Jaastad**
Beskrivelse	**Planbestemmelser**

Innholdsfortegnelse

§ 1. GENERELT 5

1.1 PLANOMRÅDE 5
1.2 PLANENS HENSIKT 5
1.3 VERTIKALNIVÅ 5
1.4 REGULERINGSFORMÅL UNDER BAKKENIVÅ 5
1.5 REGULERINGSFORMÅL PÅ BAKKENIVÅ 5
1.6 REGULERINGSFORMÅL OVER BAKKENIVÅ. 7

§ 2. FELLESBESTEMMELSER 7

2.1 MILJØOPPFØLGINGSPLAN 7
2.2 BYGGEGRENSER 7
2.3 STØY, VIBRASJONER OG STRUKTURLYD 7
2.4 SIKRINGSGJERDER 8
2.5 UNIVERSELL UTFORMING 8
2.6 KULTURMINNER 8
2.7 TERRENGBEHANDLING OG BEPLANTNING 8
2.8 ESTETIKK 8
2.9 SPORTILKNYTNING TIL MOSS HAVN 8
2.10 OVERVANNSHÅNDTERING 8
2.11 OVERSKUDDSMASSER 9
2.12 VA-ANLEGG 9
2.13 STABILISERING AV GRUNN 9
2.14 BEVARING 9

§ 3. ANLEGGSFASEN 9

3.1 MARKSIKRINGSPLAN 9
3.2 FLYTTING AV JORD 9
3.3 OMLEGGING AV GATER 10
3.4 VEGER OG ATKOMSTER 10
3.5 RIVNING AV BYGG 10
3.6 VA-ANLEGG 10

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER 10

4.1 GATER OG TORG 10
4.2 SYKKELPARKERING I TILKNYTNING TIL STASJONEN (JF. §§ 7.4, 7.5, 7.11 OG 6.2G) 11
4.3 UTBYGGINGSOMRÅDENE BAA1-6 11
4.4 PARKERINGSPLASSER FOR REISENDE FRA MOSS STASJON DETALJREGULERINGSPLAN FOR BAA7 KAN IKKE VEDTAS FØR ET EVENTUELT FORTSATT TILBUD OM BILPARKERING FOR REISENDE FRA MOSS STASJON ER AVKLART. 11

§ 5. PLANKRAV 11

5.1 DETALJREGULERINGSPLAN 11

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG 11

6.1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL, BKB 11
6.2 KOMBINERT FORMÅL JERNBANE OG BEBYGGELSE OG ANLEGG, BAA 1- 6 11

6.3 KOMBINERT FORMÅL BEBYGGELSE OG SAMFERDSELSANLEGG – PENDLERPARKERING MV, BAA7 .. 12
6.4 KOMBINERT FORMÅL BEBYGGELSE, SAMFERDSELSANLEGG OG GRØNNSTRUKTUR PARK, BAA 8 12

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. 13

7.1 FJERNING AV GATER 13
7.2 VEG, SV1 13
7.3 KJØREVEG, SKV 13
7.4 TORG, ST 13
7.5 GANG-/SYKKELVEG, SGS 13
7.6 GANGVEG/GANGAREAL, SGG 13
7.7 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SVG 13
7.8 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 1, STJ 14
7.9 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 2, STJ 14
7.10 ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, SBT 14
7.11 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL, SBG 14
7.12 KOLLEKTIVHOLDEPLASS, SKH 14
7.13 SAMFERDSELSANLEGG KOMBINERT MED ANDRE FORMÅL, SAA 15
7.14 KOMBINERT FORMÅL SYKKELFELT OG GANGAREAL, SKF 15

§ 8. GRØNNSTRUKTUR 15

8.1 PARK, GP 15

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 15

9.1 ANGITT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL, VAA 15

§ 10. HENSYNSSONER (PBL § 12-6) 15

10.1 SIKRINGSSONER 15
10.2 GJENNOMFØRINGSSONER 17
10.3 BÅNDLEGGINGSSONE 18
10.4 FARESONE 18

§ 11. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) 18

11.1 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDER, #1-16 18
11.2 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #1 18
11.3 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #11 18
11.4 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE # 1 19
11.5 TILBAKEFØRING TIL OPPRINNELIG AREALBRUK 19

MOSS KOMMUNE
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS - SÅSTAD

PlanID: (104_369)

Sist datert: 27.02.17

§ 1. GENERELT

1.1 Planområde

Det regulerte området er vist på 17 plankart merket med kartnummer og dato: 1-1, 1-2, 2-0, 2-1, 3-0, 3-1, 4-0, 5-0, 5-1, 6-0, 6-1, 7-0, 7-1, 8-0, 8-1, 9-0 og 9-1 alle datert 12.09.16.

1.2 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av nytt dobbeltspor for Østfoldbanen fra Sandbukta i Moss til Såstad i Rygge, inkludert nye Moss stasjon. Disse bestemmelsene gjelder strekningen gjennom Moss.

1.3 Vertikalnivå

Reguleringsplanen har tre vertikalnivå: nivå 1 (under bakkenivå) nivå 2 (på bakkenivå) og nivå 3 (over bakkenivå).

1.4 Reguleringsformål under bakkenivå

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Trasé for jernbane (STJ)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner

- Restriksjoner rundt tunnel (H190)

1.5 Reguleringsformål på bakkenivå

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Sykkelveg/-felt (SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport (STK)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser (SPP)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (sykkelfelt/gangareal) (SKF)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (detaljert i eldre reguleringsplan/kommuneplan) (SAA)

Nr. 3 Grønnstruktur

- Park (GP)

Nr. 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (detaljert i eldre reguleringsplan/kommuneplan) (VAA)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt (H140)
- Beredskapsplasser (H190)
- Restriksjon mot oppføring av bebyggelse (H190)
- Restriksjon VA-ledninger (H190)
- Restriksjon mht. belastning på kulvert (H190)

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging (H810)

Faresone

- Annen fare - Eksplosiver og andre farlige stoffer (H390)

Båndleggingssone

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)
Anlegg- og riggområde (#)

1.6 **Reguleringsformål over bakkenivå.**
Nivå 3 (over bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg (SGS)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Miljøoppfølgingsplan**
Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med tiltakshavers miljøoppfølgingsplan (MOP) utarbeidet i samsvar med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Kommunen skal høres om planen.

2.2 **Byggegrenser**
Veglovens og jernbanelovens byggegrenser gjelder der ikke annet fremkommer i reguleringsplaner.

2.3 **Støy, vibrasjoner og strukturlyd**
Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase

a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak. For eiendommer som berøres av sumstøy fra Moss Havn og/eller veganlegg i tillegg til jernbanetiltaket, skal tiltakene tilfredsstille kravene til sumstøy i NS8175:2012 og T-1442/2012.
b) Det skal utføres detaljerte beregninger av lokale støytiltak for alle eiendommer utsatt for støy der permanente støytiltak ved infrastruktur ikke tilfredsstiller anbefalte grenseverdier gitt i T-1442. Anbefalt grenseverdi i T-1442 skal være gjeldende for dimensjonering av lokal støyskjerming, og vurderinger av fasadetiltak skal oppfylle innendørs lydkrav gitt i NS 8175:2012, klasse C. For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare, tillates mindre avvik fra gitt innendørs lydkrav.
c) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8176 og NS 8175:2012 gjeldende.

Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase

a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), kapittel 4, med veileder M128, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.
b) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8141:2012 og T-1442 gjeldende for hele anleggsperioden.

c) Før anleggsarbeidene kan igangsettes må det utarbeides en plan for anleggsgjennomføring, med tilhørende støyutredning. Støydempende og andre avbøtende tiltak skal fremkomme, og må være gjennomført før tiltak iverksettes. Avvik fra grenseverdien må omsøkes.

2.4 Sikringsgjerder

Innenfor planområdet kan Jernbaneverket sette opp sikringsgjerder mot jernbanen.

2.5 Universell utforming

Utforming av anlegget skal tilfredsstille lov- og forskriftsfastsatte krav til universell utforming.

2.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) §8.

2.7 Terrengbehandling og beplantning

a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Det skal utarbeides marksikringsplaner for anleggsfasen, jf pkt 3.1.
b) Ved tilsåing og beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

2.8 Estetikk

a) Fjellskjæringer skal gis en god og stedstilpasset utforming. Evt fjellhyller som anlegges for fjellsikring skal forsøkes utformes med variasjon i bredde og høyde.
b) Konstruksjoner, herunder tunnelportaler og tekniske bygg, skal være stedstilpasset. Tunnelportalen ved Kleberget/stasjonen skal ha en utforming som er tilpasset stasjonsmiljøet (nye Moss stasjon).
c) Portaler for rømnings- og tverrslagstunneler skal ha avslutning som er tilpasset påhuggsområdet. Det skal vurderes behovet for støttemurer for å ta opp terrenget og området over tunnelportalen skal tilbakefylles med masser og tilsås.

2.9 Sportilknytning til Moss Havn

Det kan etableres sportilknytning til Moss Havn i o_STJ2. Etablering av slik tilknytning skal godkjennes av Jernbaneverket.

2.10 Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av Moss kommune. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. All overvannshåndtering skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års flom.

2.11 Overskuddsmasser

Før uttak av masser kan starte skal det utarbeides en plan for håndtering av masser. Overskuddsmasser må håndteres og fraktes på en slik måte at miljøet og omgivelsene belastes minst mulig. Kommunen og Østfold fylkeskommune skal høres om planen.

2.12 VA-anlegg

Kommunen skal godkjenne plan for endelig omlegging av VA-anlegg.

2.13 Stabilisering av grunn

Nødvendige tiltak for å stabilisere grunn skal gjennomføres i tråd med geoteknisk fagrapport, SMS-00-A-20100 rev.00B, datert 08.01.2016 og SMS-00-A-20101 rev. 01B datert 13.09.2016.

2.14 Bevaring

Eiendommer markert for bevaring, Kjellerødgården (eiendom 2/1846) Nyquistgården (eiendom 2/902), og Værlegata 16 (eiendom 2/2295), skal bevares og kan ikke rives.

Nyquistgården kan, under byggeperioden for ny jernbanekulvert (hensynssone H19010-12) flyttes midlertidig. Bygningen skal tilbakeføres til området/opprinnelig tomt når arealene over kulverten opparbeides, jf. § 4.3. Plassering skal hensynta samspillet mellom Nyquistgården, Kjellerødgården og Kong Carl Johans hospital (eiendom 2/2282), og skal godkjennes av antikvarisk myndighet. Ved eventuell flytting skal bygningen dokumenteres, lagres og gjenoppføres i tråd med antikvariske prinsipper.

Ved framtidig detaljregulering av området BAA1 skal det innarbeides reguleringsbestemmelser som tar vare på kulturminnene knyttet til samspillet mellom Nyquistgården, Kjellerødgården og Kong Carl Johans hospital.

Det skal påsees at de verneverdige byggene ikke skades under anleggsperioden.

§ 3. ANLEGGSFASEN

3.1 Marksikringsplan

Det skal utarbeide marksikringsplan for anleggsfasen som beskriver sikring av blant annet spesielt verdifull vegetasjon. Marksikringsplanen skal utarbeides og godkjennes av tiltakshaver før anleggsarbeidene kan påbegynnes. Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold og Moss kommune skal høres om planen. Planen skal benyttes aktivt når hogstarbeidene utføres og gjennom hele anleggsperioden.

3.2 Flytting av jord

a) All flytting av jord skal gjøres på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning av plantesykdommer og uønskede arter. Ved masseforflytning og bruk av maskiner, skal det tas hensyn for å hindre spredning av svartelistede eller andre uønskede arter. Masser som kan inneholde frø, eller andre spredningsdyktige deler, skal behandles med tanke på å hindre spredning. Videre må eventuelle tilførte masser til planområdet være rene, slik at man ikke tilfører området ytterligere uønskete arter.

b) For naturområder skal vegetasjonsdekket fjernes og lagres i anleggsfasen for tilbakeføring som naturlig revegetering. Vegetasjonsdekket skal lagres i ranker med maksimalt 2 meters høyde. I fasen med midlertidig lagring skal jordmassene behandles og bearbeides slik at den naturlige frøbanken ikke går tapt.

3.3 Omlegging av gater

Følgende gater skal omlegges som følge av tiltaket:

- Fjordveien
- Nyquists gate
- Værlegata
- Strandgata.

Ny trasé skal opparbeides i samsvar med §4.1. Nødvendige omlegginger avtales med veieier.

3.4 Veger og atkomster

a) Det skal utarbeides en plan for hvordan trafikksikkerheten ved anlegg og for anleggstrafikk ivaretas. Planen skal godkjennes av vegeier.
b) Det skal utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan framkommeligheten for alle trafikantgrupper på vegnettet sikres i anleggsperioden. Kommunen og vegeier skal høres om planen.
c) Det skal sikres atkomst til berørte eiendommer i anleggsfasen.
d) Det skal sikres minimum 25 meters bredde i det smaleste punktet nord på Moss Havn i anleggsfasen.
e) Det skal sikres kryssingsmuligheter for turgåere over anleggsvegen, #1, ved Mosseskogen.
f) Rv 19 skal være åpen for trafikk i anleggsfasen. Nødvendige omlegginger avtales med vegeier.
g) BAA7 og BAA8 skal kunne benyttes til rigg- og driftsområde i anleggsfasen.

3.5 Rivning av bygg

Bebyggelse som er markert med kryss i planen forutsettes innløst og eventuelt revet.

Rivning av bygg i henhold til denne plan kan gjennomføres med grunnlag i områdevise rivningsplaner, som særskilt omhandler plugging av vannledninger og avfallshåndtering. Planen skal avklares med kommunen. Naboer skal informeres før rivearbeidene igangsettes.

3.6 VA-anlegg

Det må utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan vann- og avløpsledninger sikres i anleggsperioden. Kommunen skal godkjenne planen.

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Gater og torg

Opparbeidelse av gatene og torgene:

- Fjordveien (o_SKV1, o_SF1-4, o_SS1-3, o_STK1-4, o_SKH1-2, o_SVG2-4)
- Nyquists gate (o_SKV2, o_SF9-10)

- Værlegata vest (o_SKV3, o_SF10-11)
- Værlegata øst (o_SKV6, o_SF5)
- Strandgata (o_SKV4, SF10)
- Reisetorget o_ST1
- Fjordtorget o_ST2

skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss er tatt i bruk. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille vegeiers gjeldende krav og godkjennes av vegeier før igangsetting.

4.2 **Sykkelparkering i tilknytning til stasjonen (jf. §§ 7.4, 7.5, 7.11 og 6.2g)**
Minimum 400 parkeringsplasser for sykkel skal være ferdigstilt når nytt dobbeltspor gjennom Moss tas i bruk. Resterende 620 sykkelparkeringsplasser skal være ferdigstilt innen 5 år.

4.3 **Utbyggingsområdene BAA1-6**
Dersom det ikke foreligger umiddelbare planer for utbygging i området mellom Kransen og ny stasjon skal tiltakshaver opparbeide området midlertidig, og sikre at området vedlikeholdes inntil det bygges ut. Området skal opparbeidet med grønnstruktur senest 2 år etter at anlegget er ferdig. Det skal etableres forbindelse fra Værlegata/Nyquistgate til stasjonen, samt tverrgående forbindelser.

4.4 **Parkeringsplasser for reisende fra Moss stasjon**
Detaljreguleringsplan for BAA7 kan ikke vedtas før et eventuelt fortsatt tilbud om bilparkering for reisende fra Moss stasjon er avklart.

§ 5. PLANKRAV

5.1 **Detaljreguleringsplan**

a) For felt BAA1-8 og BKB1-2 er det krav om detaljreguleringsplan før utbygging. Felt BAA1 og BAA6 omfattes av hensynssone 810_1 med krav til felles planlegging, jf pkt 10.2. Felt BAA2-5 omfattes av hensynssone 810_2 med krav til felles planlegging, jf pkt 10.2.
b) Detaljregulering av utbyggingsområdene BAA1-8 skal ta utgangspunkt i føringer gitt i KDP Moss sentrum.
c) Detaljreguleringsplaner for utbyggingsområdene BKB1-2 skal bestemme arealformål samt plassering, høyder og utforming av ny bebyggelse.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB**
Felt BKB1 og BKB2 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 5.1c.

6.2 **Kombinert formål jernbane og bebyggelse og anlegg, BAA 1- 6**

a) Felt BAA1-6 reguleres til kombinert formål jernbane og bebyggelse og anlegg under, på og over grunn. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, nye eiendommer er etablert og arealene innenfor området er frigitt til utbygging, kan arealet disponeres

til fremtidig byutvikling. Fram til etablering av ny bebyggelse ihht. detaljreguleringsplan, jf §5 plankrav, kan områdene opparbeides til grønnstruktur. Innenfor formålet er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen og arbeidet skal godkjennes av Jernbaneverket.

b) Utbygging på de deler av felt BAA1-6 som er utenfor restriksjonssone mhp belastning på jernbanekulverten (H190_10-12) skal skje på en slik måte at dette ikke medfører uheldige tilleggslaster, kombinasjoner av laster eller andre uheldige virkninger som jernbanekulverten ikke er dimensjonert for. Blant annet vil dette medføre at alle større bygninger skal pelefundamenteres til berg.
c) For felt BAA1 gjelder føringer fra felt K15 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
d) For felt BAA2 gjelder føringer fra felt K16 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
e) For felt BAA3-5 gjelder føringer fra felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
f) Utbygging av felt BAA6 avklares i detaljreguleringsplan og skal inngå i felles planlegging med felt BAA1, jf hensynssone 810_1 under pkt 10.2.
g) Utbygging av felt BAA5 skal inngå i felles planlegging med felt BAA2-4, jf. hensynssone 810_2 under pkt 10.2. Innenfor felt BAA5 skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser under tak.
h) Detaljregulering av utbyggingsområdene BAA1-6 må ta utgangspunkt i et overordnet grep for «Sjøsiden», jf. KDP Moss sentrum.

6.3 Kombinert formål bebyggelse og samferdselsanlegg – pendlerparkering mv, BAA7

Felt BAA7 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 4.4 og 5.1a.

Området skal benyttes til parkering for reisende fra Moss stasjon. Arealet kan i tillegg benyttes til kombinert formål parkering og annen bebyggelse.

Detaljreguleringsplan for utvikling av arealet til formål som ikke inkluderer pendlerparkering kan tidligst vedtas når de reisende har et etablert tilbud om parkering i maksimalt 300 meters gangavstand fra stasjonen, eller det er etablert tilbringertjeneste til stasjonen som ivaretar adkomstbehovet i tilstrekkelig grad. Detaljreguleringsplanen skal ivareta kiss & ride med tilhørende gangadkomst til stasjonen. Føringer gitt for felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015) skal gjelde i forbindelse med utbygging av området.

6.4 Kombinert formål bebyggelse, samferdselsanlegg og grønnstruktur park, BAA 8

Felt BAA8 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 5.1a.

Området benyttes til samferdselsformål, herunder dagens bruk samt anleggsområde for utbygging av ny jernbanetrasé fram til ny trasé er tatt i bruk og nye Moss stasjon er helt ferdigstilt.

Føringer gitt for felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015) skal gjelde ved

utbygging av området. Det skal anlegges min 2 daa park i feltet. Gang- og sykkeltrase må vurderes i sammenheng med opparbeidelse av grøntstruktur.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

7.1 Fjerning av gater

Følgende gater skal fjernes som følge av tiltaket:

- Boyebakken,
- Øvre Tverrgate
- Nedre Tverrgate

Fjerningen vil skje i forbindelse med rivning av tilliggende bebyggelse.

7.2 Veg, SV1

Offentlig veg (o_SV)

Felt o_SV1, ved Mossehallen, regulerer eksisterende situasjon.

7.3 Kjøreveg, SKV

a) o_SKV5 skal gi atkomst til Reisetorgets kjørearealer (o_ST1) fra Fjordveien.

7.4 Torg, ST

a) Reisetorget og Fjordtorget (o_ST1, o_SGG1 og o_ST2) skal etableres med dekke av god kvalitet. Torgene skal utformes med materialer av god kvalitet, med trær, vegetasjonsbed, belysning og benker. Tverraksen mellom Reisetorget (o_ST1) og Fjordtorget (o_ST2) skal holdes fri for trær, slik at det er visuell kontakt mellom de to nivåene. Det utarbeides en illustrasjon som godkjennes av Jernbaneverket.

b) Innenfor areal avsatt til torg o_ST1 og o_ST2 skal det etableres minimum 420 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 280 under tak. Sykkelparkeringen skal etableres sentralt på torget ved hovedinngangen til stasjonen. Innenfor o_ST1 skal det settes av plass for Kiss & Ride, taxi samt minimum 3 HC parkeringsplasser.

7.5 Gang-/sykkelveg, SGS

a) Gang-sykkelovergang ved Steinullbakken

Innenfor felt o_SGS4-6 kan konstruksjoner som omfatter trapper, ramper og tilhørende anlegg til overgangen etableres. Innenfor felt o_SGS5 skal det etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser. Innenfor felt o_SGS2 skal det etableres minimum 80 sykkelparkeringsplasser under tak.

b) Gang- og sykkelveg SGS1

Det tillates kjøring på gang- og sykkelveg SGS1 fram til driftsveg SBT11.

7.6 Gangveg/gangareal, SGG

Gangareal SGG1 kan etableres med trapper og skal binde Reisetorget og Fjordtorget sammen, jf pkt 7.4a.

7.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Innenfor disse områdene kan det etableres grøfter, murer, tekniske installasjoner og annet som er en naturlig del av veganlegget.

7.8 **Trasé for jernbane – nivå 1, STJ**

I områder regulert til trase for jernbane under bakken kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner og bygg som er nødvendige for jernbanedriften.

7.9 **Trasé for jernbane – nivå 2, STJ**

I områder regulert til trase for jernbane på bakkenivå kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner som er nødvendige for jernbanedriften.

7.10 **Annen banegrunn – tekniske anlegg, SBT**

Bygninger og annet som er nødvendige for jernbanedriften og -anlegget kan oppføres innenfor disse områdene.

Stasjonsområdet

a) Innenfor felt o_SBT7 kan konstruksjoner som omfatter stasjonsbygning, trapper, ramper og tilhørende anlegg etableres. Stasjonsbygget tillates med maks høyde på cote +22.50. Det tillates oppført takoverbygg på plattformene og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner. Stasjonsbygget skal omsøkes og godkjennes av kommunen.
b) Det kan bygges et tunnelløp i konstruksjonen som sikrer at det i fremtiden kan etableres en vegtrasé under stasjonsbygningen for eventuelt nytt fremtidig fergeleie, jf H190_2.

7.11 **Annen banegrunn – grøntareal, SBG**

Innenfor disse områdene kan det etableres driftsveger, beredskapsplasser, grøfter, murer og annet som er en naturlig del av jernbaneanlegget. Driftsveger skal anlegges med en maksimal bredde på 4,5 meter.

Innenfor felt o_SBG3 skal det etableres minimum 180 sykkelparkeringsplasser under tak.

Formålsgrenser

Skråningsutslag er basert på tilgjengelig kartgrunnlag og mindre avvik vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Dette kan medføre at areal som disponeres til baneformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til baneformål, forutsettes få samme formål som tilstøtende områder. Grensene mellom annen banegrunn - tekniske anlegg og annen banegrunn - grøntareal kan forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold og vil også kunne forskyves noe over tid avhengig av bl.a. vedlikeholdsrutiner.

Ved større avvik fra formålsgrensene vil det være behov for å søke om dispensasjon etter pbl § 19.2, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter pbl § 12-14, andre ledd. Dette skal avgjøres av kommunen.

7.12 **Kollektivholdeplass, SKH**

Felt o_SKH1 og o_SKH2 reguleres til holdeplass for buss. Innenfor feltene kan det settes opp leskur og annen nødvendig møblering.

7.13 **Samferdselsanlegg kombinert med andre formål, SAA**
Området kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av jernbaneanlegget. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, arealene er tilbakeført/satt i stand i samsvar slik dette er fastsatt i pkt 11.1 første avsnitt, og arealene er frigitt til utbygging endres arealformålet til det formålet som framgår av reguleringsplaner eller kommune(del)plan for området som spesifisert under pkt 11.5. Frigivelse av arealene til utbygging skal skje senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss er tatt i bruk.

7.14 **Kombinert formål sykkelfelt og gangareal, SKF**
Innenfor området skal det etableres sykkelfelt og gangareal. Sykkelfeltet skal ha en bredde på 2 m.

§ 8. GRØNNSTRUKTUR

8.1 **Park, GP**
Det kan anlegges en gangforbindelse gjennom parken o_GP2 mellom fortau o_SF11 og Jernbanegata.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 **Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål, VAA**
Området kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av jernbaneanlegget. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, arealene tilbakeført/satt i stand i samsvar med det som er fastsatt i pkt 11.1 første avsnitt og arealene er frigitt til utbygging endres arealformålet til det formålet som fremgår av reguleringsplaner eller kommune(del)plan som spesifisert under pkt 11.5.

§ 10. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

10.1 **Sikringssoner**
Frisikt, H140
Innenfor området H140 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

Beredskapsplasser, H190_1
Arealer innenfor sone H190_1 kan ikke bebygges eller opparbeides slik at det er til hinder for at området kan benyttes som beredskapsplass for jernbanen. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_3
Innenfor sonen H190_3 skal det sikres fremføring av teknisk infrastruktur ut i sjøen og inntaksledning for brannvann. Det tillates ikke ankring innenfor sonen.

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_4-9
Innenfor sone H190_4-9 tillates det ikke oppføring av bebyggelse eller andre konstruksjoner som hindrer tilgang til vann- og avløpsledninger. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

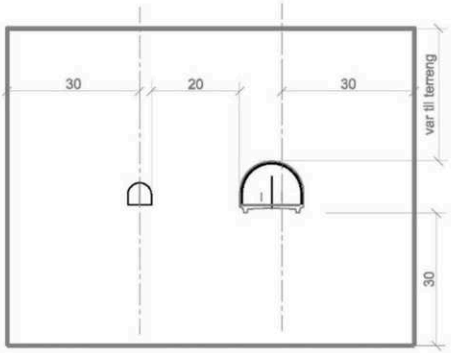
Restriksjon mot oppføring av bebyggelse, H190_2
Sone H190_2 skal sikre en mulig fremtidig vegtrasé i tunnel, dersom dagens fergeterminal flyttes til området for Moss Havn. Området innenfor hensynssonen kan ikke bebygges før endelig løsning for vegtrasé foreligger.

Restriksjon mht. belastning på kulvert, H190_10-12
Innenfor denne sonen gjelder følgende begrensninger for belastning:

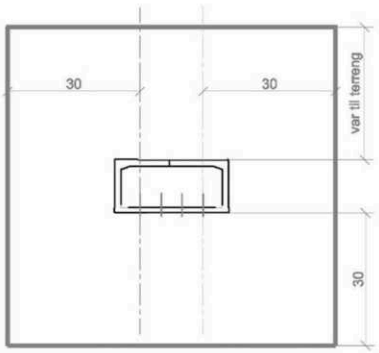
- H190_12: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres kun for vekt av jordfylling, gatelegeme og trafikkbelastning. Stasjonsbygningen skal være en lett stålbygning og skal ikke veie mer enn trafikkbelastningen på området som den erstatter.
- H190_11: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres for bebyggelse med høyde inntil 7 etasjer, med forbehold om endrede forutsetninger, herunder grunnforhold og jernbanetekniske begrensninger. For å redusere vekten forutsettes det at bygningene utføres med hulldekker i dekkeskillene og stålsøyler i vertikalbæringen, samt at horisontalavstivningen utføres i betong eller stål. Alle laster skal føres ned til senter av vegger i den underliggende jernbanekulverten. Det tillates ikke at laster (søyler) fra fremtidige bygg settes direkte på dekket over kulverten. Det kan ikke bygges kjeller under byggene.
- H 190_10: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres for bebyggelse med høyde inntil 7etasjer, med forbehold om endrede forutsetninger, herunder grunnforhold og jernbanetekniske begrensninger. For å redusere vekten forutsettes det at bygningene utføres med hulldekker i dekkeskillene og stålsøyler i vertikalbæringen, samt at horisontalavstivningen utføres i betong eller stål. Alle laster skal føres ned til senter av vegger i den underliggende jernbanekulverten. Kjellere skal utføres i vanntett plasstøpt betong. Det kan velges andre løsninger såfremt disse ivaretar hensynet til kulverten og godkjennes av Jernbaneverket.

Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190_13-15
Innenfor sikringssone H190 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av

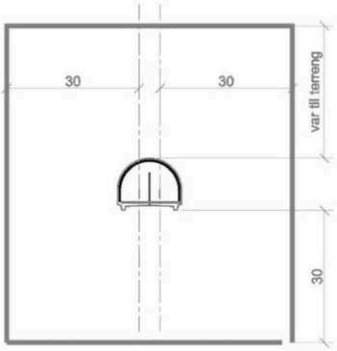
Jernbaneverket. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.



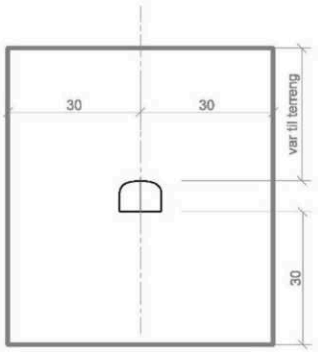
Jernbanetunnel og rømningsveg med sikringssone



Kulvert med sikringssone



Jernbanetunnel med sikringssone



Rømningstunnel/tverrslag med sikringssone 9,5x7m

10.2 Gjennomføringssoner

Krav om felles planlegging øst for Fjordveien, H810_1

Innenfor hensynssone H810_1 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan. Atkomst til felt BAA1 og BAA6 skal sees i sammenheng. Dersom atkomst anlegges fra Fjordveien skal denne være i tilknytning til krysset med Nyquists gate.

Krav om felles planlegging mellom Værlegata vest og Fjordveien, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- o_SKV5 eller tilsvarende skal gi atkomst til området.
- Det skal anlegges en gang- og sykkelforbindelse mellom Nyquists gate og Reisetorget.

- De gamle bystrukturene i området skal søkes å gjenetableres som retninger i det nye byutviklingsområdet.
- Nærmere vurdering av plassering av bebyggelse, høyder og utforming gjøres i detaljreguleringen.

10.3 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Innenfor hensynssone H370_1 skal Kongeveien legges i kulvert under anleggsveien, #1.

10.4 Faresone

Annen fare -Eksplosiver og andre farlige stoffer (H390_1-6)

Innenfor hensynssone H390_1 (indre sone) tillates kun kortvarig forbipassering. Innenfor hensynssone H390_2-5 (midtre sone) tillates ikke overnatting eller boliger. Innenfor hensynssone H390_6 (ytre sone) tillates ikke skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner. Kjøpesenter, hoteller eller store publikumsarenaer skal i utgangspunktet ligge utenfor denne sonen.

Innenfor hensynssonene gjelder forskrift Brann- og eksplosjonsvernloven §20: «Sikkerhetsnivå i virksomhet med farlig stoff m.m».

§ 11. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

11.1 Anlegg- og riggområder, #1-16

Innenfor området kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av jernbaneanlegget med tilhørende tiltak. Dette omfatter også lagring og mellomlagring av masser, brakkerigg og lager der ikke annet er spesifisert eller satt begrensninger på under de enkelte anleggsområdene i punktene under. Områdene skal i størst mulig grad settes i stand slik det fremgår av planen eller var før inngrepet, eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Dette gjelder ikke der nytt permanent formål er angitt i planen. Områder for midlertidig arealbruk skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss og Rygge er tatt i bruk. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig bestemmelsesområde. Gjeldende regulering vil da være nytt permanent formål som er angitt i denne planen, evt opprinnelig arealbrukskategori, jf liste under pkt 11.5.

11.2 Anlegg- og riggområde #1

a) Det skal sikres at det ikke graves ut slik at damfot til Molbekktjernet svekkes. Bekken til Molbekktjernet skal sikres gjennomstrømming i anleggsfasen og inngrep i det fuktige miljøet i kløften bør begrenses i størst mulig grad. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad begrenses.
b) Eksisterende mur mot sjøen skal bestå og ikke berøres eller endres i anleggsfasen.
c) Turveg fra Mosseskogen over dammen og ned til Mossesundet skal sikres i anleggsfasen.

11.3 Anlegg- og riggområde #11

a) Innenfor område #11 skal det sikres midlertidig atkomst til havna.
b) Innenfor område #11 kan det etableres et midlertidig spor for jernbanen.

11.4 Anlegg- og riggområde # 1

a) Etter at jernbanen er satt i drift på det nye jernbanesporet, skal eksisterende jernbanespor opparbeides som gruset adkomst til beredskapsplass o_SBG1 og teknisk bygg o_SBT2.

b) Etter anleggsfasen skal anleggsvegen, over eksisterende turveg, tilbakeføres til sin opprinnelige bredde og benyttes kun som turveg. Fra Kongeveien og vestover skal vegen fjernes og området tilbakeføres til sin opprinnelige stand der dette er fysisk mulig.

11.5 Tilbakeføring til opprinnelig arealbruk

Ved tilbakeføring til tidligere arealbruk skal tilbakeførte arealer være omfattet av gjeldende planer, jf liste under.

Bestemmelsesområde	Arealformål	Gjeldende plan
# 1	Plan-ID 233: Jernbane (T1) Plan-ID KP_0104: LNFR, Friområde Plan-ID 64: Friluftsområde	**Plan-ID 233**, Kambo-dobbletspor fra Møllebakken til Sandbukta, ikraft: 10.12.1992 **Plan-ID KP_0104**, Kommuneplanens arealdel, ikraft:30.06.2011 **Plan-ID 64**, Mosseskogen, del av Mosseskogen gnr 27 og 148 Kleivaområdet, ikraft 11.02.1970 **Plan-ID 271A**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft: 02.09.1999
# 2	Plan-ID 01040363: o_V Plan-ID 288: Offentlig friområde (F8, F9), Felles avkjørsel	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 288**, Mosseskogen – Røysåsen syd, ikraft: 28.05.2002
# 3	B32, K4, o_V, H810_8	**Plan-ID 01040363**, SentrumsplanMoss. Vedtatt 15.06.2015
# 4	o_V, o_OP15, H370_1, o_Park7	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 5	K32	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 6	Plan-ID 01040363: o_V, OP10, B14,B25,K14,K15,K16, K32, H810_8, H570_6 ID 3F :Ingen arealformål i Plan-ID 3F Plan-ID 4A: Park, Boliger, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 3F**, Byplanen, ikraft: 03.03.1937 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
# 7	Plan-ID 4A: Kjøreveg, Industri, boliger	**Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
# 8	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 9	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015

#10	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
#11	K32, H810_8, o_Jb, o_Havn/Ferje, o_Havn1, o_Havn2, o_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
#12	Plan-ID 01040363: K32, H810_8, Plan-ID 4A: Boliger, Kjøreveg Plan-ID 3F: Ingen arealformål	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937 **Plan-ID 3F**, Byplanen, ikraft:03.03.1937
#13	Plan-ID 4A: Kjøreveg, Industri Plan-ID 271: Industri (RA/L)	**Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937 **Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999
#14	Plan-ID 4A: Industri, Kjøreveg Plan-ID 271: Gate med fortau(T3), Industri (RA/L, I/L1)) Plan-ID 01040363: O_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
#15	Plan-ID 271: Industri (I/L2), Gate med fortau(T4), konsentrert småhusbebyggelse, Anlegg i grunnen (RA2) Plan-ID 84: Boliger, offentlig friområde, Kjøreveg Plan-ID 3J: Ingen arealformål	**Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999 **Plan-ID 84**, Kallumskogen, del av Kallumskogen, ikrfaft: 18.01.1973 **Plan-ID 3J**, Byplanen, ikraft: 03.03.1937
#16	Plan-ID 84: Kjøreveg, Boliger, Offentlig friområde Plan-ID 136: Offentlig friområde, Boliger Plan-ID 01040363: o_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 84**, Kallumskogen, del av Kallumskogen, ikrfaft: 18.01.1973 **Plan-ID 136,** Kallumskogen. Søndre del av Nordhenget. Ikraft:11.11.1980
# 17	S32, H810_1, o_V	**Plan-ID 01040363, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015**

DAGBOKFØRT
84
03 DES 84 10978
MOSS BYRETT

S K J Ø T E

Overensstemmende med Moss formannskaps vedtak av 21.august 1984, skjøter og overdrar herved A/S Moss Tomteselskap til

Moss Boligbyggelag, Moss,
tomten Fr. Nansens gate 10. 2/978

Kjøpesummen kr. 197.520,- er avgjort på omforenet måte. Overdragelsen skjer forøvrig på følgende betingelser:

1. Tomten kan i ubebygget stand ikke avhendes helt eller delvis uten formannskapets samtykke.

2. Moss kommune har rett til å la kloakk, vann og elektriske ledninger føres over tomten etter nærmere bestemmelser av byingeniøren i Moss, mot at tomten settes i samme stand som før arbeidet.

3. Dersom det vil være nødvendig å erverve noe av arealet for trafikkformål, skal Moss kommune betale kr. 400,- pr. m2.

Moss 2. oktober 1984.

A/S Moss Tomteselskap

Erik Borg
formann

A. Rydland
forretningsfører

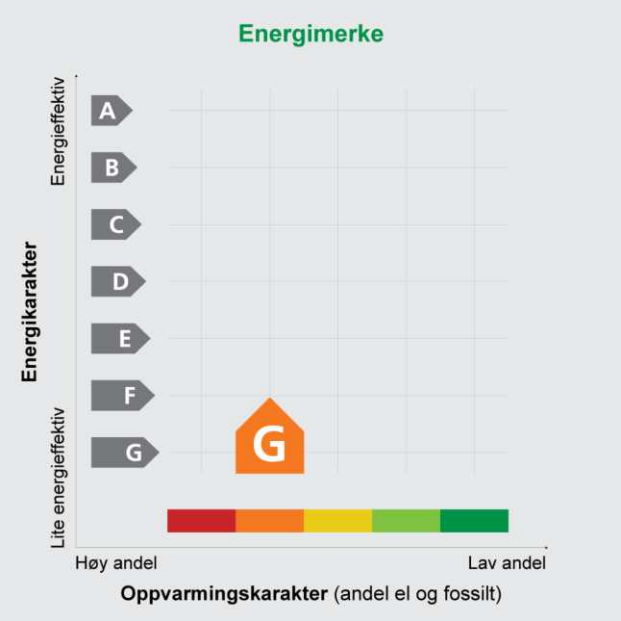
Det bekreftes at punkt 3 er overensstemmende med Moss formannskaps vedtak av 21. 8. 1984.

Moss 11. desember 1984

Bjørn Barang
ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Svaebakken 8
Postnr	1532
Sted	Moss
Andels-/leilighetsnr.	10 /
Gnr.	2
Bnr.	977
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1138093
Dato	28.05.2020



Innmeldt av	Ameli Holmsen Huseby

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svaebakken 8
Postnr/Sted: 1532 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.05.2020 17:31:43
Energimerkenummer: A2020-1138093
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ameli Holmsen Huseby

Gnr: 2
Bnr: 977
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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:
Svaebakken 8, 1532 Moss
Gnr. 2, Bnr. 977, Snr. 25, andelsnr. 10 i SVAEBAKKEN BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250260

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg