



aktiv.

Kubjelleveien 14A, 1570 DILLING

**Dilling - Moderne tomannsbolig
fra 2014 - 3 Soverom - Carport**



Daglig leder / Partner / Master i

Anine Lind

Mobil 921 33 023
E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Felleskostn.: Kr 3 108,-
Selger: Anne Grete Langvik Bjerk

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 88/103 kvm
Tomtstr.: 9.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 208
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1114260057

Dilling - Moderne tomannsbolig fra 2014 - 3 Soverom - Carport

Moderne og velholdt tomannsbolig fra 2014 med familievennlig beliggenhet på Dilling. Boligen har en gjennomgående pen standard og inneholder blant annet tre soverom, lyst oppholdsrom med vedovn, balansert ventilasjon og sørvestvendt veranda med markise, innglasset del og uttrekkbar levegg. Praktisk planløsning med stue/kjøkken, bad og bod/teknisk rom. Det medfølger carport med sportsbod.

Høydepunkter:

Tomannsbolig fra 2014
3 soverom
Sørvestvendt veranda med innglasset del
Markise og uttrekkbar levegg
Vedovn fra Heat & Glo
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Carport med sportsbod
Familievennlig og rolig beliggenhet på Dilling



 Creative foto

Planetegninger er ikke måltav, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	145
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 15 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom

BRA-b: 8 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod, garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med bolig, adkomst og utearealer. Uteområdet fremstår som normalt opparbeidet for boligformål, med gårdsplass/adkomstareal og hagearealer rundt boligen.

Beliggenhet

Kubjelleveien 14A ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Dilling i Moss kommune. Området er kjent for sitt landlige preg kombinert med kort vei til både bymessige fasiliteter og flotte naturområder. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser med gode solforhold og lite gjennomgangstrafikk.

Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samtidig som både Halmstad og Moss sentrum ligger en kort kjøretur unna. Området har gode kollektivforbindelser med nærhet til buss og Rygge stasjon, som gir enkel pendling mot Oslo og Østfoldbyene. Det er også rask adkomst til E6 for deg som pendler med bil.

Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du fine skogsområder, turveier og flotte sykkelmuligheter. Dette gjør området attraktivt for både barnefamilier, pendlere og deg som ønsker en roligere hverdag med nærhet til naturen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert aluminium.

Veggkonstruksjon: Utvendige vegger er oppført i bindingsverk. Fasader har fabrikkmalt liggende trekledning, med underliggende vindtetting og lufting bak kledningen.

Vinduer: Malte trevinduer av 3-lags isolerglass med toppsving. Vinduene har utenpåliggende sprosser.

Dører: Boligen har fabrikkmalt hvit hovedinngangsdør fra Swedoor, med rundt glassfelt. Balkongdør har glassfelt med 3-lags isolerglass. Boddør er fabrikkmalt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse med tredekke, rekkverk og åpning mot hage. Vendt mot sørvest. Terrassen har markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område. Terrassebordene har normal overflateslitasje og behov for vedlikehold. Rengjøres og overflatebehandles med egnet beis.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt plate på mark.

Pipe og ildsted: Vedovn fra Heat & Glo med glass golvplate foran ildstedet. Røykløp er utført med stålpipe.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner.

Fuktsikring og drenering: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og fundament er utført med ringmurselementer. Det er etablert frostsikring med markisolasjon. Utvendig er grunnmuren kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er utført med vannledning av plast og avløpsledning av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeid: Familievenn som er elektriker byttet termostat på bad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Innhold

BRA-i 88 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom og 3 soverom

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Felles carport med sportsbod:

BRA-e 7 kvm: Bod og garasje

Standard

En moderne og velholdt tomannsbolig fra 2014 med familievennlig beliggenhet på Dilling. Boligen har en gjennomgående pen standard med balansert ventilasjon, vedovn og sørvestvendt veranda med markise, innglasset del og uttrekkbar levegg. Planløsningen består av entré, tre soverom, bad, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre inn i boligen møter du en praktisk og funksjonell planløsning. Stuen oppleves som lys og lett å møblere, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Vedovnen fra Heat & Glo skaper en lun atmosfære, og fra stuen er det utgang til verandaområdet som vender mot sørvest. Her får du både åpen veranda, markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område som forlenger utesesongen.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har L-formet innredning med glatte høyglansfronter, godt med skap- og benkeplass samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, frittstående kjøleskap, komfyrvakt og Waterguard.

Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og dusjhjørne. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har tre soverom med fleksible bruksmuligheter, enten du har behov for barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. I tillegg medfølger carport med sportsbod. En lettstelt og innholdsrik bolig med moderne kvaliteter og attraktiv beliggenhet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024: Ny termostat til bad.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i Carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 86257869

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler i noen rom og vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 263 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for 2026 er et anslag beregnet av Moss kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 873 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ikke inkludert i felleskostnadene og betales av seksjonseier.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 047 404 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 189 615 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene og vil være en ekstra utgift: Eiendomsskatt, innboforsikring, strømforbruk i egen seksjon, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

88/1726

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Vedlikehold av bygg, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, årsavgift TV/internett, forsikring bygg og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 108

Kommentar fellesgjeld

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter kr 1.334,-, utgifter kr 0,- og annen formue 39.774,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-. Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 11/5 kr 0,-.

Andel fellesformue

Kr 39 774

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heimdaltunet 2

Organisasjonsnummer

914931347

Om sameiet

Sameiet er registrert i Brønnøysund registeret med org.nr. 914931347 og består av 22 eierseksjoner.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

- Vi har i år fått montert netting i åpningene i søppelhusene.
- Styret har satt i gang arbeid gressklipping av fotballbanen.

Vedlikehold som er utført i 2025:

Sameiet har hatt 1 vårdugnad hvor det har blitt kjøpt inn gressklipper.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som bør gjøres i 2026:

- Styret har bestilt vasking av tak og vegger på bygningsmassen i April 2026
- Dugnad

Styret har ikke planlagt noen nyanskaffelser i 2026.

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett, og det krever ingen styregodkjenning.

Eierskiftegebyr for selger er kr 5.995,- (ink moms) innbetales til konto : 6118.05.04051

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i sameiets ordensregler. Samtykke til husdyrhold omfatter kun 2 dyr. Se ordensreglene og sameiets vedtekter for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 208, seksjonsnummer 9 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/168/208/9:

07.11.2013 - Dokumentnr: 964718 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 88/1726

01.01.2020 - Dokumentnr: 1517960 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0136 Gnr:68 Bnr:208 Snr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 726022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:168 Bnr:208 Snr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kubjelleveien 14A - 34B - Gbnr 68/208

Datert 10.08.2015

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.08.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

Delareal: 6.425kvm

KPHensynsonenavn: H110

KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak.

Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

Delareal: 5.817kvm

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

Delareal: 6.425kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bolig

Delareal: 607kvm

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442).

Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det

utarbeides støyfaglig utredning.

Reguleringsplaner:

ID: M193

Navn: Reg.plan Heimdal Syd

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.06.2008

Delarealer:

Delareal: 6.405kvm

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B3

Delareal: 20kvm

Formål: Gang/sykkelvei

Feltnavn G/S2

Adgang til utleie

Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis.

Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 995 Eierskiftegebyr
- 3 500 Foto fra kr.
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk. 2 inkludert
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 118 695

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz
Eiendomsmegler / Partner
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

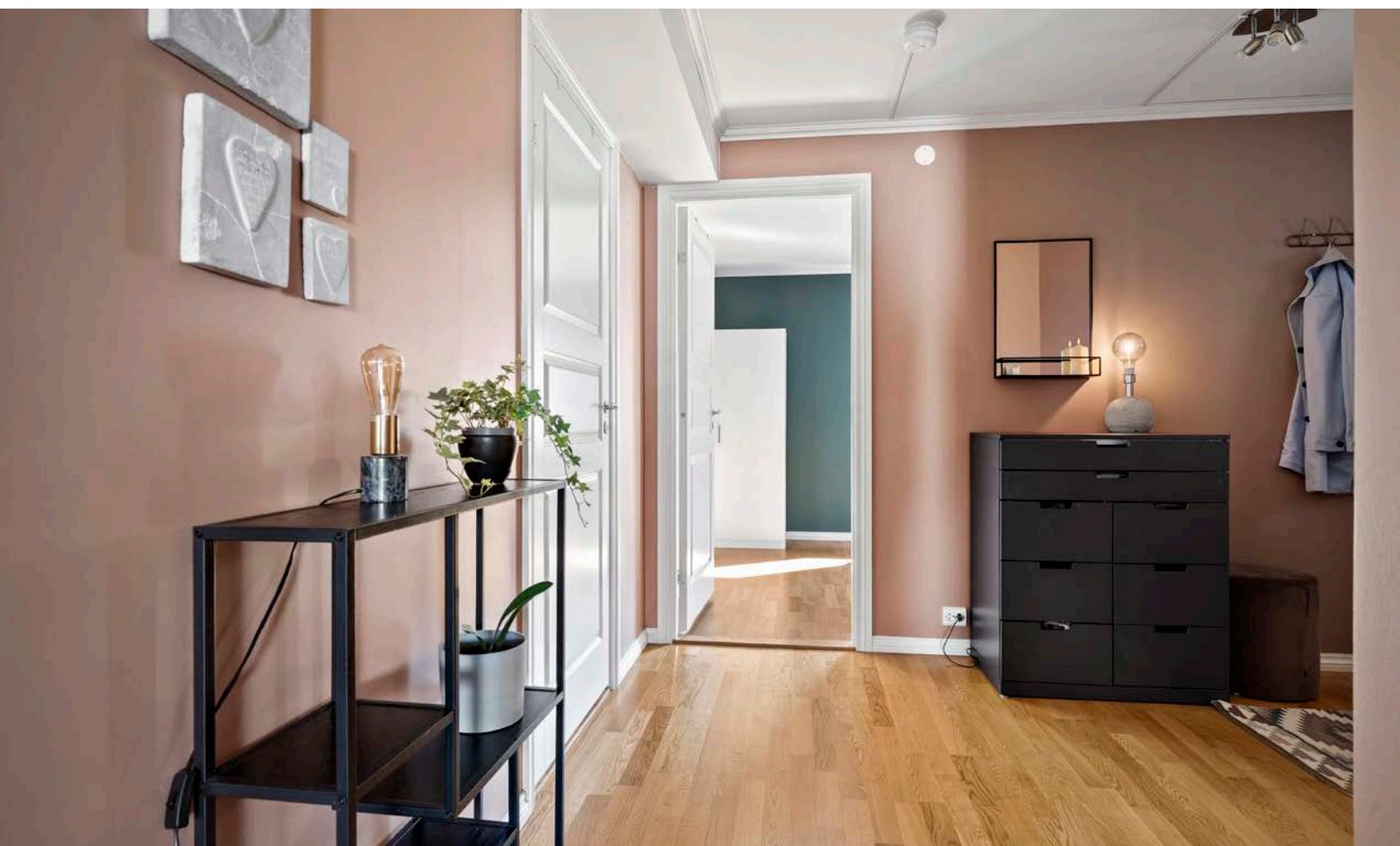
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

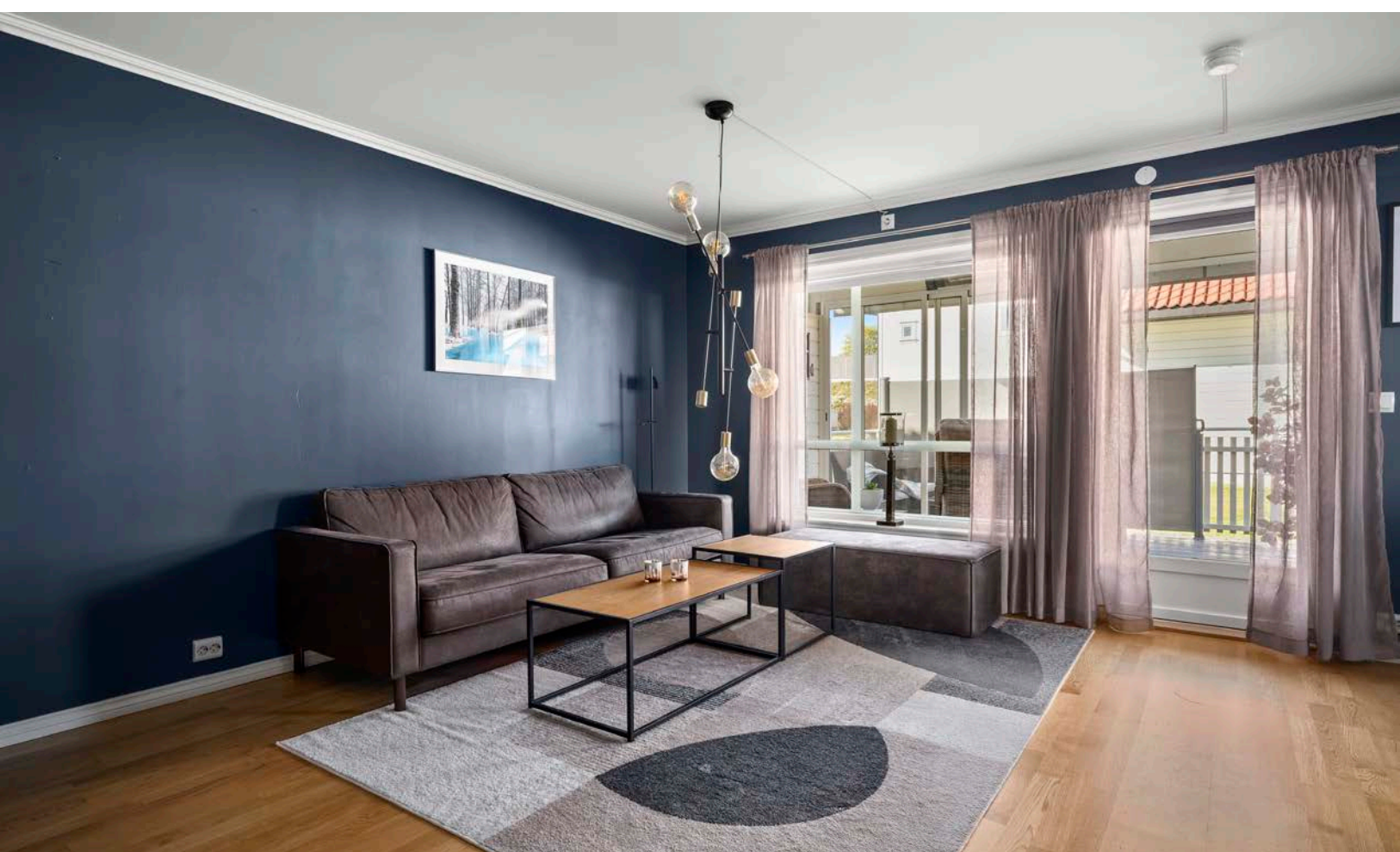
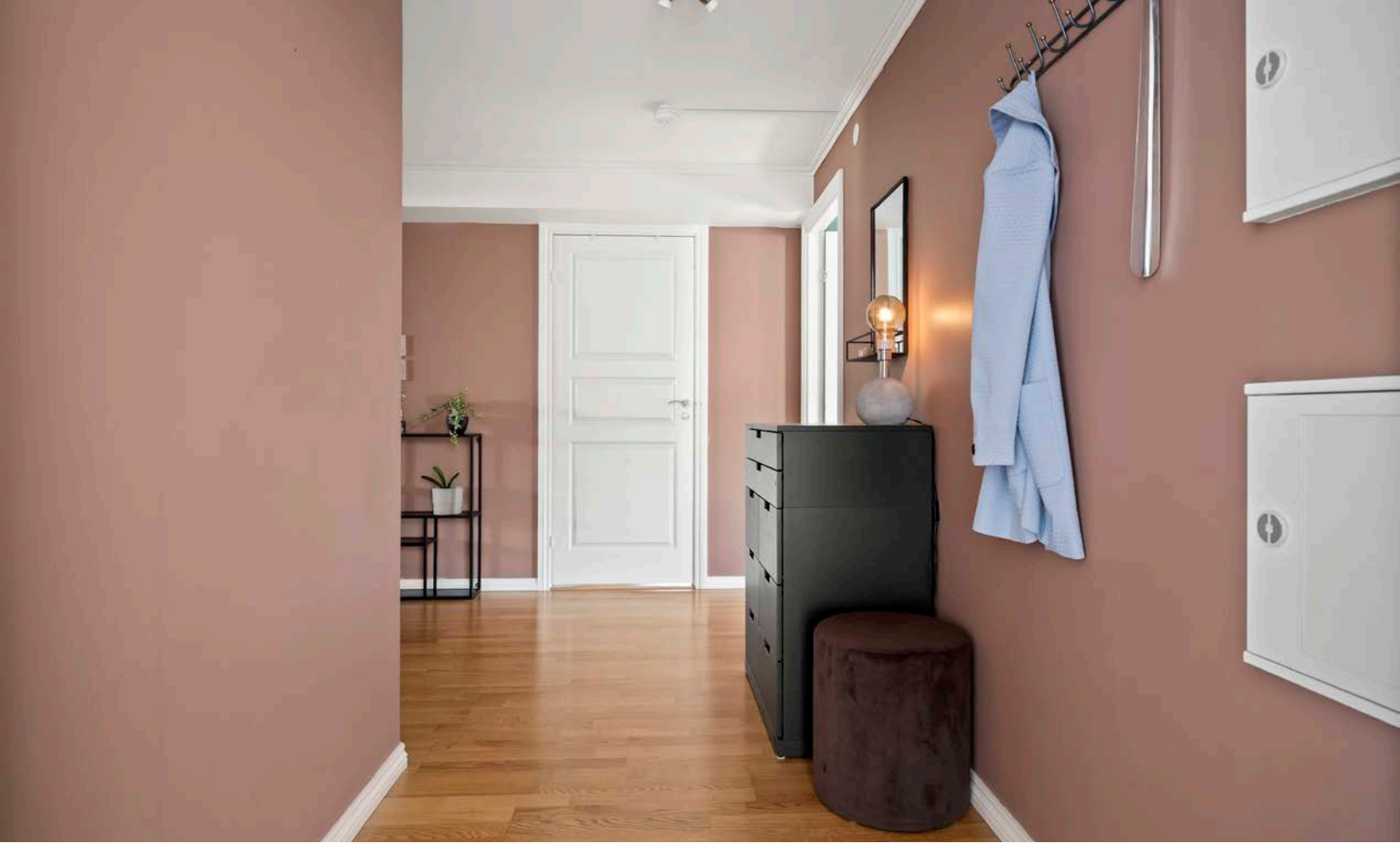
Salgsoppgavedato

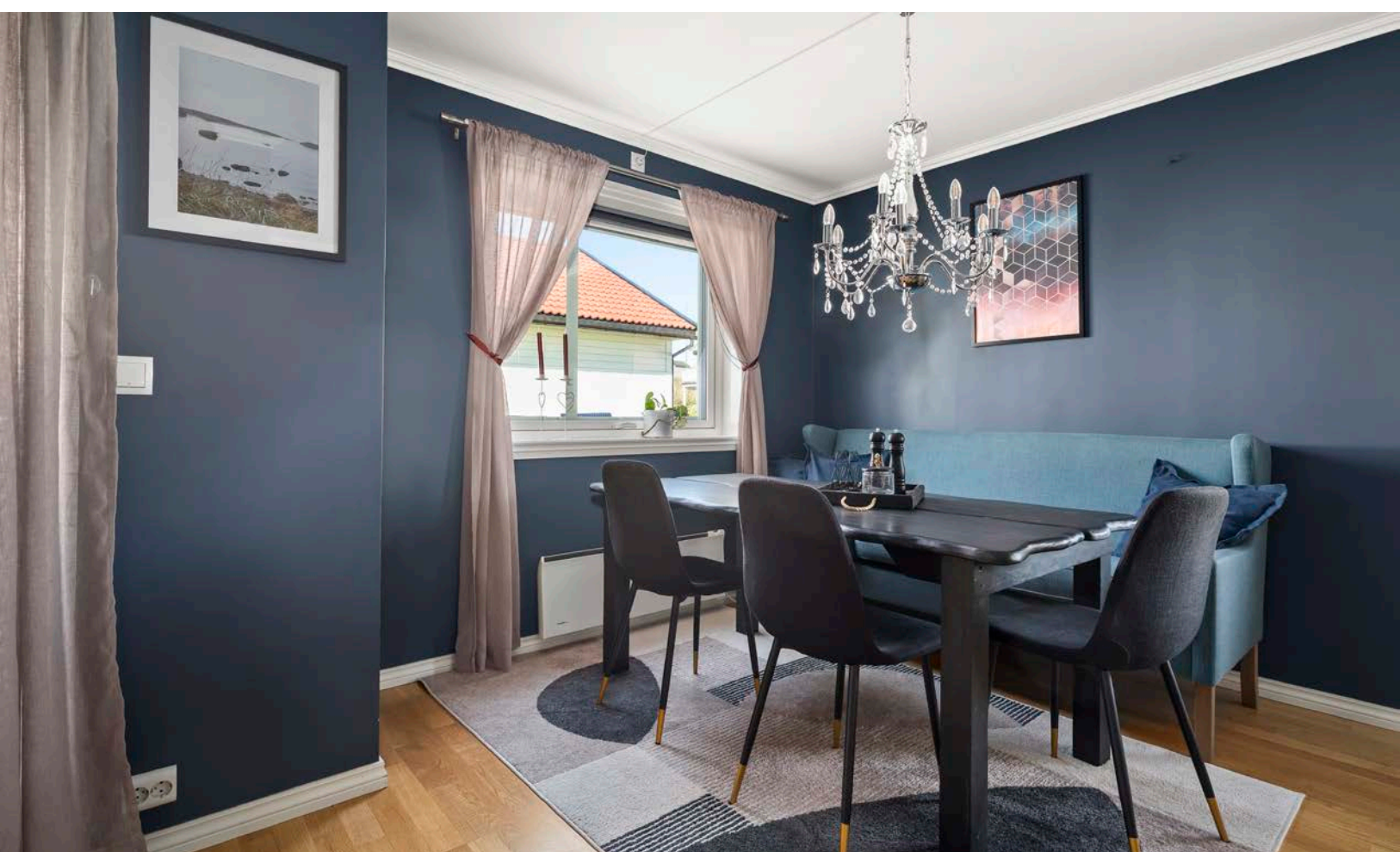
15.05.2026

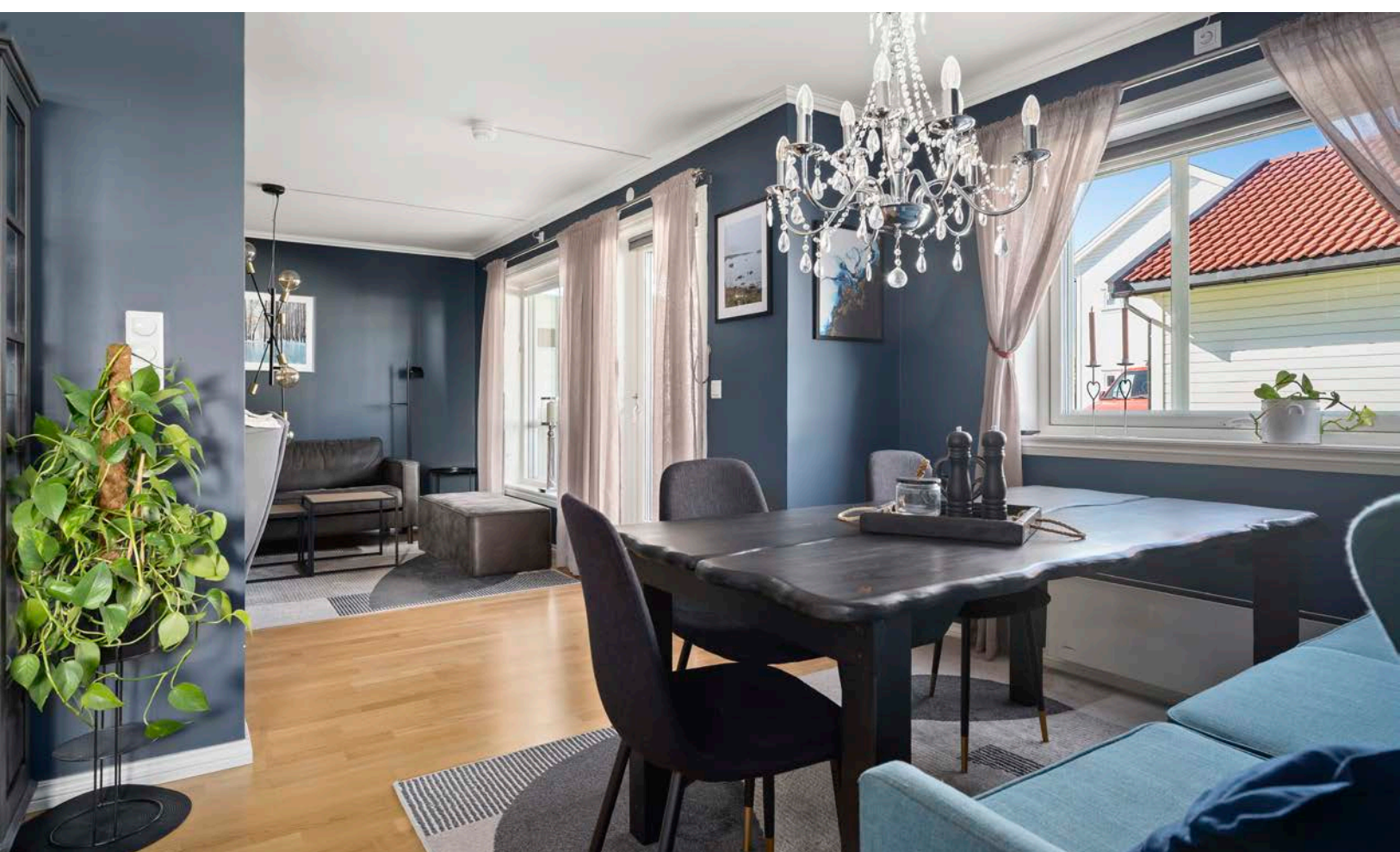




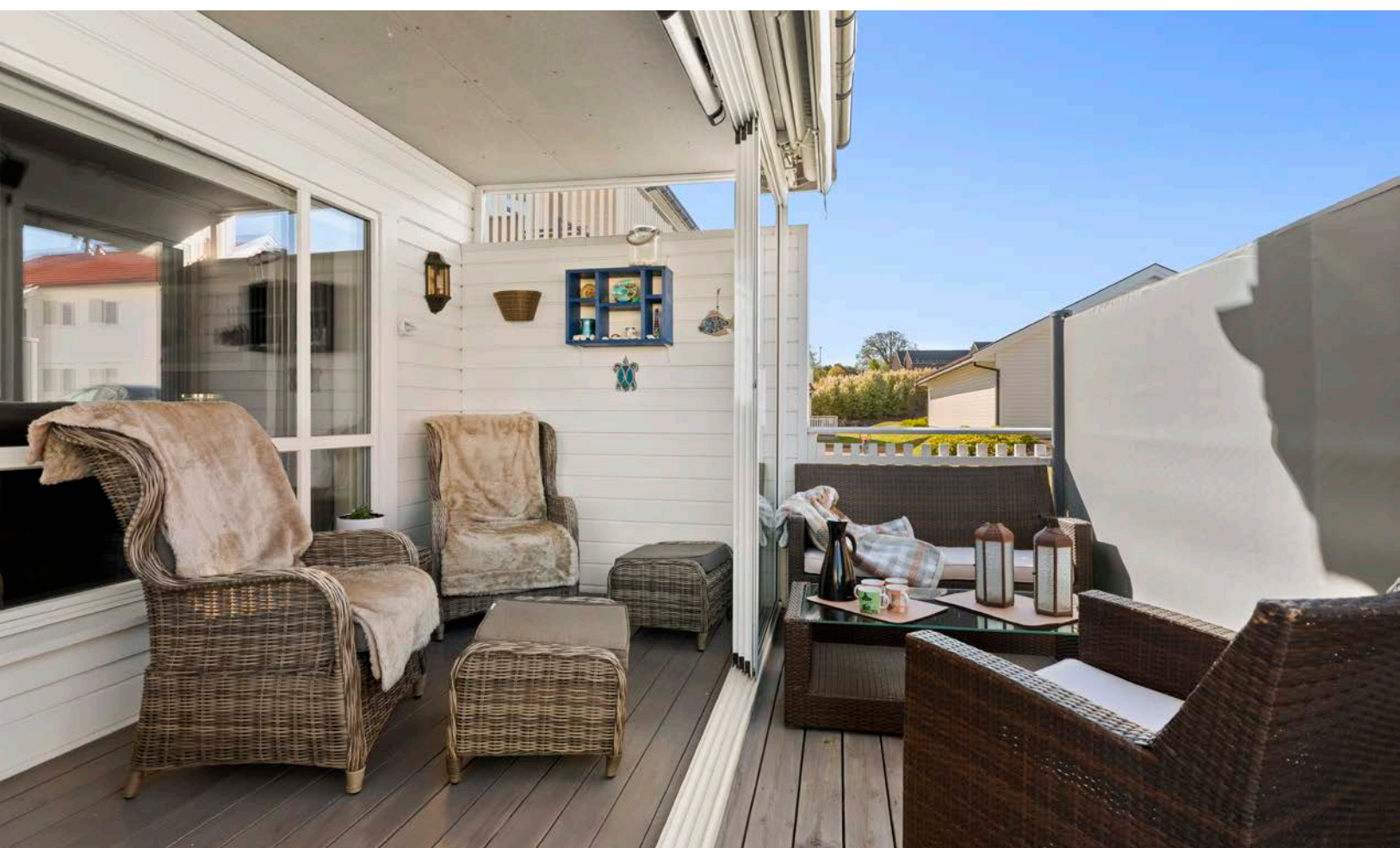


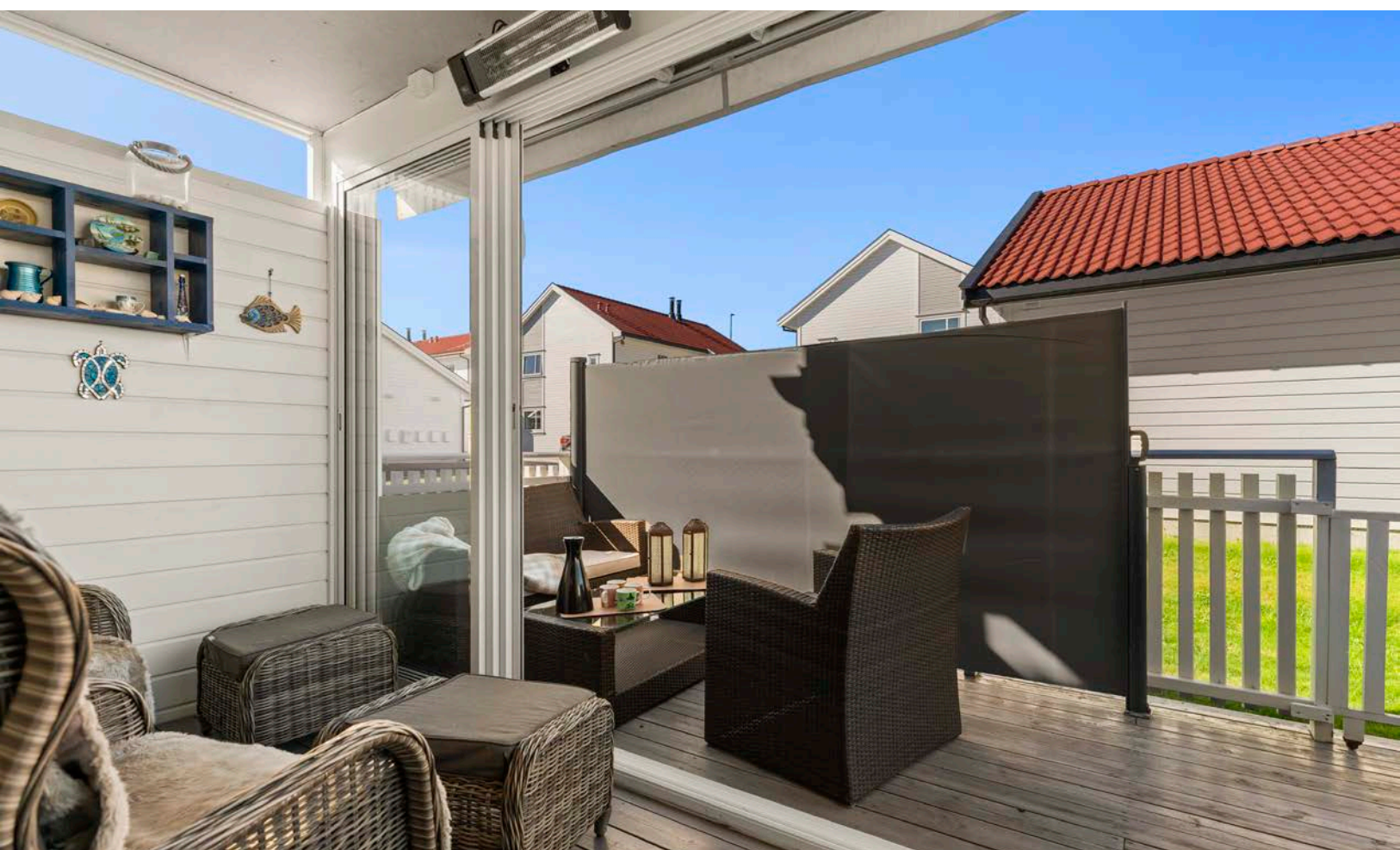






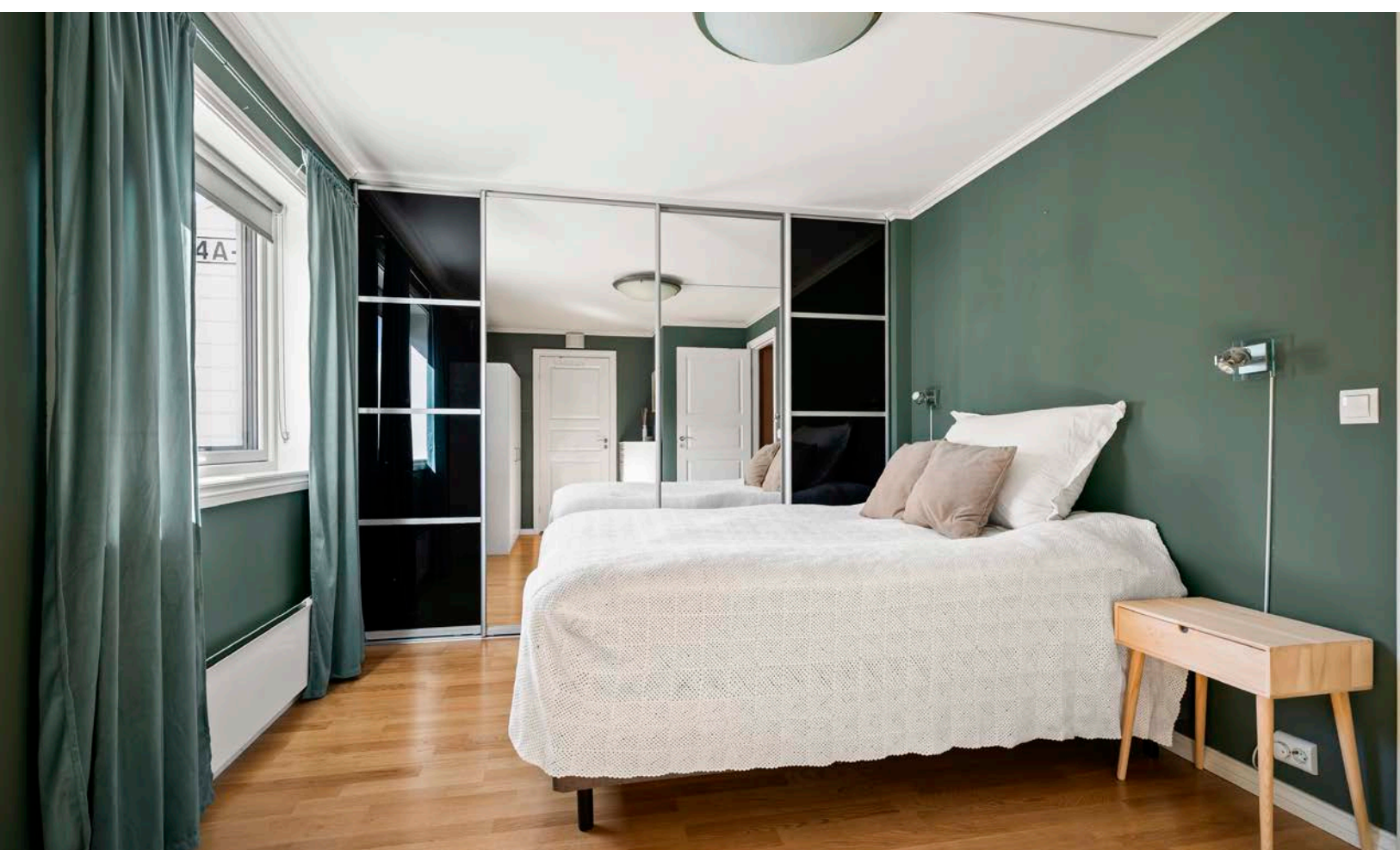


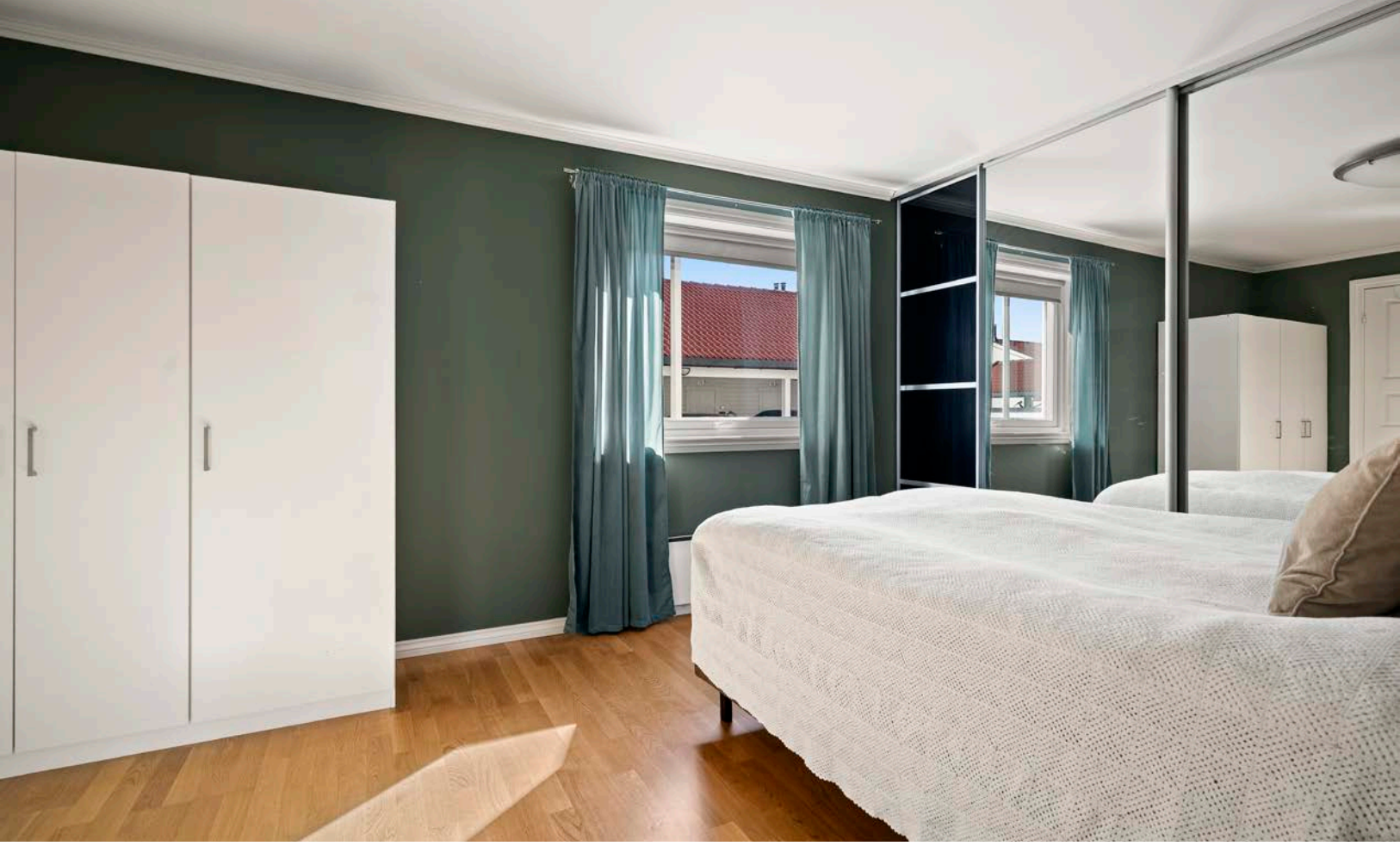

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kubjelleveien 14A , 1570 DILLING

 MOSS kommune

 gnr. 168, bnr. 208, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22642-1026

Eiendomsverdi ref nr: QZ7463

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen




LØSAL, BYGNINGSTER OG TAKSTMANN


NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert aluminium. Utvendige vegger er oppført i bindingsverk. Fasader har fabrikkmalt liggende trekledning, med underliggende vindtetting og lufting bak kledningen. Malte trevinduer av 3-lags isolerglass med toppsving. Vinduene har utenpåliggende sprosser. Boligen har fabrikkmalt hvit hovedinngangsdør fra Swedoor, med rundt glassfelt. Balkongdør har glassfelt med 3-lags isolerglass. Boddør er fabrikkmalt. Boligen har terrasse med tredekke, rekkverk og åpning mot hage. Vendt mot sørvest. Terrassen har markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område. Terrassebordene har normal overflateslitasje og behov for vedlikehold. Rengjøres og overflatebehandles med egnet beis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malte gipsplater på vegger og i himlinger. Gulvflater har 3-stavs eikeparkett og profilert listverk. Det er et merke i gulvet i stuen, ved utgang til balkong. Støpt plate på mark Vedovn fra Heat & Glo med glass gulvplate foran ildstedet. Røykløp er utført med stålpipe. Malte fyllingsdører med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. FDV-dokumentasjon foreligger.
Fliser på vegger og mosaikk fliser i dusj og toalettrommen. Malt gips tak.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 32 mm. Kravet er minimum 25 mm.
Sluk er Joti K-sluk i PP-plast med klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Membranen utførelse og tilkobling mot sluk er derfor ikke dokumentert.
Badet har vegghengt toalett med lekkasjesikring. Servantinnredning med oppbevaring, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys.
Badet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Spalte i dør for tilluft.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med glatte høyglansfronter. Innredningen består av over- og underskap, med fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, med overlimt stålvask med to kummer og avrenningsfelt.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, frittstående kjøleskap, komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plast. Fordeleskap er plassert i bod. Boligen har trådløst vannstoppersystem. Utvendig tappekran. Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilluft til oppholdsrom og soverom, og avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator er separat fra ventilasjonsanlegget. Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og direkte koblet. Sentralstøvsuger fra Östberg. Elektrisk anlegg er i hovedsak utført som skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen. Grunnmur og fundament er utført med ringmurselementer. Det er etablert frostsikring med markisolasjon. Utvendig er grunnmuren kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført med vannledning av plast og avløpsledning av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Boligen er utstyrt med radonduk og radonbrønn, med mulighet for senere tilkobling. Røykvarslerer er funksjonstestet ved befarig. Brannslukningsapparatet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

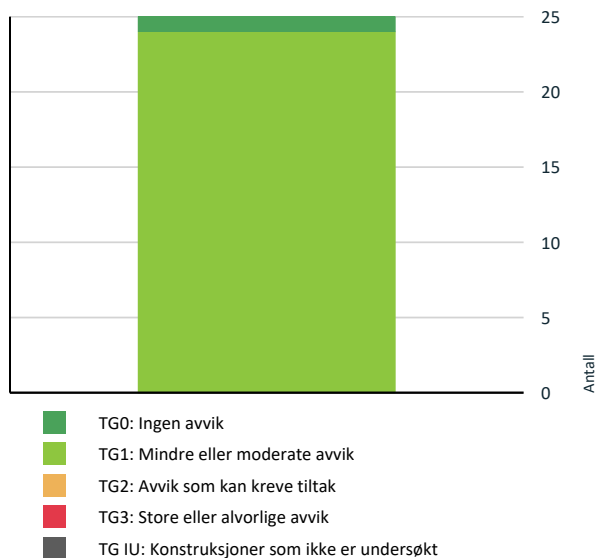
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Felles carport med sportsbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

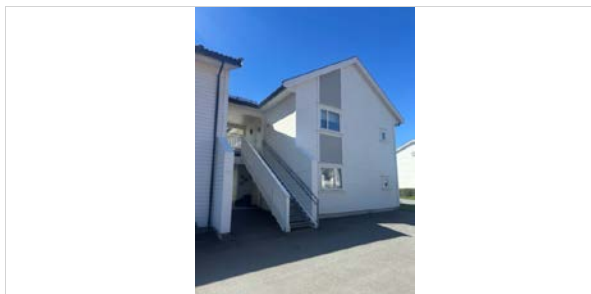
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2014

Kommentar

Ferdigattest datert 10.08.2015

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet termostad på bad
2021	Modernisering	Innglassing av terrasse

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendige vegger er oppført i bindingsverk. Fasader har fabrikkmalt liggende trekledning, med underliggende vindtetting og lufting bak kledningen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer av 3-lags isolerglass med toppsving. Vinduene har utenpåliggende sprosser.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hvit hovedinngangsdør fra Swedoor, med rundt glassfelt. Balkongdør har glassfelt med 3-lags isolerglass. Boddør er fabrikkmalt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse med tredekke, rekkverk og åpning mot hage. Vendt mot sørvest. Terrassen har markise, uttrekkbar levegg og et innglasset område. Terrassebordene har normal overflateslitasje og behov for vedlikehold. Rengjøres og overflatebehandles med egnet beis.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av malte gipsplater på vegger og i himlinger. Gulvflater har 3-stavs eikeparkett og profilert listverk. Det er et merke i gulvet i stuen, ved utgang til balkong.

Tilstandsrapport



↓ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark

↓ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn fra Heat & Glo med glass gulvplate foran ildstedet. Røykløp er utført med stålpipe.



↓ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med speil.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. FDV-dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

↓ TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og mosaikk fliser i dusj og toaletttrammen. Malt gips tak.

ETASJE > BAD

↓ TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 32 mm. Kravet er minimum 25 mm.



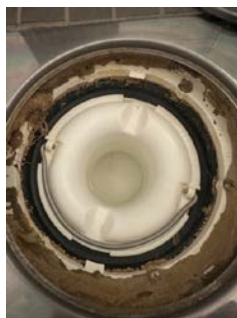
ETASJE > BAD

↓ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er Joti K-sluk i PP-plast med klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Membranens utførelse og tilkobling mot sluk er derfor ikke dokumentert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett med lekkasjesikring. Servantinnredning med oppbevaring, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil for lys.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Spalte i dør for tilluft.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert i eget rom og har L-formet innredning med glatte høyglansfronter. Innredningen består av over- og underskap, med fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, med overlimt stålvaske med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, frittstående kjøleskap, komfyrvakt og Waterguard.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarings.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plast. Fordelerskap er plassert i bod. Boligen har trådløst vannstoppersystem. Utvendig tappekran.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilluft til opholdsrom og soverom, og avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator er separat fra ventilasjonsanlegget.

T O 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og direkte koblet.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

T O 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Östberg.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er i hovedsak utført som skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
2014
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
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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner.

T O 1 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundament er utført med ringmurselementer. Det er etablert frostsikring med markisolasjon. Utvendig er grunnmuren kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført med vannledning av plast og avløpsledning av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Boligen er utstyrt med radonduk og radonbrønn, med mulighet for senere tilkobling. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet.

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

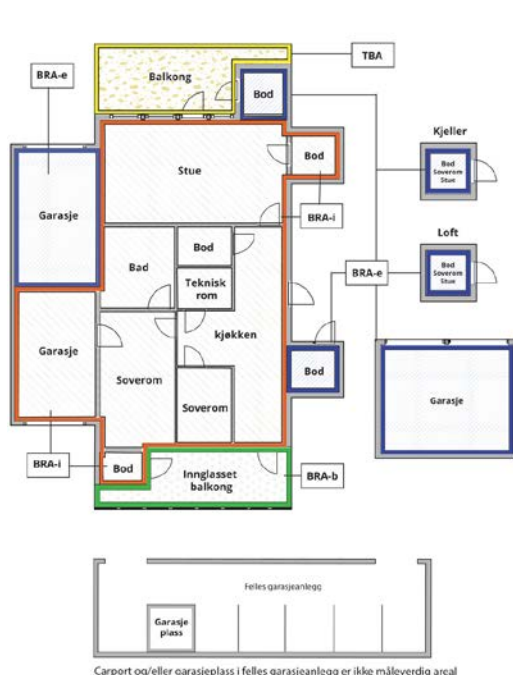
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88		8	96	15
SUM	88		8		15
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Felles carport med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport med parkeringsplass på 15 m² med sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Anne Grete Langvik Bjerk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	168	208		9	9.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kubjelleveien 14A

Hjemmelshaver

Bjerk Anne Grete Langvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Dilling i Moss kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse og fremstår som rolig og barnevennlig. Fra eiendommen er det grei adkomst til nærliggende skole-, barnehage- og servicetilbud, samt til Varnaveien og Moss sentrum med et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er kort avstand til kollektivtransport og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Heimdal Syd», plan-ID 3103_M193, vedtatt 17.06.2008. Planen er en eldre reguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 1985, med egne planbestemmelser.

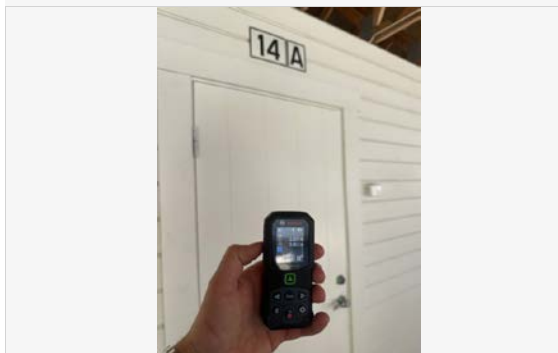
Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune, plan-ID 3103_KP_3002, vedtatt 24.03.2021. Planen er vedtatt etter plan- og bygningsloven av 2008 og har egne bestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, adkomst og utearealer. Uteområdet fremstår som normalt opparbeidet for boligformål, med gårds plass/adkomstareal og hagearealer rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Felles carport med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Ferdigattest

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Deres ref.

Block Watne AS
Yvenveien 12

1715 YVEN

Vår ref. 15/1257-7
Saksbeh. Vibeke Olsen
Arkiv GBNR 68/203
10.08.2015

Kubjelleveien 14 A - 34 B - Gbnr 68/208 - Ferdigattest for 4 manssbolig og 3 stk. 6 manssboliger

Saken er behandlet som saksnr PMU 235/15 .

Rammetillatelse er gitt 25.01.2012.

Gjelder: Kubjelleveien 14 A og B, 16 A og B, 18 A og B, 20 A og B, 22 A og B, 24 A og B, 26 A og B, 28 A og B, 30 A og B, 32 A og B og 34 A og B

*Byggested: Heimdal Syd, Heimdaltunet
Tiltakshaver: Block Watne DK Østfold
Ansvarlig søker Block Watne DK Østfold*

Søknad mottatt:	05.08.2015	Vedtaksdato	10.08.2015.	Vedtaksnr.	235/15.
------------------------	------------	--------------------	-------------	-------------------	---------

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

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

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

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

Med hilsen

Vibeke Olsen
Plan- og byggesaksjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Grete Langvik Bjerk

Boligen

Kubjelleveien 14A

1570 Dilling

3103-168/208/0/9

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Familievenn som er elektriker byttet termostat på bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601519827

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0136 Gnr 68 Bnr 208

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	68	208	0	1	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	2	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	3	88 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	4	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	5	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	6	89 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	7	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	8	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	9	88 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	10	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	11	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	12	89 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	13	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	14	70 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	15	88 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	16	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	17	71 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	18	89 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	19	86 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja

06.11.2013 09:52



Doknr: 964718 Tinglyst: 07.11.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0136	68	208	0	20	88 / 1726	Boligseksjon	Ja	Ja
0136	68	208	0	21	86 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	68	208	0	22	89 / 1726	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Returneres til:
 Block Watne AS
 Yvenveien 12
 1715 YVEN

 Fødselsnr./Org.nr:
 968757954
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0136	RYGGE	68	208		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

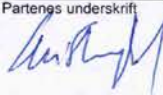
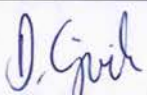
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	70	BG	13	B	70	BG	25				37				49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



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

Sum tellere:	1726	= nevner:	1726
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

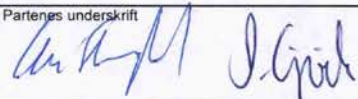
Dato	Partens underskrift	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
24-8-13		Geir Skoglund Dorteia Gjervik
		Adm.dirigktor Økonomisjef

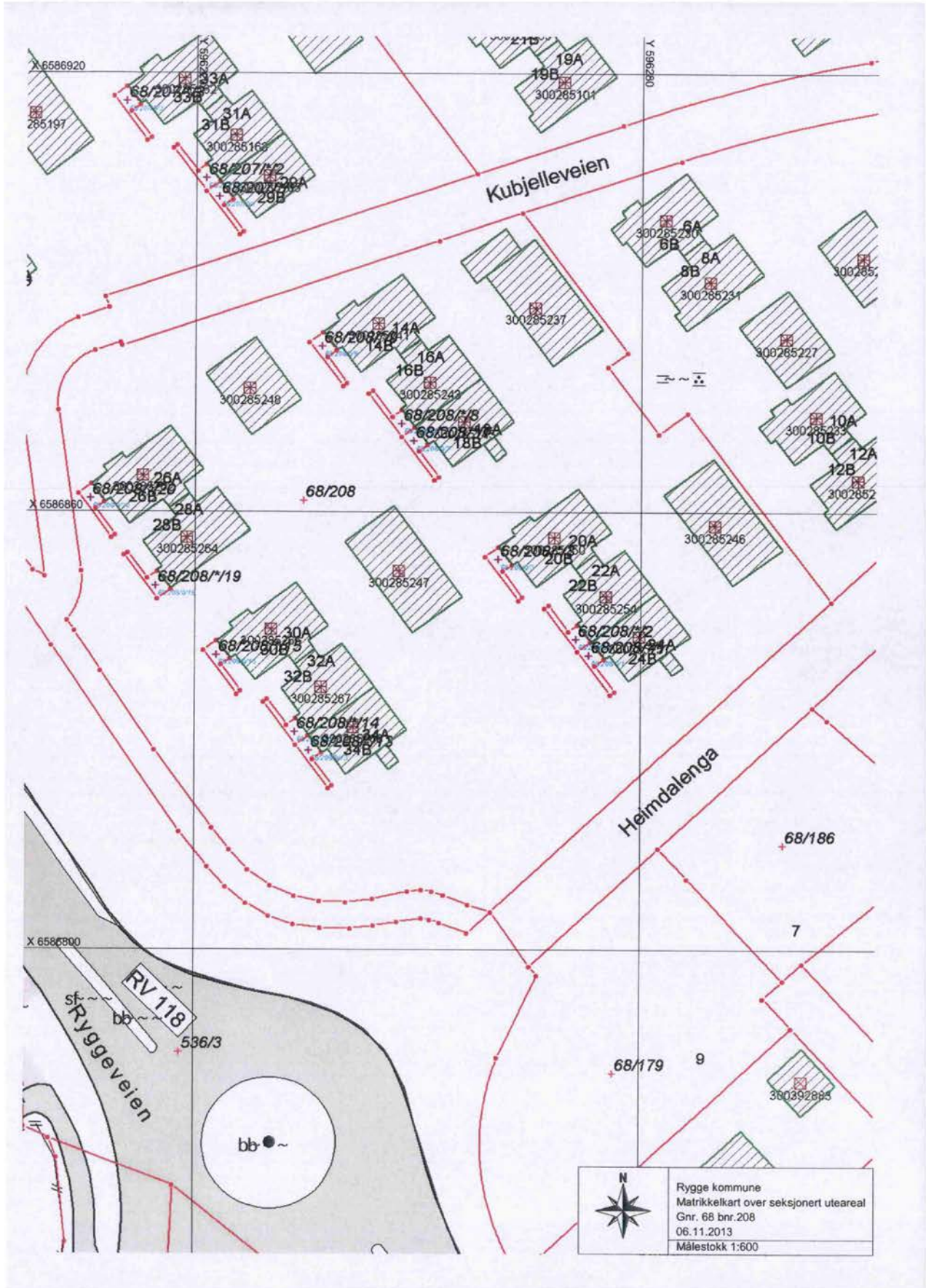
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 21/8-13	  BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Geir Skoglund Adm.direktør Dorte Gjervik Økonomisjef	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
68	208
 Rygge kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Dillingb 06/11-2013	 Rygge kommune Regulerings, byggesak og geodata Org.nr. 976 636 414 MVA

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	BLOCK WATNE AS	Org.nr. 968 757 954
21/8-13		Geir Skoglund	Dorteia Gjervik
		Adm.direktør	Økonomisjef

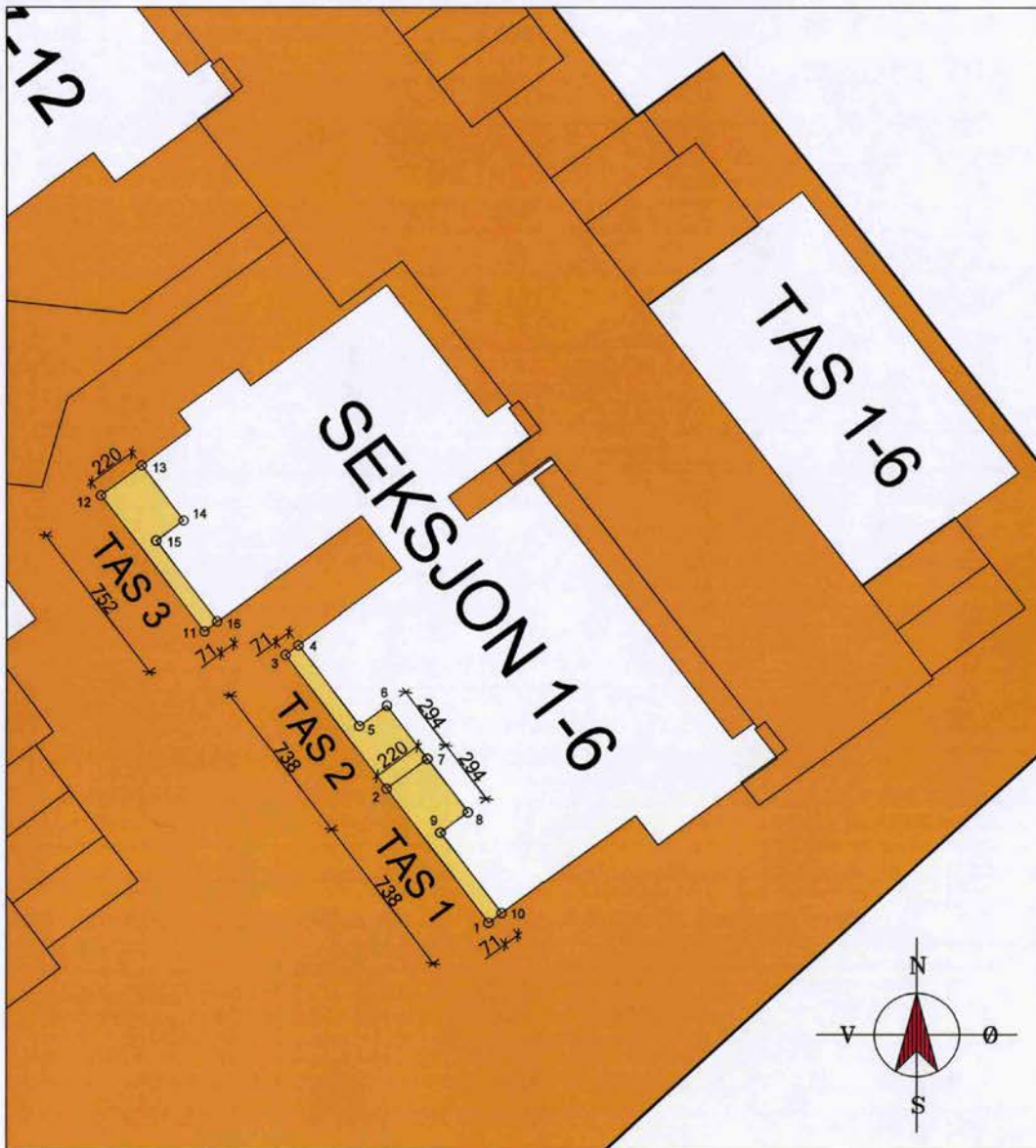


VEDLEGG 1



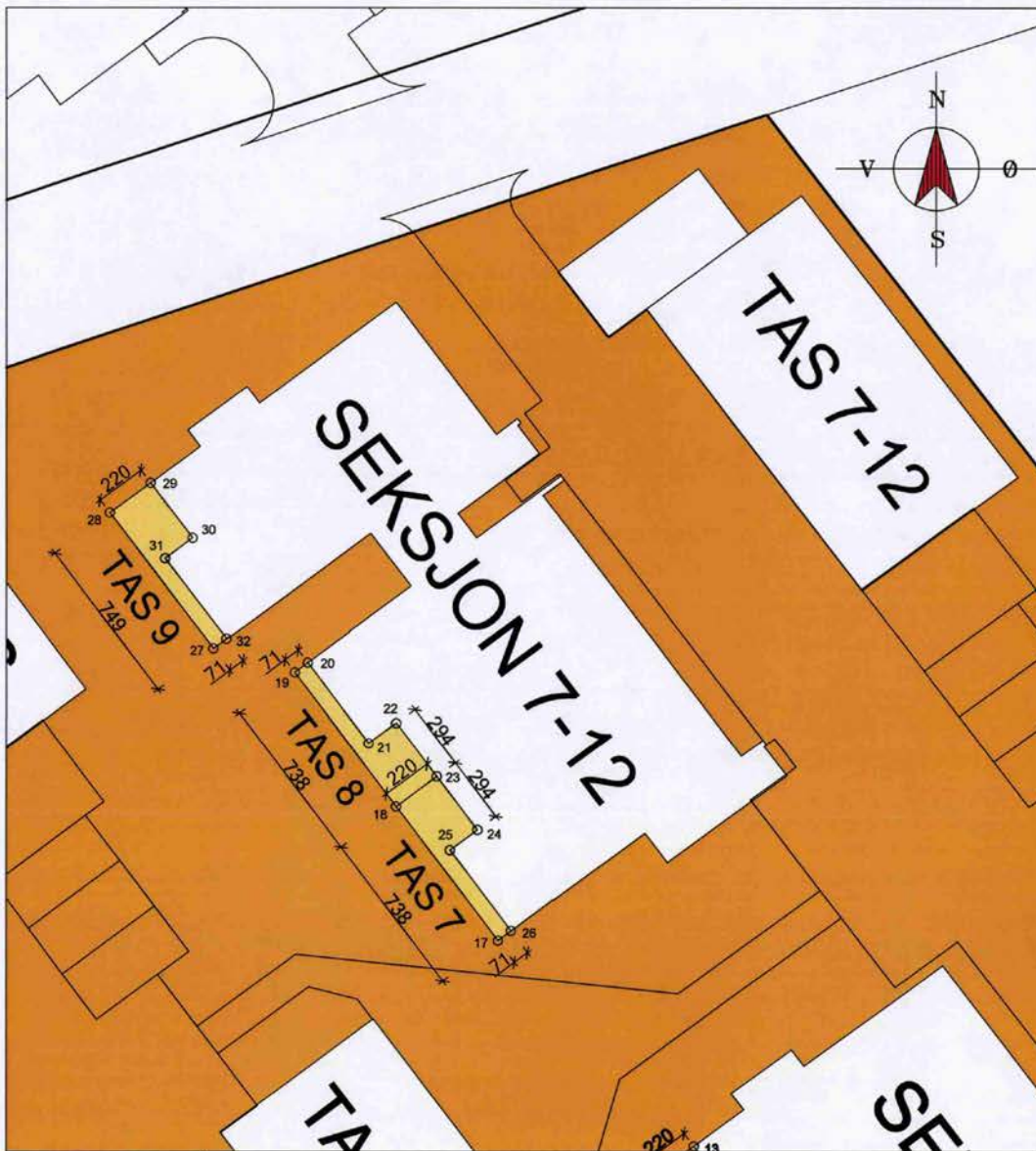
TEGNFORKLARING		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	OMRISS AV BYGNING				
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)				
	FELLES-AREALER				
ALLE MÅL I CENTIMETER		TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: HEIMDAL SYD, RYGGE, TRINN 2 TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - OVERSIKT		MÅL: 1:600	DATO: 26.08.2013
		HUSTYPE:	KONSULENT:	DISKETT NR.	TEGN. NR.
			H. G. SKINSTAD	62364	6236-056
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEMLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					

VEDLEGG 2



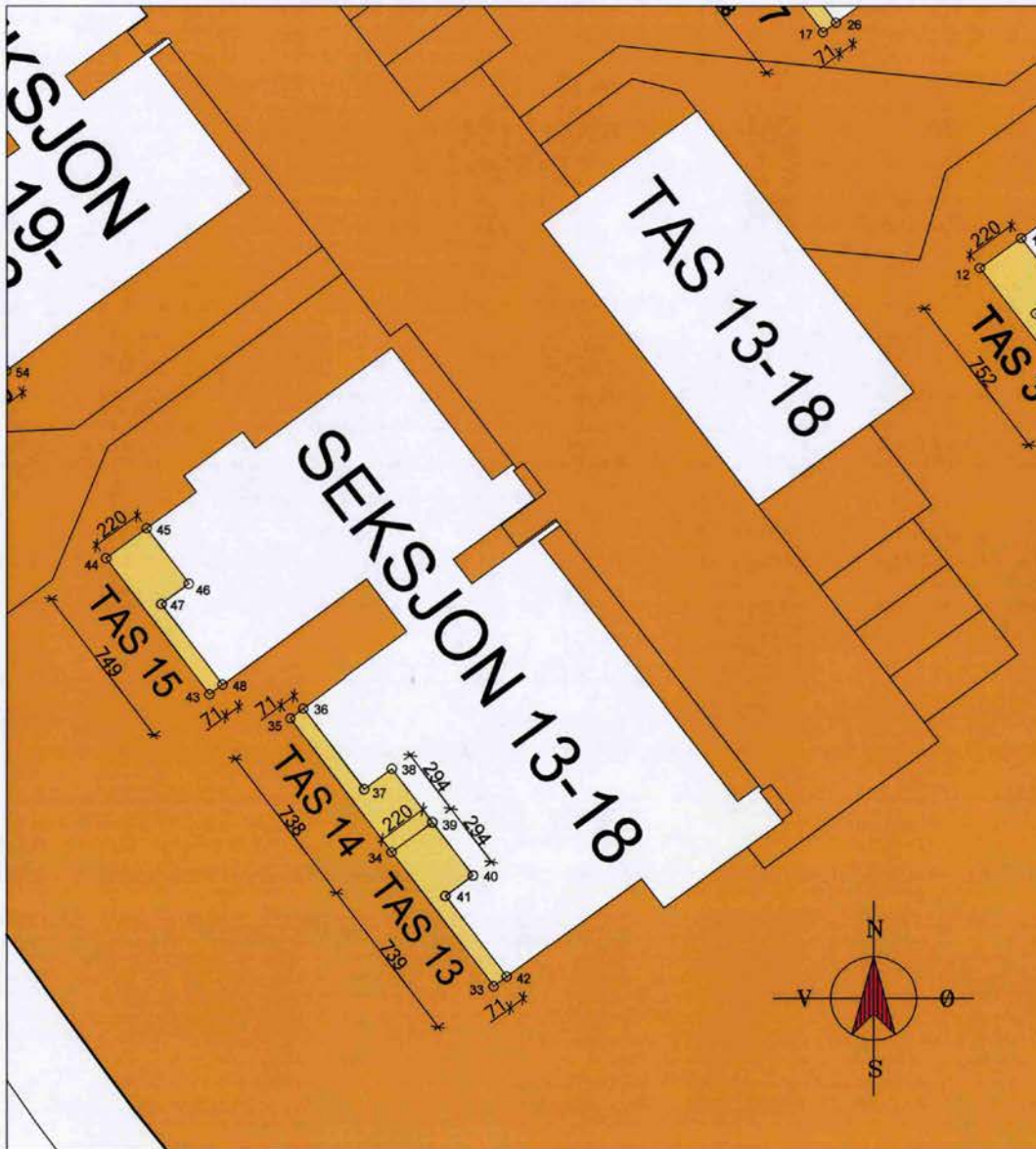
TEGNFORKLARING		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	OMRISS AV BYGNING				
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)				
	FELLES-AREALER				
ALLE MÅL I CENTIMETER					
		TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: HEIMDAL SYD, RYGGE, TRINN 2 TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - SEKSJON 1-6		MÅL: 1:250 DATO: 26.08.2013 ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P	
		HUSTYPE: KONSULENT: H. G. SKINSTAD		DISKETT NR. TEGN. NR. 62364 6236-057	
ARKTEKT: BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEENLÅTELSE FRA BLOCK WATNE AS.					

VEDLEGG 3



TEGNFORKLARING		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	OMRISS AV BYGNING				
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)				
	FELLES-AREALER				
ALLE MÅL I CENTIMETER					
		TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: HEIMDAL SYD, RYGGE, TRINN 2 TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - SEKSJON 7-12		MÅL: 1:250 DATO: 26.08.2013 ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P	
		HUSTYPE: KONSULENT: H. G. SKINSTAD		DISKETT NR. TEGN. NR. 62364 6236-058	
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEENLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					

VEDLEGG 4



TEGNFORKLARING		REV.		SIGN.		DATO	
	OMRISS AV BYGNING		BESKRIVELSE				
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)	TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: HEIMDAL SYD, RYGGE, TRINN 2 TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - SEKSJON 13-18				MÅL: 1:250 DATO: 26.08.2013	
	FELLES-AREALER					ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P	
ALLE MÅL I CENTIMETER				HUSTYPE:	KONSULENT:	DISKETT NR.	TEGN. NR.
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		H. G. SKINSTAD	62364	6236-059	
		TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEENLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001	

VEDLEGG 5



TEGNFORKLARING		REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	OMRISS AV BYGNING				
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)				
	FELLES-AREALER				
ALLE MÅL I CENTIMETER					
		TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: HEIMDAL SYD, RYGGE, TRINN 2 TEGN TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - SEKSJON 19-22		MÅL: 1:250	DATO: 26.08.2013
		HUSTYPE: _____ KONSULENT: H. G. SKINSTAD ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		DISKETT NR. 62364	TEGN. NR. 6236-060
		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.		KONTROLLERT: _____	
		TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEENLÅTELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

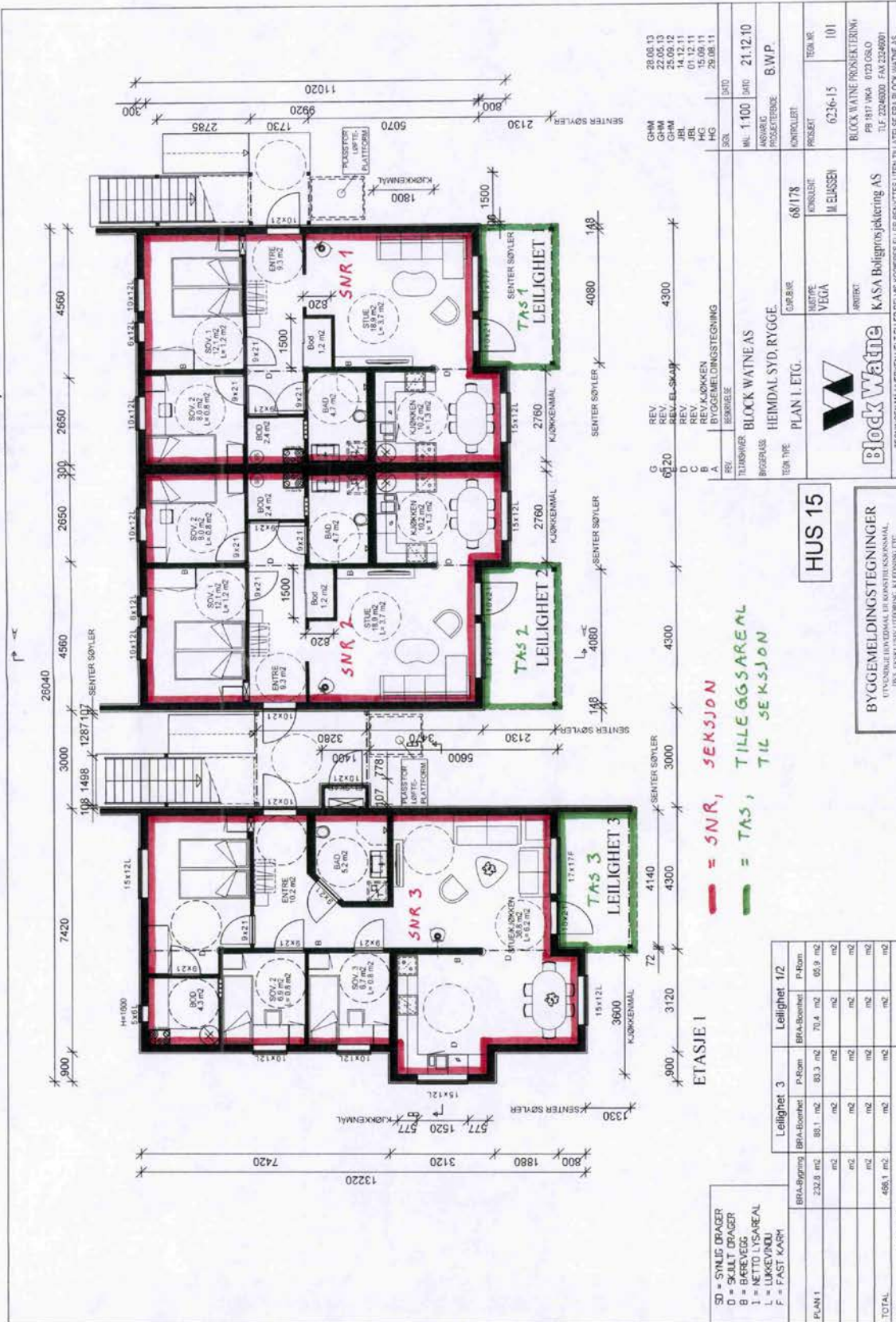
VEDLEGG 6

Punkt	Øst	Nord	Punkt	Øst	Nord
1	596276,004	6586835,069	31	596237,951	6586881,191
2	596271,585	6586840,981	32	596240,610	6586877,634
3	596267,166	6586846,892	33	596238,218	6586822,265
4	596267,734	6586847,316	34	596233,798	6586828,178
5	596270,393	6586843,759	35	596229,378	6586834,091
6	596271,587	6586844,652	36	596229,945	6586834,516
7	596273,347	6586842,298	37	596232,606	6586830,957
8	596275,107	6586839,943	38	596233,800	6586831,850
9	596273,913	6586839,051	39	596235,560	6586829,496
10	596276,572	6586835,494	40	596237,320	6586827,141
11	596263,649	6586847,922	41	596236,126	6586826,248
12	596259,148	6586853,943	42	596238,786	6586822,690
13	596260,910	6586855,260	43	596225,845	6586835,142
14	596262,735	6586852,819	44	596221,361	6586841,141
15	596261,541	6586851,926	45	596223,123	6586842,458
16	596264,200	6586848,369	46	596224,948	6586840,017
17	596252,416	6586864,333	47	596223,754	6586839,124
18	596247,995	6586870,246	48	596226,413	6586835,567
19	596243,576	6586876,157	49	596215,219	6586848,086
20	596244,144	6586876,581	50	596210,744	6586854,072
21	596246,803	6586873,024	51	596211,248	6586854,443
22	596247,997	6586873,917	52	596213,881	6586850,922
23	596249,757	6586871,563	53	596215,140	6586851,866
24	596251,517	6586869,208	54	596216,981	6586849,403
25	596250,323	6586868,316	55	596208,949	6586856,473
26	596252,983	6586864,757	56	596204,479	6586862,453
27	596240,042	6586877,210	57	596206,241	6586863,770
28	596235,558	6586883,208	58	596208,080	6586861,309
29	596237,321	6586884,525	59	596206,820	6586860,367
30	596239,146	6586882,084	60	596209,451	6586856,847

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS	MÅL :	DATO 26.08.2013
	BYGGEPLASS : HEIMDAL SYD, RYGGE , TRINN 2	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	B.W.P
	TEGN. TYPE SEKSJONERINGSPLAN - KOORDINATER	KONTROLLERT :	
		HUSTYPE :	DISKETT NR. 62364
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS	KONSULENT : H. G. SKINSTAD	TEGN. NR. 6236-061
			BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEMLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

VEDLEGG 7

GNR. 68, BMR. 208



GHM	28.08.13
GHM	25.09.12
JBL	14.12.11
JBL	01.12.11
HG	15.09.11
HG	29.08.11

REV	68178	BYGGEMELDINGSTEGNING
REV	68178	BYGGEMELDINGSTEGNING
REV	68178	BYGGEMELDINGSTEGNING
REV	68178	BYGGEMELDINGSTEGNING
REV	68178	BYGGEMELDINGSTEGNING

TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST

TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST

TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST
TEKST	TEKST	TEKST	TEKST	TEKST

NUMMER	1100	DATE	21.12.10
PROSJEKT	VEGA	PROSJEKT	BWP
PROSJEKT	VEGA	PROSJEKT	BWP
PROSJEKT	VEGA	PROSJEKT	BWP
PROSJEKT	VEGA	PROSJEKT	BWP

BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER

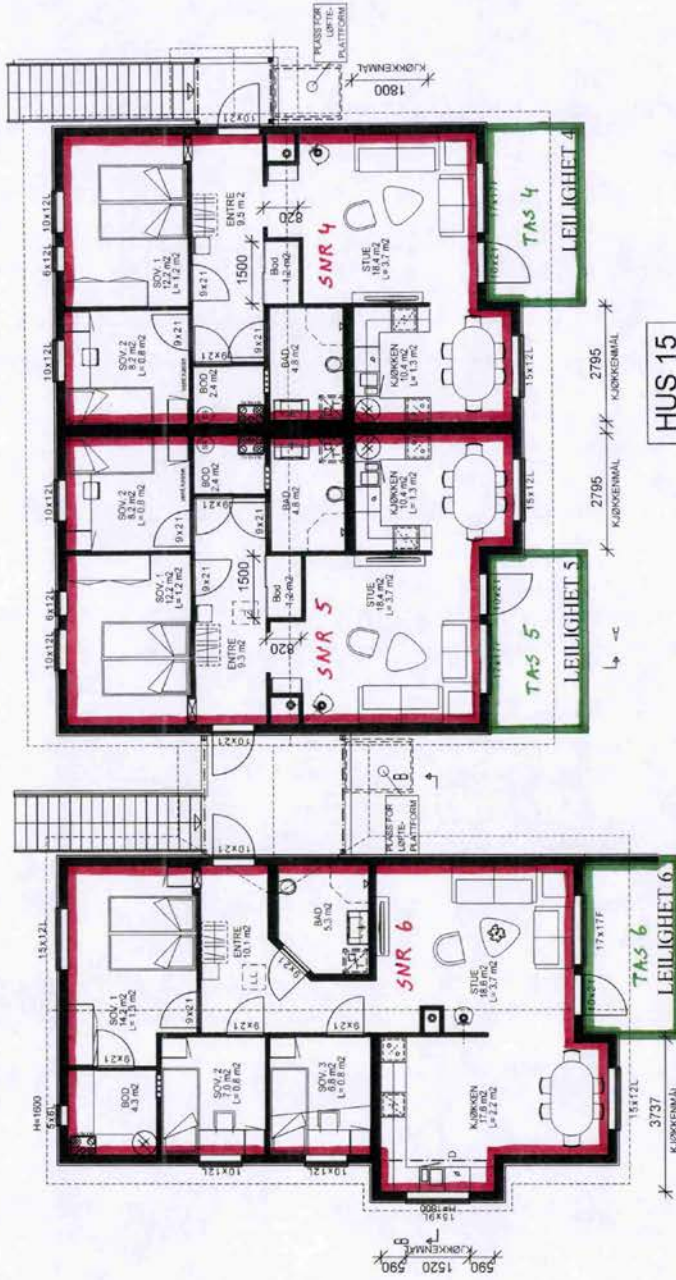
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER	BYGGEMELDINGSTEGNINGER

VEDLEGG 8

GMR. 68, BNR. 2.08



HUS 15

ETASJE 2
STREET-INNHEDNING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SNR, SEKSJON
TAS, TILLEGGSAREAL
TIL SEKSJON

G	REV.	28.06.13
F	REV. EL. SKAP	22.05.13
D	REV. V. KL	29.09.12
C	REV. V. KL	01.12.11
B	REV. V. KL	15.06.11
A	BYGGEMELDINGSTEGNING	29.08.11

REV.	28.06.13
REV. EL. SKAP	22.05.13
REV. V. KL	29.09.12
REV. V. KL	01.12.11
REV. V. KL	15.06.11
BYGGEMELDINGSTEGNING	29.08.11

TILSHYNER	BLOCK WATNE AS
BYGGELASS	HEMDAL SYD, RYGGE.
TEA TITRE	PLAN 2, ETG.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER	TEKNIKKEN MÅ HVERGÅNDELIG TIL ET UTSKJEDT UTSERELSE FRA BLOCK WATNE AS.
------------------------	---

SOV.1	SOV.2	SOV.3	STUE	KJØKKEN	BÅD	ENTRE	KLØKKEMÅL
17.0 m ²	7.0 m ²	10.0 m ²	13.7 m ²	13.3 m ²	4.0 m ²	9.3 m ²	1800

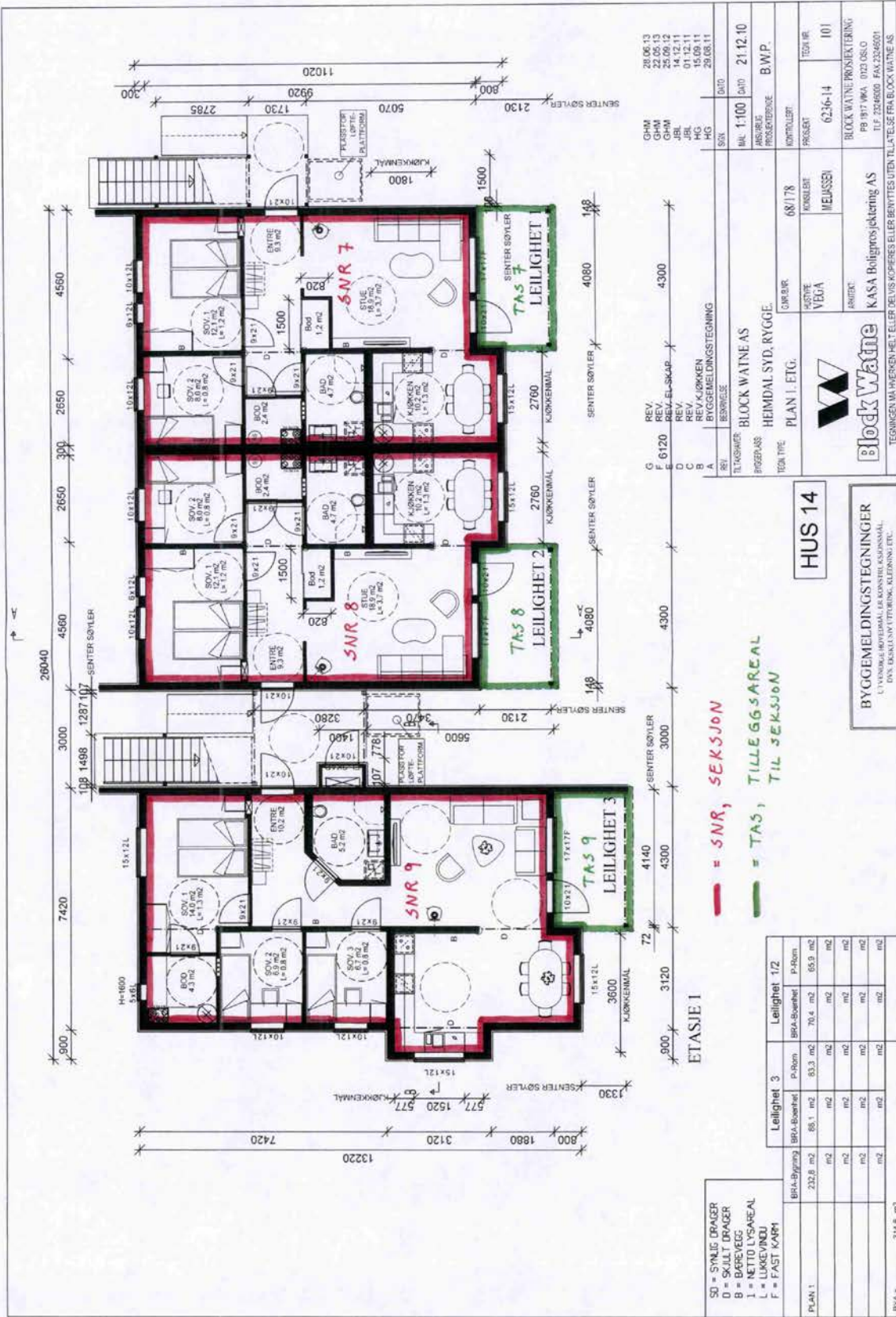
SOV.1	SOV.2	SOV.3	STUE	KJØKKEN	BÅD	ENTRE	KLØKKEMÅL
17.0 m ²	7.0 m ²	10.0 m ²	13.7 m ²	13.3 m ²	4.0 m ²	9.3 m ²	1800

SOV.1	SOV.2	SOV.3	STUE	KJØKKEN	BÅD	ENTRE	KLØKKEMÅL
17.0 m ²	7.0 m ²	10.0 m ²	13.7 m ²	13.3 m ²	4.0 m ²	9.3 m ²	1800

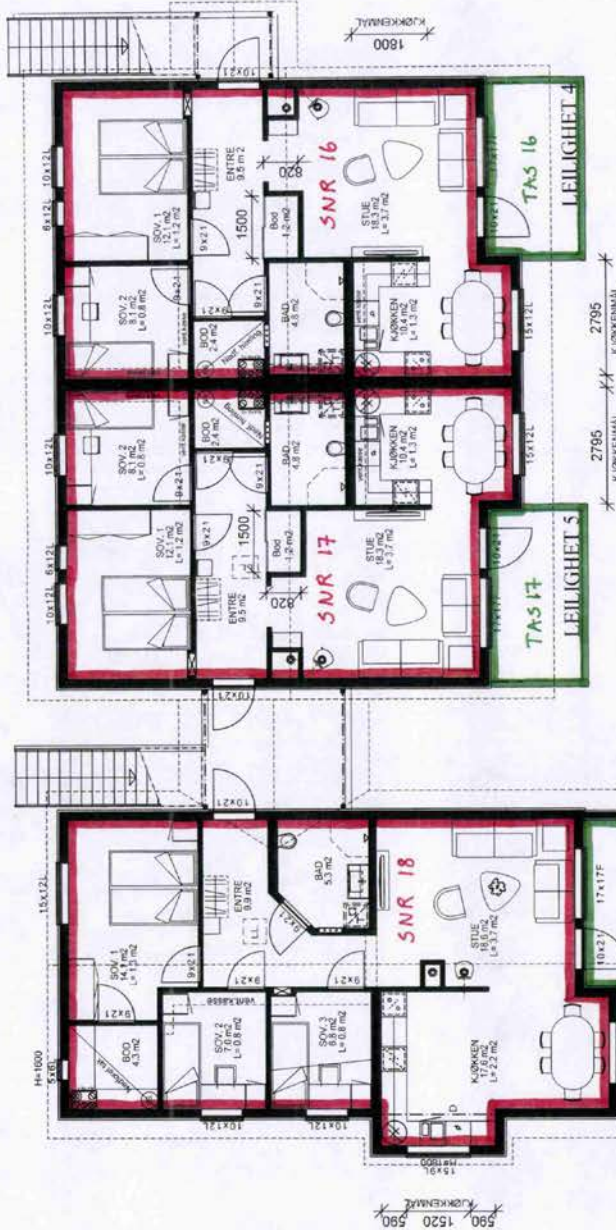
SOV.1	SOV.2	SOV.3	STUE	KJØKKEN	BÅD	ENTRE	KLØKKEMÅL
17.0 m ²	7.0 m ²	10.0 m ²	13.7 m ²	13.3 m ²	4.0 m ²	9.3 m ²	1800

SOV.1	SOV.2	SOV.3	STUE	KJØKKEN	BÅD	ENTRE	KLØKKEMÅL
17.0 m ²	7.0 m ²	10.0 m ²	13.7 m ²	13.3 m ²	4.0 m ²	9.3 m ²	1800

G.N.R. 68, B.N.R. 208 VEDLEGG 9



GNR. 68 , BNR. 208 VEDLEGG 12



HUS 17

— = SNR ; SEKSJON
— = TAS ; TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

ETASJE 2

STIPLETT INNRINGNING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BAREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

PLAN 2	Leilighet 6		Leilighet 4/5	
	BRA-Bygging	BRA-Bostøttet	P-Rom	P-Rom
m ²	253,3	88,8	80,8	70,8
m ²				86,2
m ²				m ²
m ²				m ²
m ²				m ²
m ²				m ²
m ²				m ²
BVA *	m ²			

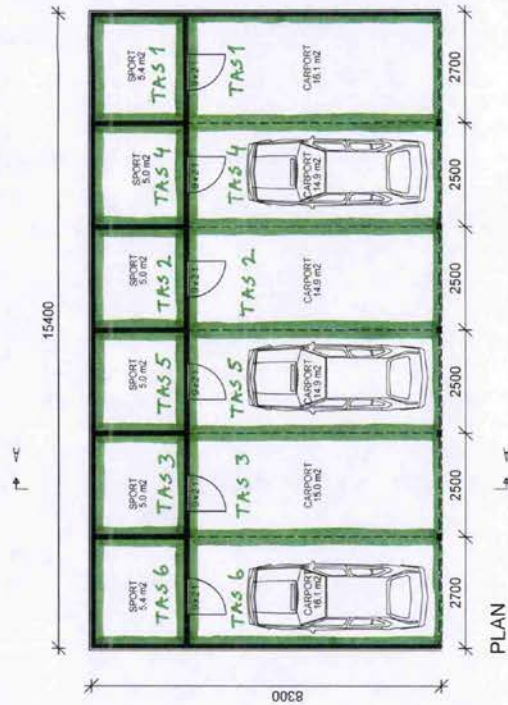
JBL	14.12.11
GSM	22.01.11
MS	14.06.11
MS	29.08.11
ASB	2010
MAL	1:100
UND	21.12.10
ANSVARLIG PROSJEKTERE	B.W.P.
KONTROLLETT	
PROSJEKT	TEGN NR.
62-36-17	102
BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
PB 197 WKA 0723 OSLO	
T.F. 2208000 FAX 2208001	



BYGGMELDINGSTEIGNER
ITVENDIGE BYGGMELDINGSTEIGNER
DVS. TILBYGGING, TILBYGGING, TILBYGGING

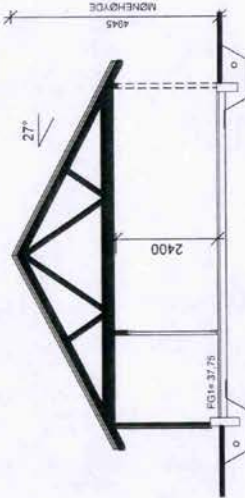
VEDLEGG 15

GNR. 68 , BNR. 208



PLAN

— = TAS, TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON



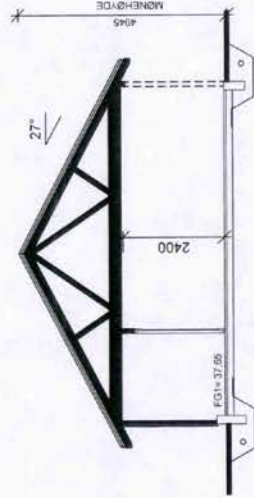
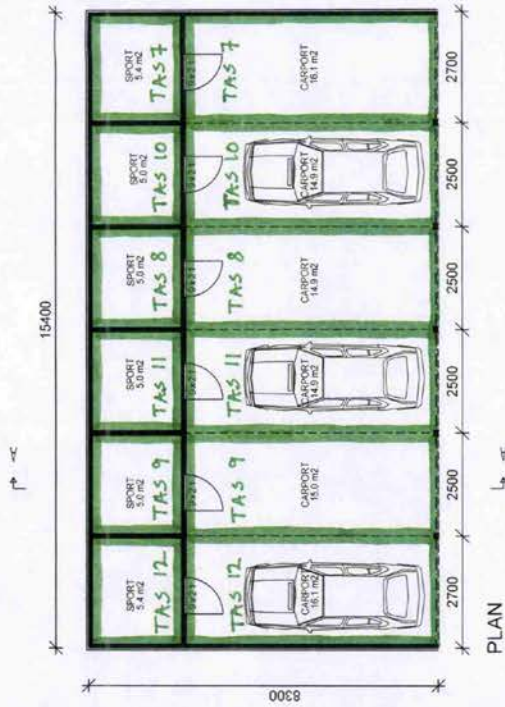
CARPORT 15

A	KUNDETILPASSET	HG	30.06.11
REV	ESKAPAGE	SKD	SKD
TILSØKER	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:100 (SKD) 30.06.11
BYGGER	HEIMDAL SYD RYGGE	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE
TEKN. TYP	PLAN - SNITT	68178	B.W.P.
BYGGER	68178	KONTROLLETT	TEK. IRR.
BYGGETYPE	CARPORT	KONSULEN	6236-CP15
BYGGENUMMER	0045140	PROSJEKT	003
BYGGENAVN	KASA Boligprosjektering AS	BYGGENAVN	6236-CP15
BYGGER	KASA Boligprosjektering AS	BYGGER	PE 1871 866 0123 OSLO
			TEL: 22420001 FAX: 22426001
			TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLAESE FOR BLOCK WATNE AS

BRU	m²
BRUGER/CARPORTER	125,0 m²
GRUNNPLATE =	m²
BVA =	129,4 m²

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTENOMME PROFESJONAL BRUK I KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. ENKELTVEI, UTOBODING, ALLINGVEI ETC.

GNR. 68 , BNR. 2.08 VEDLEGG 16



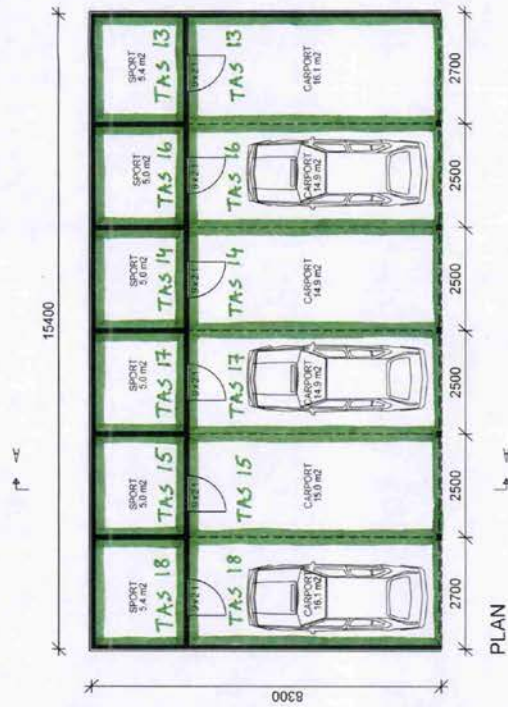
CARPORT 14

A	KUNDETILPASSET	HG	30.06.11
REV	BEDELSE	SNL	0400
TEKST	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:100
BYGGELSE	HEIMDAL SYD, RYGGE	ANSLAG	0400
TEGN TYPE	PLAN - SMITT	PROSJEKTERE	B.W.P.
		KONTROLLER	
		PROSJEK	
		TEGN NR	
		6236-CP14	003
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS	027 08 00
		TELEFON	22 46 000
		FAX	22 46 001
		TEGningen må leveres i tre eksemplarer eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.	

BRU	m ²
BYGGELSE	125.0 m ²
GRUNNPLATE =	m ²
BVA =	120.4 m ²

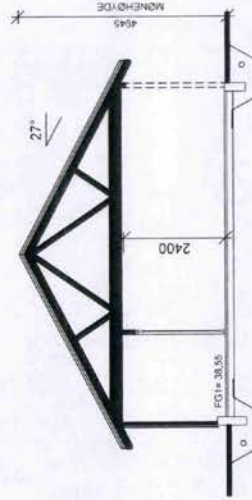
BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVORNING I PROJEKTERING OG KONSTRUKSJONSMÅL
 OG/ELLER I UTPRØVING, ALDNING ETC.

G.NR. 68 ; B.NR. 208 VEDLE 66 17



PLAN

TAS = TILLEGGSAREAL
 TIL SEKSJON

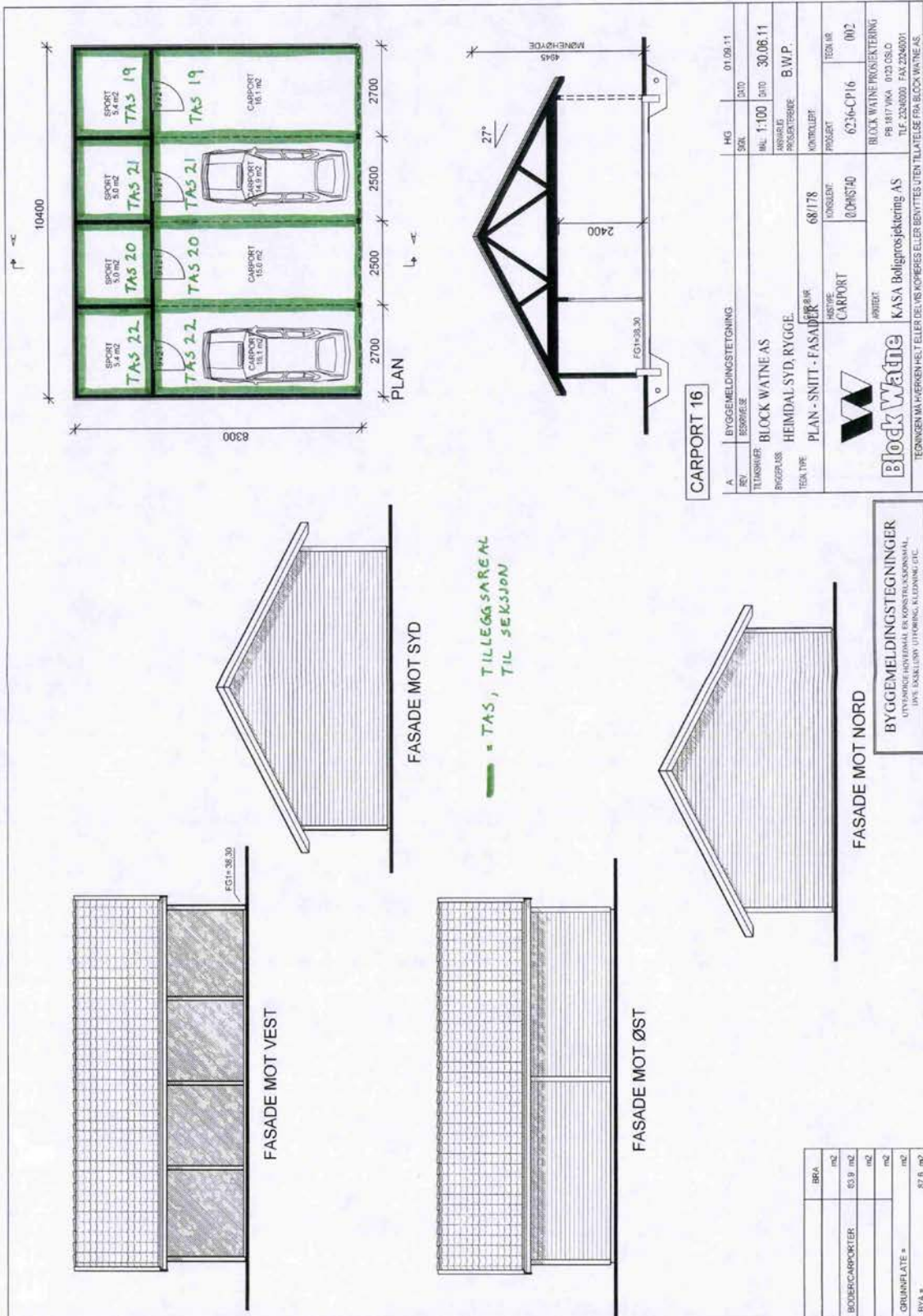


CARPORT 17

A	KUNDETILPASSET	HG	30.06.11
REV	BEARBEJDE	SKN	04/0
TILBUDNR:	BLOCK WATNE AS	ML: 1:100	DATE: 30.06.11
BYGGEFASE:	HEIMDAL SYD, RYGGE.	ANSVARIG	PROSJEKTERE
TEGN. TYPE:	PLAN - SNITT	PROSJEKTERE	B.W.P.
GABLR.NR.	68/178	KONTROLLE:	TEGN.NR.
ANSTYRE:	CARPORT	KONSALENT:	6236-CP17
UNNTID:	KASA Boligprosjektering AS	PROSJEKT:	003
BYGGEMELDINGSTEGNINGER		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
LITVINGRUBA HOVEDSTADEN ER KONSTRUKTIVSAMTAL		PG 1817, M6A, 0121 OSLO	
DVS. TILMELDING U/ FORING, ALLIANSHALV		TEL: 2248200 FAX: 2248201	
TEGNINGEN MA IVERKENNET I ET LERERDELTIS KOPERE'S ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

BRA	m2
BODER/CARPORTER	126.0 m2
GRUNNPLATE =	m2
RYA =	120.4 m2

GNR. 68 , BNR. 208 VEDLEGG 18



Aktiv Moss AS

Deres ref.: 1114260057

Vår ref.: 262/9

Moss 11/5-26

VEDR.: KUBJELLEVEIEN 14 A I HEIMDALTUNET SAMEIE 2 I MOSS KOMMUNE
ORG.NR. 914 931 347
SEKSJON NR. 9
HJEMMELSHAVERE: ANNE GRETE LANGVIK BJERK

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 86257869 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 3.108,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.334,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 39.774,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 11/5 kr 0,-.

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

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Hallgeir Sjønes
Epost styret: heimdaltunet2.bs@mittvbbl.no

- Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
- Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

ORDENSREGLER.
for
Sameiet Heimdaltunet 2

1. Alle sameiere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene for at skal være et godt sted å bo.
 2. Om natten, regnet fra kl.23:00 til kl.06:00, skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må brukes hensynsfullt. Arbeider som medfører lydforplantninger i hele bygget, avsluttes kl.19:00. Det kan dog avtales med alle de andre i bygget at slike arbeider kan gå ut over dette tidspunkt. Ved spesielle anledninger kan man fravike denne regelen. Man bør gi nabovarsel i god tid før eventuell spesiell anledning.
 3. Husholdningsavfall skal anbringes i dertil utplasserte søppelbeholdere, og i henhold til Rygge Kommunes regler for kildesortering. Det er ikke tillatt å sette store ting ved siden av dunkene EI og spesial avfall må man selv frakte til Solgaard avfallplass. **Når det skal kastes små og store pappesker så skal de slås sammen slik at de tar mindre plass i dunkene. Det skal ikke settes store pappesker i søppelrommet.**
 4. Husdyrhold er tillatt max 2 dyr, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Hundemøkk skal fjernes av dyrets eier.
 5. Ved grilling/mattilberedning på terrassene, er det kun tillatt brukt elektrisk eller gassgrill.
 11. Disse ordensregler må sees i sammenheng med gjeldende vedtekter for sameiet, og kan bare endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på sameiermøte
 12. Terrasse-utbygging i 1.etg, max 3 meter fra kjøkkenvindu (dette forslaget da det er gjort ved de fleste leilighetene i 1.byggeetning og dette ser bra ut)
 13. Alle gelendre/rekkverk både i 1 og 2 etg må være like (vi følger eksisterende likt 2.etg)samt samme farge (forslaget er hvitt)
 14. Alle markiser skal være like. Tilsvarende farvekode 314364(fasadeprodukter).
 15. Bilvask på området er ikke tillatt!
 16. Utleie av leilighet, eier må informere styret slik at «husleie» blir sendt til rett person!
 17. Alle utvendig endringer skal søkes/informere styre skriftlig
 - 18 Vannmåler på felles vannet
- De som bor i 1.etg og har montert vannmåler i sin leilighet skal lese av denne i ,innen 31.12 hvert år .Den skal leveres til styreleder.

19. Det er forbudt med å plassere trampoline på fellesområdet.
 20. Oppskyting av fyrverkeri skal foretas på nærmeste ballplass, evt i enden av Kubjelleveien. Dette pga brannfaren.
 21. De som ønsker parabolantenne må sende en søknad til styret.
 22. Dyrehold. Se vedtektene for sameiet.
 23. Felles trappeoppgang eller svaleganger skal kun benyttes til rømming, og det er ikke lagerplass for ski, sykler, leker osv. Ingen må sette i fra seg gjenstander i trappen og på svalegangen som kan være hinder.
 24. Balkongkasser for blomster i 2. etg må henges på innsiden av balkongene. Dette fordi det er terrasser under, og fare for personskader om de faller ned.
 25. Det er ikke tillatt med opplagringsplass for campingvogner, båter, hengere eller uregistrerte biler.
- Brudd på ordensreglene er å anses som mislighold og kan føres til sanksjoner.

VEDTEKTER
FOR
HEIMDALTUNET SAMEIET 2
endret 04.03.20, sist endret 09.03.22

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er **Heimdaltunet Sameiet 2**.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 68, bnr 208 i Rygge kommune.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 68, bnr 208 i Rygge. kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 22 eierseksjoner.

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 boder, parkeringsplasser.

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

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

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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.

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

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie

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

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet

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

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i sameiets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun 2 dyr
En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke sameiet 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 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 beboere.
- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - (i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - (ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.
 - (iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - (iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.
 - (v) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær
 - (vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår
 - (viii) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge andelen og fravike boligen, jfr sameiets vedtekter punkt

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Sameiet har i dag 4 garasjeanlegg med 22 plasser hvorav hver seksjon har en parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel.

Sameiet har i tillegg 16 parkeringsplasser på fellesarealer til fordeling blant 22 seksjonseiere

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering i garasjeanlegg

- (1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.
- (4) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved seksjonseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstilles av kjøretøy.

5-3 Bruk av parkeringsplasser på fellesarealer

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- 2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil. Bobiler kan bare parkeres på disse plassene etter skriftlig samtykke fra styret
- (4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.
 - (5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.
 - c) som er plassert på merkets plass som sameiet leier ut til en seksjonseier/beboer

5-4 Begrenset adgang til overdragelse og utleie

(1) Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering.

(2) Parkeringsplasser i garasjeanlegg som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddel.

(3) Utleie av parkeringsplasser kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret

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

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget utvendig se punkt 6-4 og 6-3.

(b) Seksjonseier har ansvaret for sportsbodens vegger innvendig se punkt 6-1

5-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

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

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

(2) Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak, jfr punkt 7 og 8

(a) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvendige terrasser på seksjonsdelen

(b) Seksjonseiere som har glassdører i mellom seksjonen er ansvarlig for vedlikehold av de dørene.

6-3 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

a) Stamledningsnett 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.

(2) I garasjeanlegg har sameiet det hele og fulle vedlikeholdsansvar, jfr punkt 5-5. Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.

6-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal per vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6-5 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

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

6-6 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

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

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge tilleggsdel i garasjeanlegg eller på annen måte endre boligens boder eller foreta endringer på balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold) uten sameiets skriftlige forhånds samtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal med unntak av egen parkeringsplass og bod.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en

generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

8-2 Vilkår

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 8-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 8-2 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 Terrasser på bygningen

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

(a) Terrasse-utbygging i 1.etg, max 3 meter fra kjøkkenvindu ut.

(b) Alle gelendre/rekkverk både i 1 og 2 etg må være like (vi følger eksisterende likt 2.etg)samt samme farge

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjenning og foretatt utbygging i henhold vilkårene.

(3) Terrasser i 2 etg på bygninger har ikke godkjenning til utbygging.

8-6 Glassdører mellom seksjonene

(1) Årsmøtet har gitt seksjonseier rett til å innstallere glassdører på fellesarealer i mellom leilighetene på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår

a) seksjonseiere (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at det var tidligere åpent i mellom seksjonene

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

b) avtalen klart tilkjennergir om en av seksjonseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (på hver sin side av fellesarealet)

c) avtalen klart tilkjenner at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte glassdøren denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjenning og foretatt utbygging i henhold til vilkårene.

8-7 Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmpumper på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår

a) Søknaden skal være skriftlig, jfr sjekkliste og inneholde opplysninger om

i) utvendig støynivå

ii) leverandør

iii) utvendige mål

iv) forslag til plassering

b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra ute del av varmpumpen skal være i forhold til kravet på Norsk Standard NS8175 «Lydforhold i bygninger.

Kravet i henhold til klasse C er at lydnivå på ute oppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23-07), under 40 dB om kvelden (19-23) og under 50 dB om dagen (07-19).

c) Installasjon av varmpumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmpumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmpumpen av fastsatt, jfr punkt e.

e) Varmepumper skal monteres på samme sted med anvisning til styret.

Nærmere plassering av innfesting av utedel bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.

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

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

f) Styret anbefaler at varmpumpen bygges inn i et "varmpumpehus".

Slike "varmpumpehus" skal males i bygningens farge.

g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt. Da må den den ledes bort i fra bygninger.

h) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg .

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

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

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

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

l) Varmepumpen eies av seksjonseier

8-8 Utvendig solskjerming

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

(a) fargekode 314364(fasadeprodukter).

(2) Samtlige seksjoner har i dag foretatt montering i henhold til dette.

8 -9 Ladepunkt for el-bil

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Ladepunkt for el-bil skal monteres i garasjeanlegg..

b) Installasjon av ladepunkt skal utføres av et autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. . Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegg blir gjort fagmessig utført.

d) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet i fra strømuttak fram til og med ladeuttaket på vegg.

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. Spesielt p.ga av brannfaren.

e) Direkte og for egne regning betaler seksjonseier:

(i) energi som benyttes til ladning

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

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

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

h) Tiltaket eies av seksjonseier.

8-10 Montering av katteluke

Katteluke bør monteres i ytterdøren. Den bør settes inn forskriftsmessig og fagmessig. Sameier har det fulle ansvaret hvis det skulle oppstå skade på leiligheten pga katteluken. Ved flytting er det sameiers ansvar å innsette ny dør hvis ny kjøper ønsker det. Hvis ikke er det ny eier som overtar det fulle ansvaret ved innflytting. Sameiet har ikke lenger ansvar for vedlikehold av døren når det er innsatt katteluke i den.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene.

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

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

9-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 til 4 styremedlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer.

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

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

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

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11-5 Inhabilitet

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

11-6 Representasjon og fullmakt

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

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

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, 1. avsnitt.

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

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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 seksjonseierens 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

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

12-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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.



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Heimdaltunet Sameie 2**

Onsdag 04.03.2026

Klokken: 17:30

Sted: Sentrumsblokken lokale Øreåsveien 14, stort lokale

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Heimdaltunet Sameie 2

Dato: Onsdag 04.03.2026

Klokken: 17:30

Sted: Sentrumsblokken lokale Øreåsveien 14, stort lokale

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Styrets innstilling: Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr 25 000 til kr 30 000.

5. Innkomne saker fra styret - Ingen innkomne saker

6. Innkomne saker fra sameiere - Ingen innkomne saker

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Glenn-Andre Kristiansen stiller ikke som styremedlem for 2026 og ingen er valgt i hans sted. Ihht vedtektene kan sameiet velge 3-4 styremedlemmer.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 19.02.2026

Heimdaltunet Sameie 2

Årsmelding Heimdaltunet Sameie 2 for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Hallgeir Sjønes, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Anne Grete Langvik Bjerk, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Wenche Forsethlund, Valgt fra 05.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Glenn-Andre Kristiansen, Valgt fra 05.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Trond Harald Kasbo, Valgt fra 05.03.2025, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, Hallgeir Sjønes
- Styremedlem, Anne Grete Langvik Bjerk
- Varamedlem, Trond Harald Kasbo

Andre komiteer:

Vi har fått festkomite i sameiet. Den består av Wenche Forsethlund og Vigdis Holter.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 4

Antall behandlede saker i perioden: 13

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 22 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 914931347, og ligger i Moss kommune.

Heimdaltunet Sameie 2 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Heimdaltunet Sameie 2 er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Heimdaltunet Sameie 2 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Heimdaltunet Sameie 2 i 2025:

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

Antall andre personer i Heimdaltunet Sameie: Det er 4 som har mottatt lønn i 2025

Lekeplasser:

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

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet onsdag 05.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Vi har i år fått montert netting i åpningene i Søppel husene.
- Styret har satt i gang arbeid gress klipping av fotballbanen.

Siden årsmøtet onsdag 05.03.2025 har Heimdaltunet Sameiet 2 utført følgende vedlikehold:

- Sameiet har hatt 1 Vår dugnad. Styret har gått til innkjøp av gressklipper.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Heimdaltunet Sameie 2 i 2026:

- Styret har bestilt Vasking av tak og Vegger på bygningsmassen i April 2026.
- Dugnad

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Heimdaltunet Sameie 2 i 2026:

- Styret har ikke planlagt noe nyanskaffelser i 2026.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Lekeplasser er kontrollert

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Styret har godkjent regnskapet

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Styret har godkjent budsjettet for 2026

Styret i Heimdaltunet Sameie 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Heimdaltunet Sameie 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		696 912	641 892	696 968	731 816
SUM INNETEKTER		696 912	641 892	696 968	731 816
KOSTNADER					
Lønn	1	0	18 459	4 500	4 500
Styrehonorar		25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift		3 525	6 128	4 219	3 525
Strøm		7 764	7 561	7 500	8 000
Vedlikehold bygg		913	8 849	100 000	380 000
Vedlikehold VVS		30 107	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		81 977	79 703	100 000	100 000
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		55 680	53 544	55 682	56 657
Årsavgift TV/Internett		143 006	158 302	162 000	162 000
Forsikringer		46 459	40 495	50 000	50 000
Kommunale avgifter		122 031	96 275	115 000	134 000
Andre driftskostnader		4 716	7 144	22 000	22 000
SUM KOSTNADER		529 178	508 960	663 401	963 682
DRIFTSRESULTAT		167 734	132 932	33 567	-231 866
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 667	16 147	10 000	14 000
Utbytte Gjensidige		4 499	3 627	0	4 000
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		26 166	19 774	10 000	18 000
ÅRSRESULTAT		193 899	152 706	43 567	-213 866
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	152 706	0	0
SUM OVERFØRINGER		193 899	152 706	43 567	-213 866

BALANSE 2025 Heimdaltunet Sameie 2

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	2 960	11 320
Andre fordringer	90 210	80 713
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	749 082	559 163
Skattetrekk	0	5 407
SUM OMLØPSMIDLER	842 252	656 603
SUM EIENDELER	842 252	656 603

BALANSE 2025 Heimdaltunet Sameie 2

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	586 402	586 402
Årets resultat	193 899	0
SUM EGENKAPITAL	780 301	586 402
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	5 961
Leverandørgjeld	61 175	54 482
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	0	2 284
Annen kortsiktig gjeld	775	0
Offentlige avgifter	0	7 474
SUM KORTSIKTIG GJELD	61 950	70 201
SUM GJELD	61 950	70 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	842 252	656 603

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Hallgeir Sjønes
Styreleder

Wenche Forsethlund
Styremedlem

Anne Grete Langvik Bjerk
Styremedlem

Glenn-Andre Kristiansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	586 402	433 696
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	193 899	152 706
B. Årets endring disponible midler	193 899	152 706
C. Disponible midler UB	780 301	586 402

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 0 personer som har mottatt lønn i laget

Resultat og balanse med noter for Heimdaltunet Sameie 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Før Heimdaltunet Sameie 2

Styreleder	Hallgeir Sjønes (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Wenche Forsethlund (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Glenn-Andre Kristiansen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Anne Grete Langvik Bjerck (sign.)	16.02.2026



Til årsmøtet i Heimdaltunet Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimdaltunet Sameie 2 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 18. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:


2026-02-18 16:26:24 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - d4149c9f-c504-4faf-8bc2-ddf80e7bb29a

-  **This document package contains:**
- The original document
 - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Side 13 av 13



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Heimdaltunet Sameie 2,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 04.03.2026.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Kubjelleveien 14A, 1570 DILLING								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 164,40 kr
Eiendomsskatt	3 873,00 kr
Feiing	447,96 kr
Vann	2 077,50 kr
Sum	9 562,86 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1627500 prom	2.38	1/1	0 %	3 873,00 kr	1 291,00 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	163,68 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	228,07 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	366,07 kr
Akonto Vann	15%	37 m3	31.91	1/1	0 %	1 180,76 kr	393,58 kr
Akonto Avløp	15%	37 m3	52.32	1/1	0 %	1 936,02 kr	645,33 kr
Sum						9 263,28 kr	3 087,73 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Kubjelleveien 14A, 1570 DILLING								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0122352159	72	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	9.8
Etablert dato	07.11.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	88/1726	Bruk av grunn	()

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	168/208, 168/208/0/1, 168/208/0/2, 168/208/0/3, 168/208/0/4, 168/208/0/5, 168/208/0/6, 168/208/0/7, 168/208/0/8, 168/208/0/9, 168/208/0/10, 168/208/0/11, 168/208/0/12, 168/208/0/13, 168/208/0/14, 168/208/0/15, 168/208/0/16, 168/208/0/17, 168/208/0/18, 168/208/0/19, 168/208/0/20, 168/208/0/21, 168/208/0/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	168/208, 168/208/0/1, 168/208/0/2, 168/208/0/3, 168/208/0/4, 168/208/0/5, 168/208/0/6, 168/208/0/7, 168/208/0/8, 168/208/0/9, 168/208/0/10, 168/208/0/11, 168/208/0/12, 168/208/0/13, 168/208/0/14, 168/208/0/15, 168/208/0/16, 168/208/0/17, 168/208/0/18, 168/208/0/19, 168/208/0/20, 168/208/0/21, 168/208/0/22
Seksjonering Seksjonering	06.11.2013 06.11.2013	2013/1753	Tinglyst 12.11.2013	168/208 (-106,3), 168/208/0/1 (9,6), 168/208/0/2 (9,6), 168/208/0/3 (9,9), 168/208/0/7 (9,6), 168/208/0/8 (9,6), 168/208/0/9 (9,8), 168/208/0/13 (9,6), 168/208/0/14 (9,6), 168/208/0/15 (9,9), 168/208/0/19 (9,5), 168/208/0/20 (9,5) 168/178

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6586882.63	596237.21		Ja	9.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJERK ANNE GRETE LANGVIK F210358*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kubjelleveien 14A 1570 DILLING	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kubjelleveien 14A	H0101	168/208/0/9	88	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kubjelleveien 14 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1570 DILLING	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1211 Dilling	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	7 Ekholt/Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300285241		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	10.08.2015

1: Bygning 300285241: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 10.08.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.01.2012	14.03.2012	
Igangsettingstillatelse	09.11.2012	22.10.2014	
Midlertidig brukstillatelse	01.12.2014	01.12.2014	
Ferdigattest	10.08.2015	02.11.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kubjelleveien 14A	H0101	168/208/0/9	88	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	88	0	88	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 168/208

Bruksnavn		Beregnet areal	6314.8
Etablert dato	19.08.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6586861.63	596234.85		Ja	6314.8	



Rygge kommune

Deres ref.

Block Watne AS

Vår ref. 15/1257-7

Yvenveien 12

Saksbeh. Vibeke Olsen

Arkiv GBNR 68/203

1715 YVEN

10.08.2015

Kubjelleveien 14 A - 34 B - Gbnr 68/208 - Ferdigattest for 4 mannsbolig og 3 stk. 6 manns boliger

Saken er behandlet som saksnr PMU 235/15 .

Rammetillatelse er gitt 25.01.2012.

Gjelder: Kubjelleveien 14 A og B, 16 A og B, 18 A og B, 20 A og B, 22 A og B, 24 A og B, 26 A og B, 28 A og B, 30 A og B, 32 A og B og 34 A og B

*Byggested: Heimdal Syd, Heimdaltunet
Tiltakshaver: Block Watne DK Østfold
Ansvarlig søker Block Watne DK Østfold*

Søknad mottatt:	05.08.2015	Vedtaksdato	10.08.2015.	Vedtaksnr.	235/15.
------------------------	------------	--------------------	-------------	-------------------	---------

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

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

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

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

Med hilsen

Vibeke Olsen
Plan- og byggesaksjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse
Larkollveien 9, 1570 Dilling

E-post
Postmottak@rygge.kommune.no

Tlf.sentralbord 69 26 43 00
Tlf. direkte 69 26 44 55

Telefaks
69 26 43 01

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	08.05.2026
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.: 168	Bnr.: 208	Fnr.:	Snr.: 9
Adresse: Kubjelleveien 14 A			

2000 Legalpant

Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
 Beregner 8,75 % rente fra forfall
 Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant

Merknader : Termin 4 forfaller 25.5.26



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Kubjelleveien 14A, 1570 DILLING								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.03.2021	
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf 	
Delarealer	Delareal	6 425 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	5 817 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal 6 425 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn Bolig

Delareal 607 m²
KPHensynsonenavn H210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M193
Navn	Reg.plan Heimdal Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1373/M193B.pdf
Delarealer	Delareal 6 405 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 20 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn G/S2

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING: REVISJONER:

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

Bestemmelsene revidert 25.09.08 (adm.), gjelder tilføyelse av 2 avsnitt i 3.1 angående arkeologisk granskning. *(PSH) Revidert 21.04.10, mindre endring, PMU 22.04.10, sak 53/10, gjelder 3.1.*

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅL

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utbyggingsrekkefølge

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

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

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER HEIMDAL SYD, RYGGE KOMMUNE

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

3.2 Lekearealer

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

Nærlekeplasser skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, huske og skjermende vegetasjon.

Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, huske, lekeapparat som utfordrer allsidig bevegelse, samt skjermende / romdannende vegetasjon.

Områdelekeplass skal utformes med hensyn på plasskrevende aktiviteter som ballspill og aktiv lek i skog / kratt.

Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

3.3 Tilgjengelighet

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteareal.

3.4 Støyskjermingstiltak

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

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

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

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

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

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

3.5 Kabler

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

3.6 Ledninger

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

3.7 Utforming av bygninger og anlegg

Ved planlegging av bebyggelsen skal sove- og oppholsrom etableres på gunstigste måte i forhold til støypåvirkning.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at utforming, materialbruk og fargesetting av all bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelse i området slik at bebyggelsen fremstår som enhetlig. Dette gjelder også frittstående konstruksjoner og installasjoner som f.eks. belysning, rekkverk, lévegger og gjerder.

3.8 Frisiktsoner

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

3.9 Terrengbehandling

Eventuelle skjæringer og fyllinger skal tilpasses terreng og beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.10 Endringer

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

3.11 Ubebygde arealer

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

3.12 Universell utforming.

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

4.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = ^{25%}~~20%~~ for felt B1 og B2.
Parkering på terreng / frittstående garasje skal medregnes med 2 biloppstillinger per boenhet. Det skal beregnes 18 m² pr biloppstillingsplass.

4.2 Plassering og høyder

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER HEIMDAL SYD, RYGGE KOMMUNE

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

4.3 Plankrav

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

4.4 Utforming

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

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

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

§ 5 BYGGEOMRÅDER – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

5.1 Utnyttelse

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

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

5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

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

Maksimal mønehøyde tillates inntil 8,5 m.. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22° og 42°.

Bebyggelse kan oppføres i maksimalt 2 etasjer. Utenfor bygningers hovedvolum tillates utvendige garasjer/boder i inntil 1 etasje.

5.3 Plankrav

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

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

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

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

5.4 Utforming

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

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

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

5.5 Atkomst og parkering

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

5.6 Lokal overvannshåndtering

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

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Veg 1

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

6.2 Gang- og sykkelveg (GS1 + GS2)

Det skal opparbeides nye gang- og sykkelveger langs Ryggeveien, samt ny fotgjengerundergang som vist på planen. Byggeplan for tiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen og Rygge kommune.

6.3 Gang- og sykkelveg eksisterende (GS3)

Eksisterende sykkelvei langs Ryggeveien skal opprettholdes.

6.4 Gate med fortau (Gate 1)

Hovedatkomst til området reguleres som offentlig kjørevei med fortau. Fortauet opparbeides med kantstein mot kjørebanelen. Byggeplan for tiltaket skal godkjennes av Rygge kommune.

6.5 Annen veggrunn (AV 1,2,3,4,5,6 og 7)

Det skal avsettes areal langs vei og gangvei til vegrelaterte tiltak som overvannsgrøft, brøyteopplag, støyskjerm og forstøtninger som vist på planen. Arealet skal ved tilstrekkelige bredder tilsås eller beplantes. Byggeplan for tiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen og Rygge kommune.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel, gangveg og parkering (FA 1,2,3,4,5,6,7,8 og FG 1)

Felles avkjørsel, gangveg og parkering skal være felles for de naturlig tilhørende eiendommer hvor plikter og rettigheter skal fremgå i egen tinglyst avtale. Veger og plasser skal opparbeides med fast dekke.

7.2 Felles lekeareal (FGA 1)

Eksisterende busk-og trevegetasjon skal bevares.

Det skal opparbeides støyvoll (min. høyde 5m) mot støy fra E6, som vist på reguleringsplan og illustrasjonsplan. Støyvoll tilsluttes støyskjerm i naturlig overgang.

Felles lekeareal for barn skal være felles for gnr./bnr.: 68/1 og 68/8 hvor plikter og rettigheter skal fremgå i egen tinglyst avtale. Det skal redegjøres for utforming av lekeplasser i utomhusplan til rammesøknad.



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 168/208/0/9
Adresse: Kubjelleveien 14A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

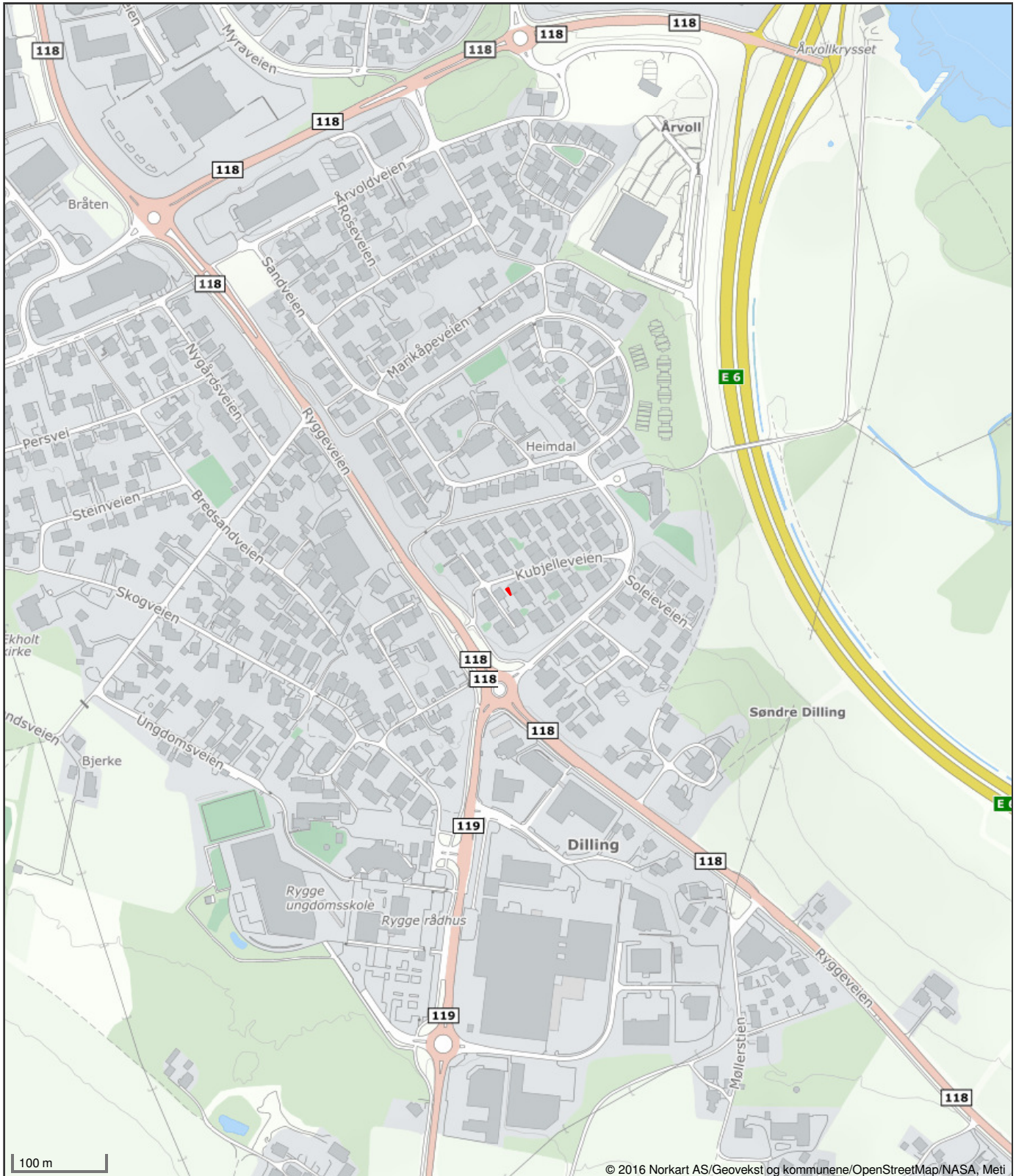


©Norkart 2026

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.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 168/208//9



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Moss kommune

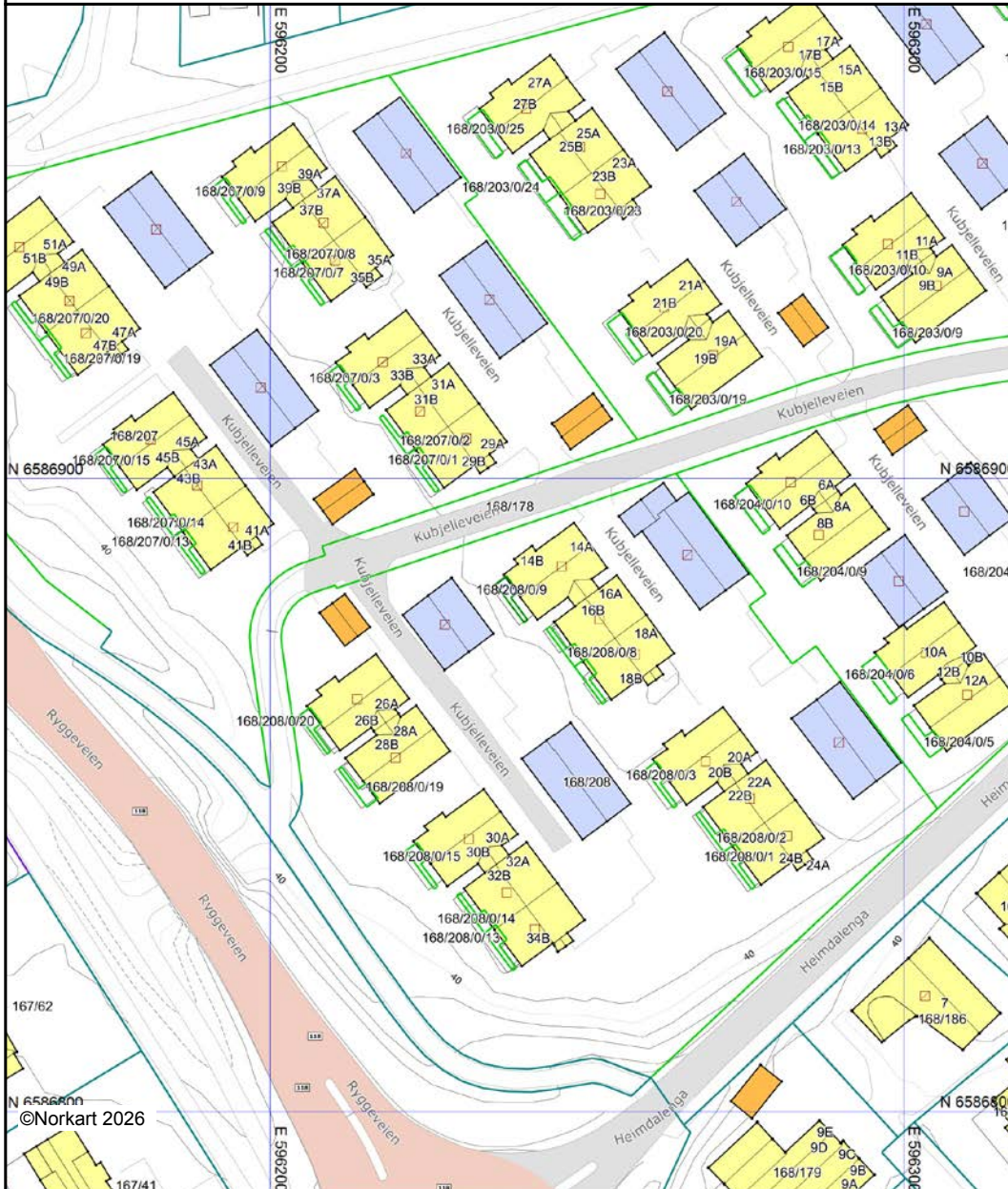
Grunnkart

Eiendom: 168/208/0/9
Adresse: Kubjelleveien 14A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

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



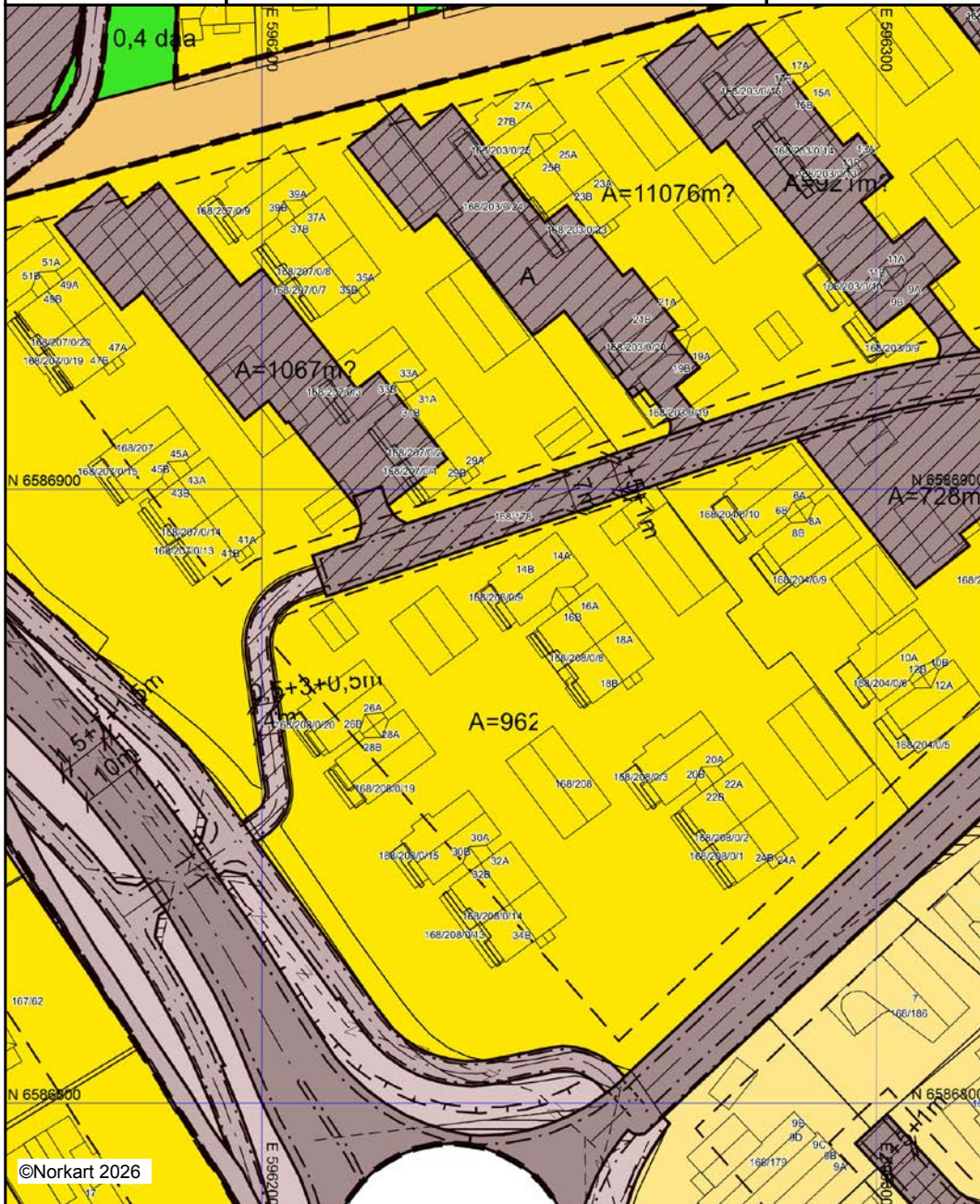
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/208/0/9
Adresse: Kubjelleveien 14A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000






UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg
-  Annet spesialområde


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



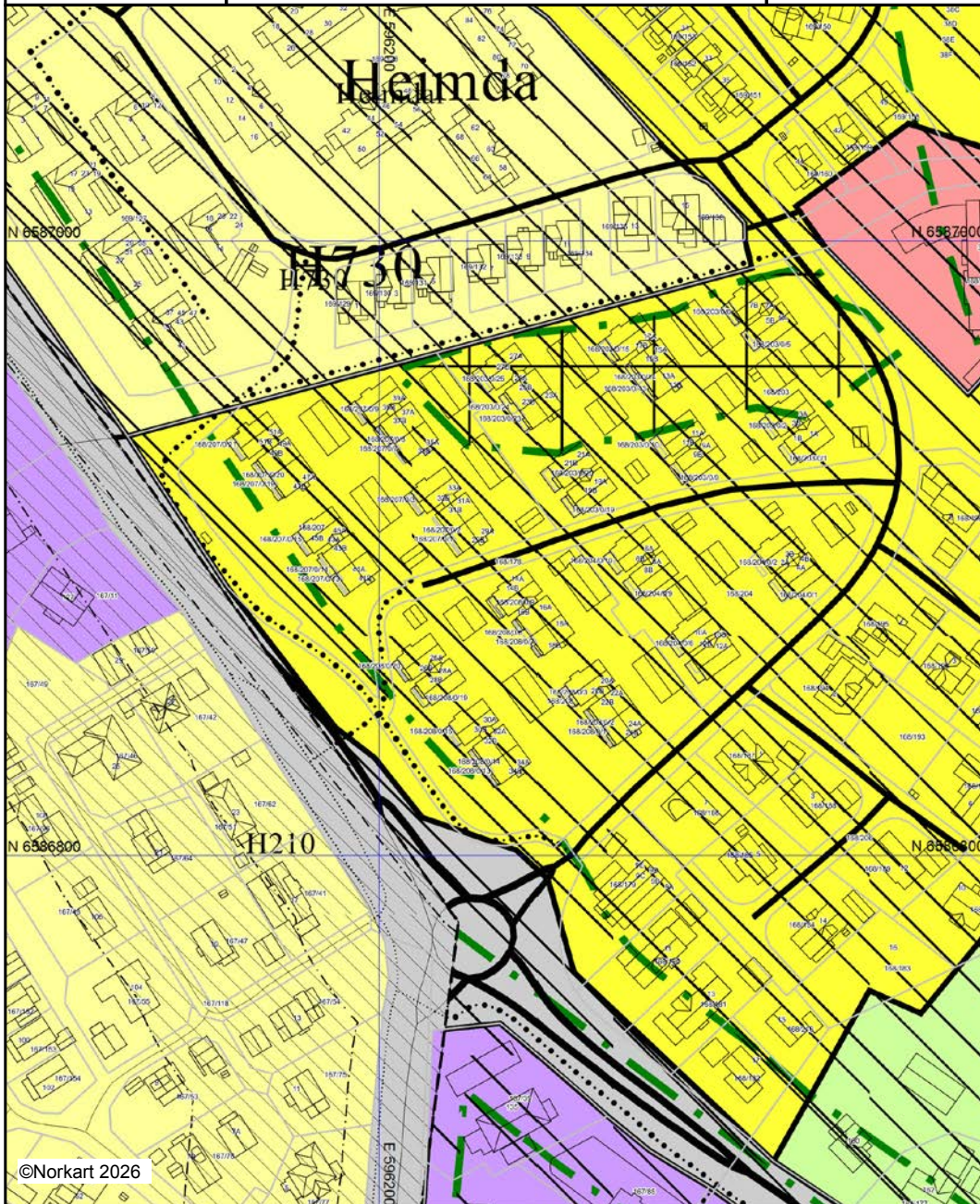
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/208/0/9
Adresse: Kubjelleveien 14A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000








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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2006)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende








Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende







Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning - nåværende

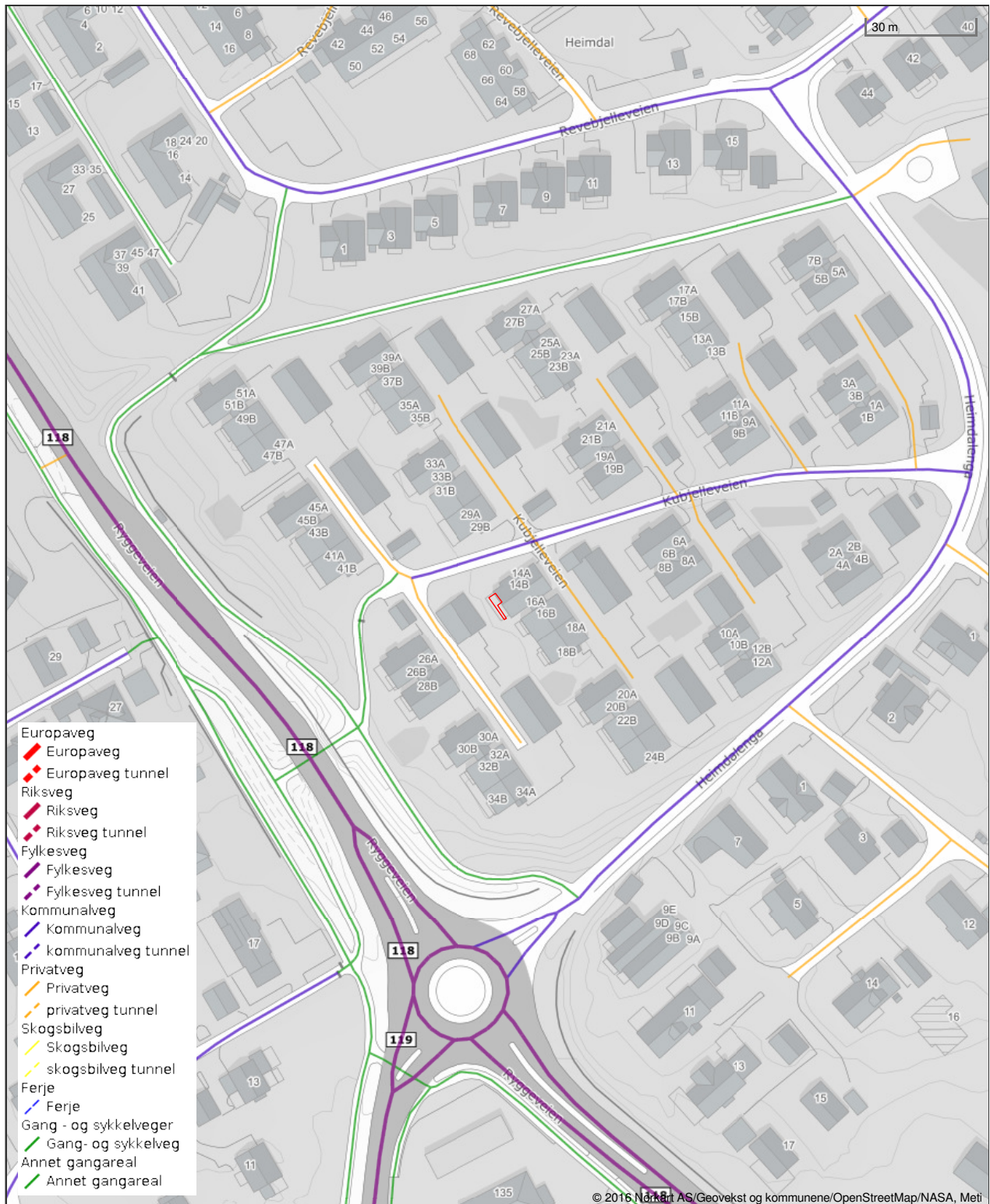
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 168/208//9



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Kubjelleveien 14A - Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bredsand	2 min
Linje 200, 201, 204, 600, 630, 633	0.2 km
Moss stasjon	9 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.)	14 min
307 elever, 15 klasser	1.2 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	18 min
296 elever, 21 klasser	1.6 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	19 min
93 elever, 9 klasser	1.7 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
560 elever, 44 klasser	0.6 km
Malakoff videregående skole	9 min
1000 elever, 46 klasser	3.5 km
Kirkeparken videregående skole	12 min
710 elever, 28 klasser	4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bredesand Helsehus	5 min
--------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

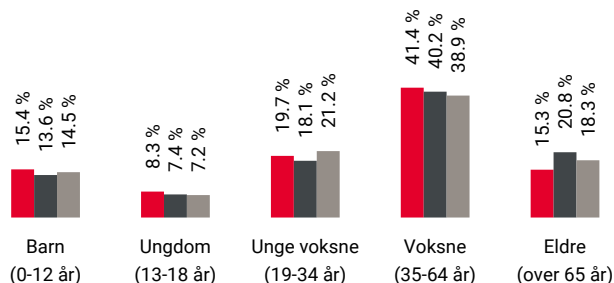
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg/Dilling	2 094	887
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heimdalenga barnehage (1-5 år)	3 min
78 barn	0.3 km
Bredsandkroken barnehage (0-6 år)	6 min
78 barn	0.5 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år)	14 min
82 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Dilling	5 min
Rema 1000 Ryggeveien	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Toppen brl. øråsen Ballspill	5 min	0.4 km
	Bredsand - balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Fokus Trening	5 min	
	Spenst Moss	16 min	

Boligmasse



- 64% enebolig
- 8% rekkehus
- 3% blokk
- 25% annet

«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

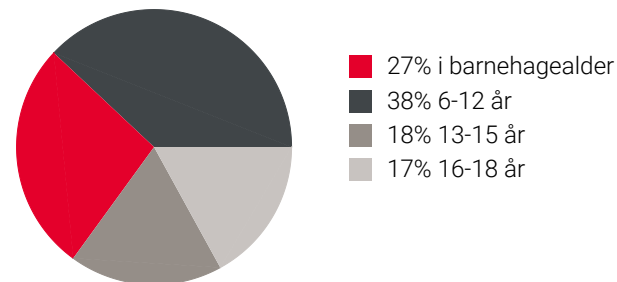
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rygge Storsenter	15 min
	Boots apotek Rygge Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

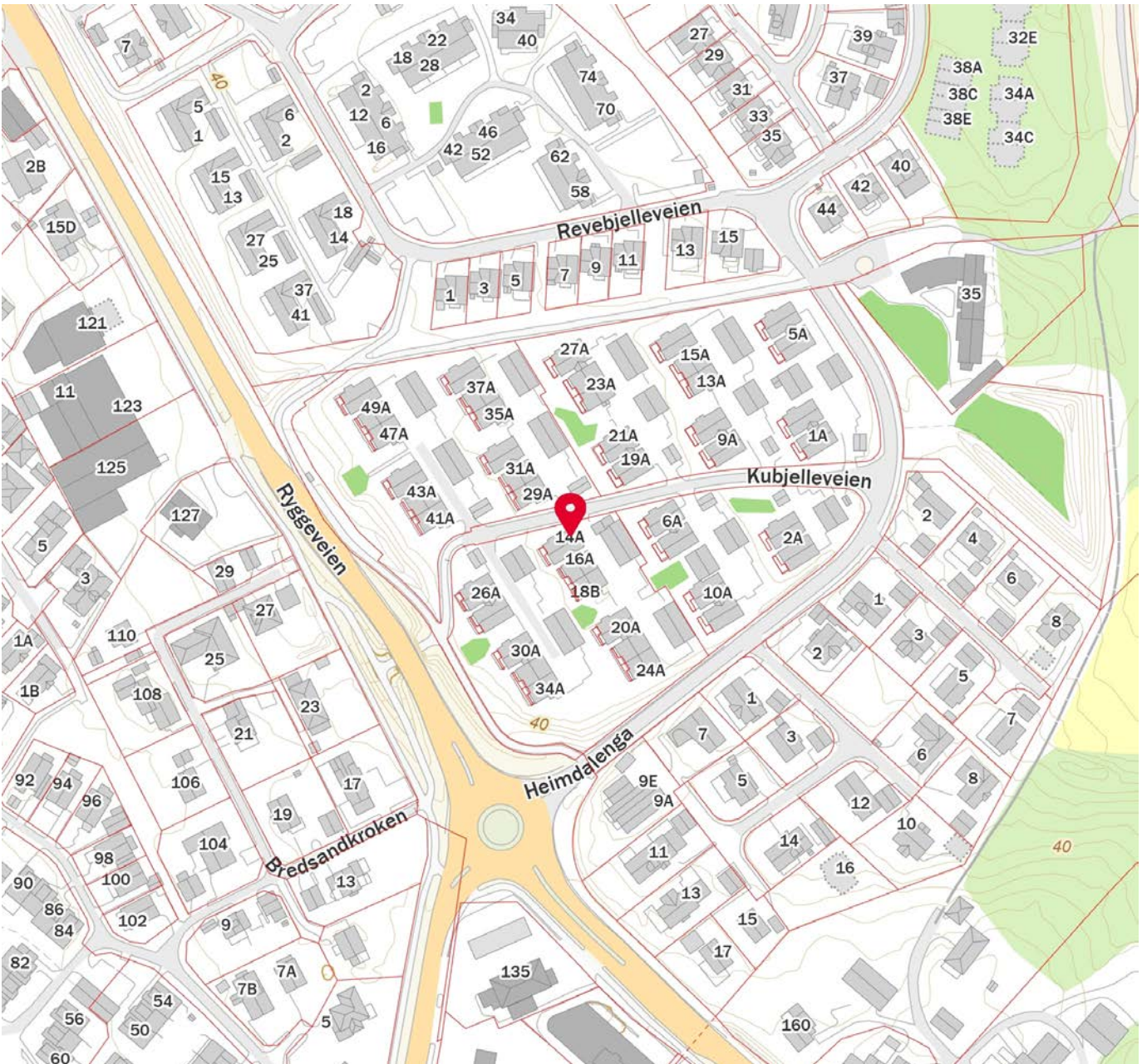



0% 45%

- Fredensborg/Dilling
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kubjelleveien 14A
1570 DILLING**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre