



aktiv.

Til salgs

aktiv.

Bregnestien 46, 1528 MOSS

**Øreåsen - Tiltalende og oppgradert
rekkehus i barnevennlige
omgivelser - 3 soverom - Solrik,
skjernet uteplass - P-plass**



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 300 302,-
Omkostn.: Kr 8 993,-
Total ink omk.: Kr 3 509 295,-
Felleskostn.: Kr 6 520,-
Selger: Mikael Andre Aure
Julia Løvås

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 100/100 kvm
Tomtstr.: 43991.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 163
Andelsnr.: 149
Oppdragsnr.: 1114250070

Tiltalende og oppgradert rekkehus i barnevennlige omgivelser - 3 soverom - Solrik, skjermet uteplass

Bregnestien 46 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

Et familievennlig rekkehus over 2 plan beliggende i barnevennlige omgivelser på Øreåsen.

Boligen har en god planløsning med 3 soverom av god størrelse, en lys og luftig stue med ildsted, et pent kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass, samt toalett i hver etasje. Gjennomgående planløsning og store vindusflater sørger for gode innvendige lysforhold.

Uteplassen er skjermet og har sydvestvendt orientering. Her har du gode solforhold gjennom hele dagen. Inngangsparti med morgensol.

- Uteplass med god plass til ønsket utemøblement
- Oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Nyere gulv i 1. etasje
- 3 soverom, ett innredet som walk-in garderobe
- Barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet
- P-plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	74
Energiattest	189
Nabolagsprofil	190
Budskjema	198

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bod, vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, kott, kott 2

2. etasje

BRA-i: 45 m² Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.

Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43991.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten til borettslaget er opparbeidet med asfalterte stikkveier, lekeplass, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært populært og etterspurt boligområde på Øreåsen. Området består hovedsakelig av blokker og rekkehus, og er kjent for sin fredelige atmosfære og fravær av gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og rolig bomiljø.

Beliggenheten byr på en rekke praktiske fordeler. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser – alt innen komfortabel gangavstand. Dette gjør hverdagen både enkel og effektiv. I tillegg finnes det flotte turstier og grøntområder i nærheten, som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser rett utenfor døren.

Området rundt har vært i jevn utvikling de siste årene, med nybygg og oppgraderinger som har bidratt til et moderne og velfungerende nærmiljø. Kun en kort kjøretur unna ligger Rygge storsenter og City syd, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, treningssentre, møbelforretninger, elektronikkbutikker og fritidstilbud som bowlinghall.

Moss sentrum er også lett tilgjengelig med bil, og her finner du alt av urbane fasiliteter, inkludert bussterminal og togstasjon med hyppige avganger til både Oslo og Gøteborg. Togreisen til Oslo S tar rundt en halvtime, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.

For de som skal til Horten, finnes det en effektiv fergeforbindelse mellom Moss og Horten med avganger gjennom hele døgnet. I tillegg er E6 kun få minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet og gjør eiendommen ideell for bilpendling.

Alt i alt tilbyr denne boligen en flott kombinasjon av nærhet til natur, gode tjenester og enkel tilgang til transport – perfekt for deg som ønsker en balansert og praktisk hverdag.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført over 2 plan.

Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.

Utearealet er pent opparbeidet.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 19m² med levegger og hekker.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille er av tre samt gulv mot grunn er av betong.

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

Boligen har mursteinspipe med vedovn og sotluke. Pipen ble sist feiet i 29.08.2024.

Boligen har malt tretrapp.

Det er montert formpressede innedører med 3 speil profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er montert i kottet.

Varmtvannsberederen er på ca 200 liter.

Sikringsskapet er oppført ved kjøkkenet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt ca 15mm skjevhet på et soverom.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Tilstandsgraden er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Bad/vaskerom, trapperom, bod og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Bod, vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom og 2 kott

TBA 19 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Bregnestien 46 - Presentert av Aktiv Moss ved Helene Ellefsen

Velkommen til et tiltalende rekkehus over 2 plan beliggende på populære Øreåsen. Her bor du med tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet.

Boligen har en god planløsning med gode innvendige lysforhold og godt med lagringsplass.

1. etasje inneholder: Bod, vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom og 2 kott.

2. etasje inneholder: Bad/vaskerom, 3 soverom, trapperom og bod.

Vindfanget har god plass til oppbevaring av yttertøy. Ytterligere lagringsplass i boden i tilknytning.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og ble oppgradert av eier med nye fliser over kjøkkenbenk, ny benkeplate og ny servant med blandebatteri. Det er også lagt nytt gulv i hele 1. etasje.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og egner seg godt til daglig bruk.

Profilerte fronter på over- og underskap, samt integrerte hvitevarer. Barløsning ved kjøkkenvindu hvor morgensolen skinner inn.

Stuen oppleves som lys, luftig og lettmøblert. Det er god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. Peisovn som sørger for varme og en hyggelig atmosfære på vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 19 kvm med sydvestvendt orientering. Her har du gode solforhold gjennom hele dagen og plass til ønsket utemøblement og grill. Levegger og hekk som gjør at uteplassen oppleves som skjermet.

Badet er flislagt og har varme i gulvet. Innredet med dusjkabinett, toalett og dobbel

servant med servantskap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Toalettrom i 1. etasje.

Boligens 3 soverom ligger i 2. etasje med tilknytning til badet. Hovedsoverom med walk-in garderobe og plass til dobbeltseng med nattbord. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverom 3 er i dag innredet som klesrom.

Et oppgradert rekkehus i barnevennlige omgivelser som du kan flytte rett inn i. Velkommen til visning.

Innbo og løsøre

Alt av skap- og kommoder på soverom og klesrom følger ikke med i salget. Selger tar med seg Yale Doorman låsen og erstatter den med en vanlig nøkkellås. Videodørklokke følger heller ikke med i salget.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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:

- Montert elektrisk markise.
- Det er byttet fellesdører i oppgangene på blokkene, samt byttet røykluker i de samme oppgangene.
- De rekkehusdørene som hadde behov for utskiftning er også tatt.
- I løpet av 2024 ble det gjennomført flere viktige tiltak, herunder flere nødvendige sikringstiltak på bygningsmassen i forbindelse med rehabilitering av betong på verandaer i blokker.

2023:

- Lagt laminatgulv i 1. etasje.

2020:

- byttet til automatsikringer

2011:

- badet pusset opp

2008:

- Innredet arbeidsrom/møterom

2006:

- Rehabilitering/fasadeending
- Avfallsboder

2000:

- Sykkelbod

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass.

Dersom man ønsker å reservere fast plass koster dette kr. 100,- i mnd. For fast plass i carport koster det kr. 200,- i mnd. Her vil man tildeles plass av styret etter venteliste.

Det er tilrettelagt for elbillader på parkeringsplassene, man må selv tegne eget abonnement.

Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82400344

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, varmekabler, mursteinspipe med vedovn, rommet har ikke oppvarming, naturlig ventilasjon, varmtvannsberederen er montert i kottet, sikringsskapet er oppført ved kjøkkenet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Formuesverdi primær

Kr 816 782

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 267 129

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.520,-, hvorav kr 4.041,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er: kommunale avgifter, årsavgift TV/internett, felles

byggningsforsikring, strøm til fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjelden.

I forbindelse med fremtidig utbedring av bygningsmassen vil det komme en økning i felleskostnader og fellesgjeld. Det er pt. usikkert hvor mye og når.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 520

Andel Fellesgjeld

Kr 300 302

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.10.2025

Andel fellesformue

Kr 11 668

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øreåsen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953228807

Andelsnummer

149

Om borettslaget

Øreåsen Borettslag ble etablert i 1975 og består av 212 enheter fordelt på blokkleiligheter og rekkehus.

Organisasjonsnummer 953228807.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Det er byttet fellesdører i oppgangene på blokkene, samt byttet røykluker i de samme oppgangene. De rekkehusdørene som hadde behov for utskiftning er også tatt.

- Styret har også jobbet med oppdatering av vedtektene gjennom året, slik at disse nå er klare for behandling på generalforsamlingen.

- I løpet av 2024 ble det gjennomført flere viktige tiltak, herunder flere nødvendige sikringstiltak på bygningsmassen i forbindelse med rehabilitering av betong på verandaer i blokker. Dette arbeidet vil fortsette utover i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

De bygningsmessige utfordringene som ble avdekket i 2024 viser at betongen på verandaene i blokkene vil kreve en oppgradering, dette vil koste, og det er sannsynlig at dette vil kreve en økning av felleskostnadene. Dette er dessverre ikke noe vi kan velge bort, så derfor må dette behandles fortløpende.

Det er viktig å merke seg at fasadevask og maling, samt utbytting av noe treverk på rekkehus er nødvendig. Dette blir kostnader som kan komme til å påvirke felleskostnadene. Maling er iberegnet kommende utgifter, men betongarbeidet er det ikke. Administrasjon av slike arbeider vil medføre et større arbeid for det påtroppende styret.

I forbindelse med overnevnte arbeider vil det komme en økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det er pt. usikkert hvor mye og når.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 95377045328, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24-10-2025: 5.60% pa.

Antall terminer til innfrielse: 341

Saldo per 24-10-2025: kr 56528924

Andel av saldo: kr 300302

(siste termin 31-03-2054)

flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse

ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Gebyr kr. 7.643,- for avklaring av forkjøpsretten faktureres direkte til kjøper.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger, og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.

- Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.
- Søknad om dyrehold skal fremlegges for styret før dyreholdet etableres. Samtykke/godkjenning må foreligge før innflytting med dyr gjennomføres. Samtykke gjelder i dyrets levetid/botid i borettslaget. Ved bytte av dyr må ny søknad fremlegges.
- En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget eksplisitt om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og at slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
- En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets

øvrige beboere.

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige andelseiere.
- Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Alle dyr skal være «chippet».
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

7.2.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

7.3. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

Inventar, «apparater» f.eks. brannslukningsapparat, «utstyr» inklusive slik som vannklosett, badekar/dusj og vasker, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg- og himlingsplater, rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap etter hovedsikring, vinduer og ytterdører.

7.3.1. Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

7.3.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hærverk utenom forventet slitasje.

7.3.3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

7.3.4. Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og skillevegger på

boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

7.3.5. Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder.

7.3.7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, uaktsomhet og annet skadeverk.

7.3.8 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

7.6.3. Andeler som har utekran er selv ansvarlig for å stenge dette før vinter, og åpne til sommeren.

Hvis utekran ikke stenges og det oppstår en skade vil kostnader rundt dette bli belastet andelseier.

Arbeidsplikter

7.5.1. Vinter; fjerne snø foran sin egen ytterdør frem til fellesareal, samt måke egen parkeringsplass.

7.5.2. Sommer; feiing og holde det rent og pent fra sin egen ytterdør frem til fellesareal.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 163 i Moss kommune. Andelsnr. 149 i Øreåsen Borettslag A/l med orgnr. 953228807

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/197/163:

24.04.1975 - Dokumentnr: 2732 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:163 F

22.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om vann/kloakk

Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

02.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

16.12.1974 - Dokumentnr: 9318 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:197 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 492759 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0136 Gnr:97 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 736079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:197 Bnr:163

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 30.09.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 35 kvm, Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Delareal: 43.940 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 16 kvm, Arealbruk: Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: M22

Navn: Øreåsen sentrale del

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 08.04.1974
Delareal: 23.740 kvm, Formål: Boliger
Delareal: 12.033 kvm, Formål: Offentlig friområde
Delareal: 3.307 kvm, Formål: Kjørevei
Delareal: 4.148 kvm, Formål: Parkeringsplass

Id: M50
Navn: Ørekroken
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 12.04.1985
Delareal: 74 kvm, Formål: Boliger

Id: M31
Navn: Øreåsen, felt A-B-C
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 27.11.1978
Delareal: 232 kvm, Formål: Offentlig friområde
Delareal: 171 kvm, Boliger
Delareal: 125 kvm, Gangvei

Id: M27
Navn: Øreåsen, Felt K
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 08.06.1976
Delareal: 117 kvm, Formål: Offentlig friområde
Delareal: 43 kvm, Formål: Gang-/sykkelvei

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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 tinglysing 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

300 302 (Andel av fellesgjeld)

3 500 302 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 993 (Omkostninger totalt)

19 893 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 693 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 509 295 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 520 195 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 522 995 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 993

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 700 Opplysninger fra forretningsfører
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
5 995 Eierskiftegebyr
11 500 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 404

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

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

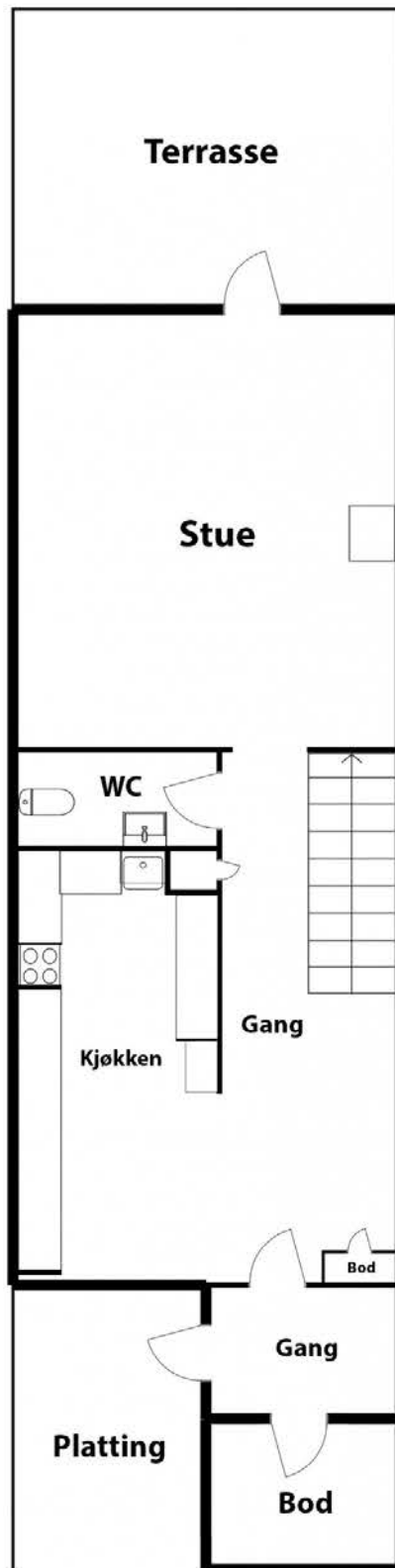
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

06.11.2025

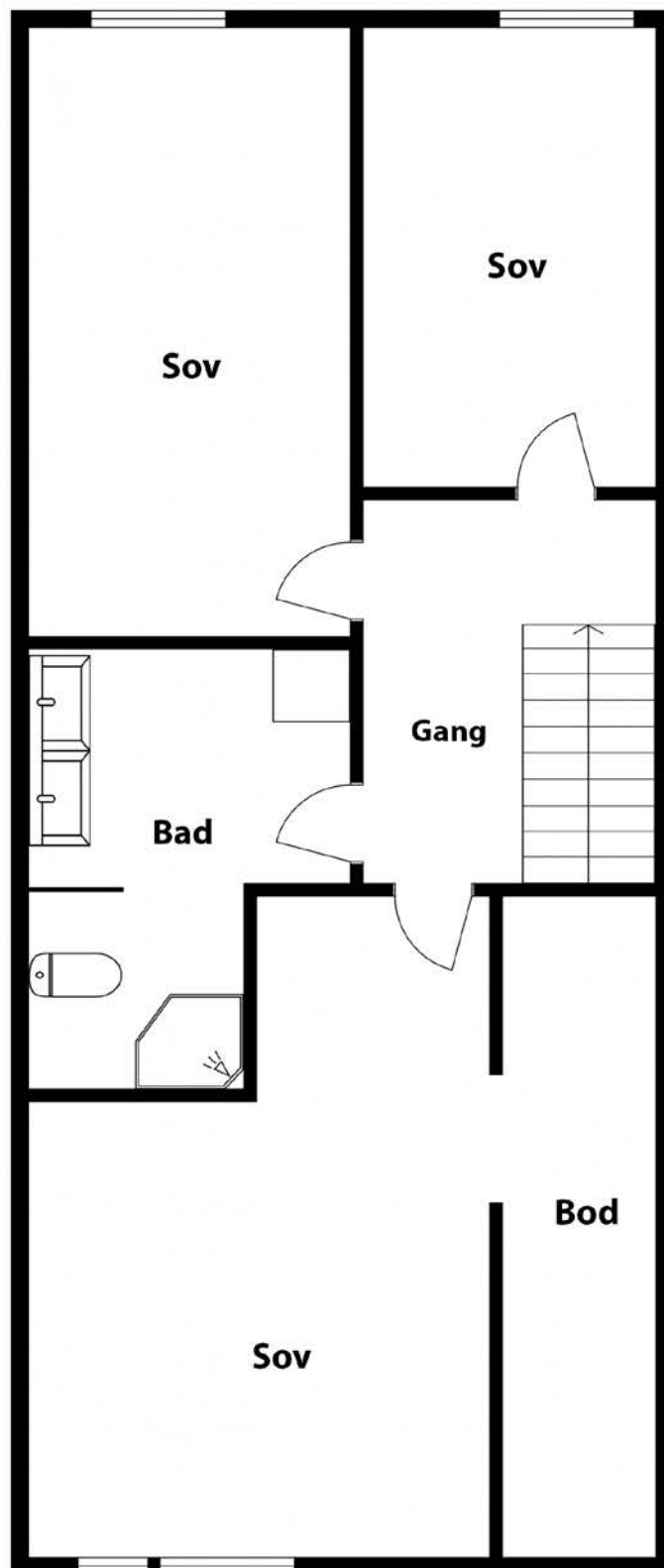


1.etg



aktiv.
STUDIO 1838

2.etg



aktiv.

Bregnestien 46, 2.etg.jpg















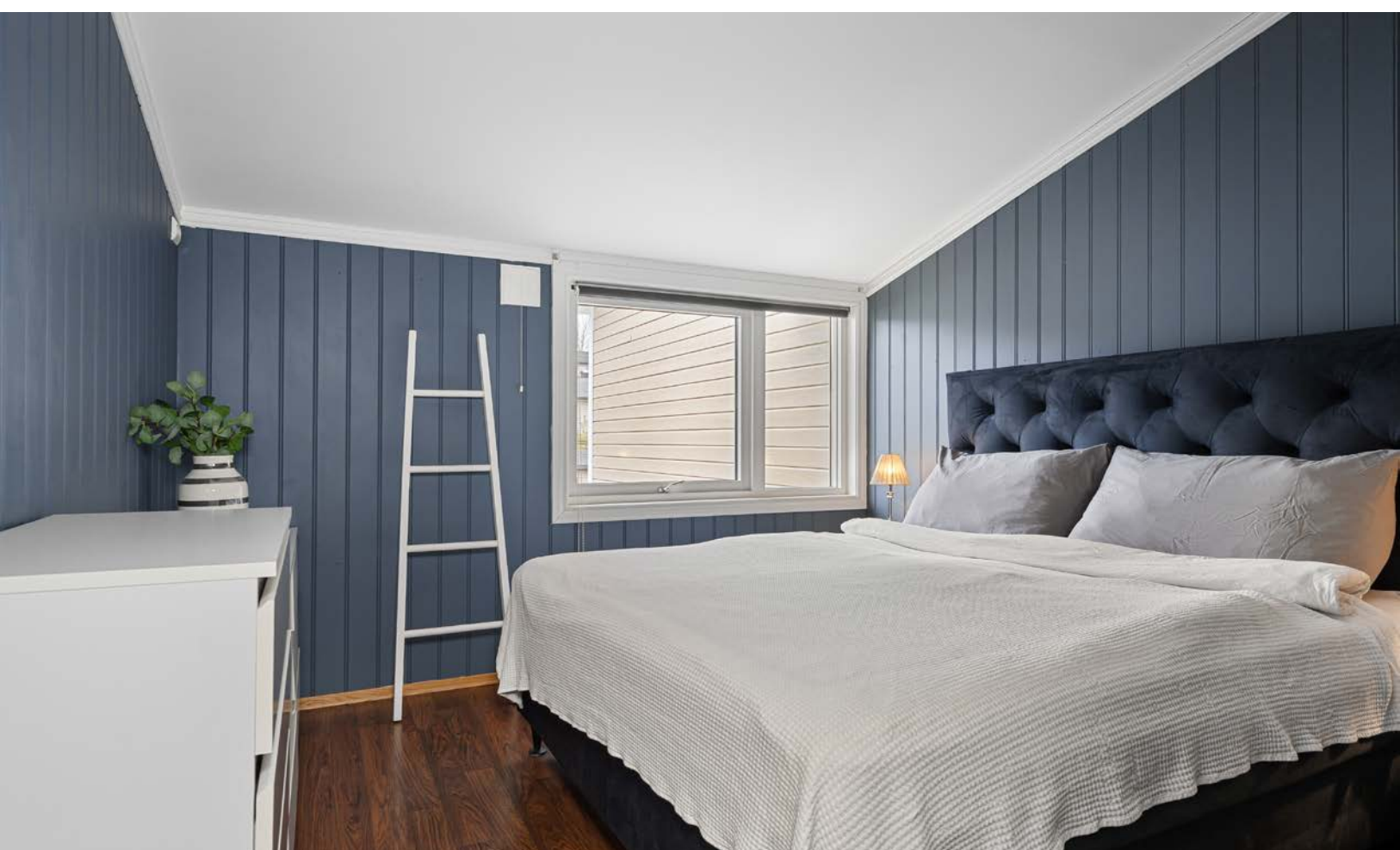




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bregnestien 46 , 1528 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 197, bnr. 163

 Andelsnummer 149

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20295-2379

Referansenummer: WF1105

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Boligen er oppført over 2 plan.
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 19m² med levegger og hekker.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskille er av tre samt gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med vedovn og sotluke. Pipen ble sist feiet i 29.08.2024.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Det er montert formpressede innedører med 3 speil profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

INNREDNING:

Rommet består av 2 servanter med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Ifølge tidligere takst er badet pusset opp i 2011.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert ovn med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, vegger er kledd med MDF-plater, og himlingen har foliert panel.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

SPELALROM

[Gå til side](#)

TOALETTROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Rommet har naturlig ventilasjon.
Rommet har ikke oppvarming.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er montert i kottet.

Varmtvannsberederen er på ca 200 liter.

Sikringsskapet er oppført ved kjøkkenet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

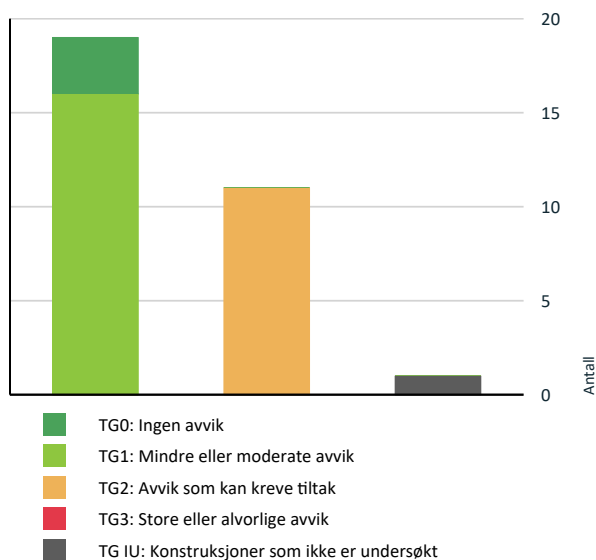
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjevgkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt ca 15mm skjevhet på et soverom.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskapet er oppført ved kjøkkenet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Lagt laminatgulv i 1. etasje.
2024	Modernisering	Montert elektrisk markise.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktecking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.

TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 19m² med levegger og hekker.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av tre samt gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 15mm skjevhet på et soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom med bakkekontakt, i henhold til anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn og sotluke.

Pipen ble sist feiet i 29.08.2024.

Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende håndløper i trappeløp kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil redusere risiko for fall og skader.



TG 1 Innvendige dører

Det er montert formpressede innedører med 3 speil profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

INNREDNING:

Rommet består av 2 servanter med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Ifølge tidligere takst er badet pusset opp i 2011.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende ventilasjon på våtrom medfører at fuktig luft ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til kondensering på kalde flater, økt fuktbelastning på materialer og risiko for mugg- og råtedannelse. Over tid kan dette gi dårlig luftkvalitet, luktproblemer og skader på bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet, enten ved naturlig avtrekk med ventiler eller mekanisk avtrekksvifte. Løsningen bør dimensjoneres for rommets størrelse og bruk, og kontrolleres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet.

Årstall: 2025



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert ovn med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, vegger er kledd med MDF-plater, og himlingen har foliert panel.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

TOALETTRUM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Rommet har naturlig ventilasjon.

Rommet har ikke oppvarming.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er montert i kottet.
Varmtvannsberederen er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er oppført ved kjøkkenet med strømmåler, 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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det ble i 2020 byttet til automatsikringer utført av GK elektro.

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?
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tilstandsgraden er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	55			55	19
SUM	100				19
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod		
1. Etasje	Bod, vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, kott, kott 2		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.

Bygningssakkynndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	163		0	43991.2 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Bregnestien 46

Hjemmelshaver

Øreåsen Borettslag AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953228807		Vansjø boligbyggelag	Løvås Julia, Aure Mikael Andre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
149	11 668 31.12.2024	300 302 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og attraktiv til i Øreåsen B/L, som er ansett som et meget populært og attraktivt boområde på Øreåsen i Moss kommune. Området består av blokk- og rekkehusbebyggelse uten gjennomgangstrafikk. Innen gangavstand fra boenheten finner du lokalbutikk, skole, barnehage, idrettshall, offentlig kommunikasjon, samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Områdene i umiddelbar nærhet har de siste årene vært under kontinuerlig utvikling/utbygging. Kun få minutter unna finner vi nye Rygge storsenter og City syd med et bredt utvalg av forretninger, møbelforretninger, stor elektrokjede, flere treningssenter, stor populær bowlinghall, for å nevne noe. Noen få kjøreminutter unna ligger Moss sentrum med de fleste sentrumsfasiliteter.

Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med meget god kommunikasjon til Oslo/Halden. Ca 45 minutter til Oslo S med tog/bil. Forøvrig fergeforbindelse mellom Moss-Horten med hyppige avganger hvert døgn. Ca 3 minutters kjøring fra boenheten så er man på E6.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er pent opparbeidet med diverse grøntareal.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.10.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.10.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF1105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julia Løvås	Mikael Andre Aure
Gateadresse	
Bregnestien 46	
Poststed	Postnr
MOSS	1528
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1114250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sikringer i 2020

Arbeid utført av

GK elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250070

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julia Løvås	679868985d757da8da9d1 8762b6143a927533e5e	26.10.2025 19:12:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikael Aure	b2d6c3a0280c9223ca98 5e836394c4ffdaf70b10	26.10.2025 19:15:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1114250070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Aktiv Moss AS

24/10-25

AD. DERES REF: 1114250070 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 149 i borettslaget Øreåsen tilknyttet leilighet: Bregnestien 46

Andelseier(e): Julia Løvås og Mikael André Aure.

Borettslagets organisasjonsnummer: 953 228 807

Byggeår: 1976 Gnr: 197 Bnr: 163 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.

Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett:

www.tinglysning.no

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettsinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82400344

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.022,-, utgifter kr 19.190,- og annen formue: kr 11.668,-. Gjeld pr d.d. er på kr 300.302,-. Opprinnelig innskudd kr: 36.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 24/10 kr 56.528.924,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.520,-, hvorav kr 4.041,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie/parkering.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- ☐ Annuitetslån
☒ Serielån

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.279,-, hvorav renter utgjør kr 1.405,- og avdrag utgjør kr 874,-.

Lånets løpetid: 2054.

Lånenr.: 95377045328. Bankforbindelse: Handelsbanken

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Boligbyggelagets gebyr: i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere. Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges. Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Lene Larsen.

Epost styret: oreasen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside

<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Øreåsen Borettslag

Mandag 24.03.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Dato: Mandag 24.03.2025
Klokken: 19:30
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2024
- 3 Årsoppgjøret for 2024
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024
- 5 Innkomne saker
 - 5.1 Ønske om endring av regel
 - 5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter
 - 5.3 Utarbeidelse av veileder
 - 5.4 Kattehold
 - 5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage
 - 5.6 Husdyrhold i laget
 - 5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering
 - 5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år
 - 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker

5.1 Ønske om endring av regel

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

Selve saksfremstillingen viser både dagens ordlyd i ordensreglene, samt et utfyllende forslag til ny ordlyd med tilhørende begrunnelse.

Vedlegg: Side nr. 22 og 23

Forslag til vedtak: Da forslaget omhandler endring av ordensregler, foreslås det at saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å utrede mulighetene for å utvide tidspunktene hvor det er anledning til å bedrive oppussingsarbeid i boligen, samt skille mellom støyende og ikke-støyende arbeid.

Styrets innstilling: Ordensregler er i motsetning til vedtekter noe som fastsettes av styret. Ved å behandle dette på en generalforsamling vil fremtidige endringer av ordensreglene også måtte gjøres der. Av denne grunn anbefales det å oversende saken til styret for videre oppfølging.

5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter

Andelseier i Rådyrfaret 1, leilighet 313, Rune Thomassen, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I eposten fra Thomassen står det;

«Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.

Øreåsen Borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager. De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger, hverdager og røde dager. Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.»

Vedlegg side: 24

Forslag til vedtak: Da forslaget omhandler ordensregler, foreslås det at saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å se dette i sammenheng med annen sak med samme tema. I en oppdatering av ordensregler bør presisering av hva som regnes som helger, helligdager og røde dager fremkomme.

Styrets innstilling: Ordensreglene er tilgjengelige på www.obrl.no og er noe alle andelseiere plikter å sette seg inn i, og følge. Brudd på ordensreglene følges opp som mislighold.

Styret ser det ikke som nødvendig å legge frem disse på nytt, men ser at det er hensiktsmessig å vurdere en revisjon av disse, da oppfatningen blant lagets andelseiere i tolkning av dem har en viss variasjon.

5.3 Utarbeidelse av veileder

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I saksfremstillingen ramses det opp en del punkter som en veileder bør inneholde, samt en begrunnelse basert på andelseiers egne opplevelser i forbindelse med egen oppussing.

Vedlegg: s. 25 og 26

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret for videre behandling. Det avklares om dette skal innlemmes i ordensreglene, eller fremstå som et eget tillegg. Videre må nødvendige avklaringer gjøres med fagfolk, håndverkere og ev. jurister dersom noen av temaene krever dette. Styret gis mandat til å fastsette budsjett og tidsplan for arbeidet. Dersom kostnadene for arbeidet blir for store gis styret anledning til å nedskalere omfanget av veilederen.

Vedlegg side:

Styrets innstilling: Andelseier har fremlagt et forslag til momenter en veileder kan inneholde. Listen er ikke utfyllende, og det er heller ikke noe konkret forslag som generalforsamlingen kan stemme over. Av denne grunn må det arbeides videre med saken før et endelig produkt kan fremlegges for andelseierne.

5.4 Kattehold

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

«Generalforsamling 24/2-25

Da er vi på'n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd?? Det var vel ultimatet for å få lov til å ha katt? Hagen og trappa mi blir brukt som kattetoalett. Fryktelig frustrerendes.

(...)

Venter på tilbakemelding

Torunn Gusgård

Bregnestien 2»

Vedlegg: s. 27

Forslag til vedtak: I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å innlemme bestemmelser i vedtektene, og ikke ha frittstående, supplerende generalforsamlingsvedtak som ikke er søkbare i ettertid.

Det gjøres oppmerksom på at samme sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2024, og da ble fattet vedtak om at saken skulle oversendes styret og innlemmes som en formulering i oppdaterte vedtekter.

5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

« (...)

1. Vifta/klimaanlegget på barnehagen. Det må da gå ann og få kommunen til å få satt opp støydemping på den. På sommeren går den helt til kl. 18.00. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

(...) »

Vedlegg: s. 27

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret for videre oppfølging med Moss Kommunale Eiendomsselskap.

Styrets innstilling: Det gjøres oppmerksom på at samme sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2024, og da ble det fattet vedtak om at saken skulle oversendes styret for videre behandling. Styret ble anmodet om å stille nødvendige spørsmål til kommunen vedrørende støynivå fra ventilasjonsanlegget i barnehagen, samt hvilket omfang dette er påslått.

Styret har hatt dialog med Moss Kommunale Eiendomsselskap, og fått opplevelsen av at driftstider er vurdert og justert. Styret har ikke mottatt noen nye henvendelser fra berørte andelseiere etter generalforsamlingen i mars 2024 og frem til denne henvendelsen i år. Styret ble derfor overrasket over at utfordringene har vedvart til tross for at tilbakemeldinger ikke er gitt tidligere.

5.6 Husdyrhold i laget

Andelseier i Lyngstien 11, Kai Noren, har sendt en sak til behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Noren står det;

«Til Syret Øreåsen Borettslg.

Sak til Generalforsamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og de fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.»

Vedlegg: s. 28

Forslag til vedtak: I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

Styrets innstilling: Det mottatte forslaget fremlegges for behandling. Styret er ikke kjent med hvilke dyr eller eiere det siktes til, og har av den grunn ikke hatt anledning til å utrede hvorvidt det foreligger mislighold eller ikke. Styret er ikke kjent med hvordan en andelseier kan se på et dyr om det er registrert eller ikke av styret, og legger derfor til grunn at det kan være en feilkilde i

forhold til antall dyr som eventuelt mangler registrering.

5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering

Sommeren 2024 falt det ned en større betongbit fra en balkong i en blokkleilighet i Øreåsen Borettslag. Dette ble fulgt opp med nødvendig betongsikring.

Som en videre oppfølging har mer av betongen blitt vurdert, og det er også gjort tiltak på flere balkonger.

Basert på funn gjort i forbindelse med disse vurderingene har styret mottatt et prisestimat for rehabilitering av betongen i borettslaget. Estimaten er ikke basert på innhentede priser fra utførende entreprenører, men kun basert på estimerte kvadratmeterpriser for ulike arbeider basert på borettslagets omfang. Estimaten viser en kostnad på 30-40 millioner. Allikevel tas det høyde for at omfanget ikke er avklart. Av denne grunn anbefales det å starte med en blokk for gjennom dette arbeidet å avklare omfanget og på denne måten få bedre kontroll på kostnadsbildet.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering.

Styrets innstilling: Tilfeldige skader i eldre bygningsmasse kan fort være en vei inn for å avdekke et større avvik. De skadene som nå fremstår i Øreåsen borettslag er skader som har oppstått og utviklet seg over mange år. Som regel er det de ytterste flatene, fasader, drenering, vinduer, dører og andre bygningsdeler man bruker mye som vedlikeholdes fortløpende, mens andre «usynlige» skader trenger lenger tid før de blir oppdaget og arbeidet startes opp. Det nødvendige vedlikeholdet som nå presser seg frem må følges opp og prioriteres av det påtroppende styret i borettslaget.

5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall

Forslag fremlagt av styret:

Komplette nye vedtekter fremlegges for godkjenning.

Vedlegg side: 28-38 (Gamle vedtekter) og 39-60 (Nye vedtekter)

Forslag til vedtak: Det fremlagte forslaget til nye vedtekter godkjennes.

Styrets innstilling: Gjennom et omfattende arbeid, har de gjeldende vedtektenes punkter blitt innlemmet og ivaretatt slik at tidligere lokale tilpasninger fra standardvedtekter ikke faller ut som følge av oppdateringen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år

Da hele styret trekker seg fra sine verv må det velges nye styremedlemmer. Iht. gjeldende og foreslåtte nye vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 13.03.2025

Øreåsen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Øreåsen Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Tor-Erik Bjurstrøm, Valgt fra 15.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Fredric Nygård, Valgt fra 15.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Chris-Andre Aakre, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anders Kyvik, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Styret består av ingen kvinner og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Cecilie Johansen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Karin Moane Johnsen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 13.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Cecilie Johansen trakk seg på grunn av helsemessige utfordringer i desember 2024

Valgkomiteen trakk seg på grunn av helsemessige utfordringer i desember 2024.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Tor-Erik Bjurstrøm

Styremedlem, Fredric Nygård

Styremedlem, Anders Kyvik

Varamedlem, Cecilie Johansen

Varamedlem, Karin Moane Johnsen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 17

Antall behandlede saker i perioden: 188

Andre møter som er avholdt

I tillegg til ordinære styremøter har det i løpet av perioden også blitt avholdt samarbeidsmøter med leverandører, tilbydere og gjennomført befaringer i borettslaget. Det er også blitt avholdt møter med beboere og gjennomført forsøk på forhandlingsmøter i tvistesaker mellom andelseiere.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953228807, og ligger i Moss kommune.

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

Øreåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Øreåsen Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Øreåsen Borettslag i 2024:

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

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

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Det er byttet fellesdører i oppgangene på blokkene, samt byttet røykluker i de samme oppgangene. De rekkehusdørene som hadde behov for utskiftning er også tatt.

Styret har også jobbet med oppdatering av vedtektene gjennom året, slik at disse nå er klare for behandling på generalforsamlingen.

I løpet av 2024 ble det gjennomført flere viktige tiltak, herunder flere nødvendige sikringstiltak på bygningsmassen i forbindelse med rehabilitering av betong på verandaer i blokker. Dette arbeidet vil fortsette utover i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

De bygningsmessige utfordringene som ble avdekket i 2024 viser at betongen på verandaene i blokkene vil kreve en oppgradering, dette vil koste, og det er sannsynlig at dette vil kreve en økning av felleskostnadene. Dette er dessverre ikke noe vi kan velge bort, så derfor må dette behandles fortløpende.

Det er viktig å merke seg at fasadevask og maling, samt utbytting av noe treverk på rekkehus er nødvendig. Dette blir kostnader som kan komme til å påvirke felleskostnadene. Maling er iberegnet kommende utgifter, men betongarbeidet er det ikke. Administrasjon av slike arbeider vil medføre et større arbeid for det påtroppende styret.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Styret benytter programmet Bevar HMS i samarbeid med vaktmester. Her er alt viktig HMS arbeid registrert samt planlagte oppfølgninger videre.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 106.260,-. Dette er etter at vedtatte vedlikeholdsarbeider er dekket. Regnskapet forøvrig har få avvik i forhold til budsjettet.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

I budsjettet er det lagt opp til et overskudd, da det vil oppstå merkostnader i forbindelse med betongarbeidene vil budsjettet i løpet av perioden måtte oppdateres.

Styret i Øreåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 d re³ sen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		13 363 139	11 468 640	13 362 972	14 705 026
Andre driftsinntekter	2	582 086	502 545	501 360	581 800
SUM INNETEKTER		13 945 225	11 971 185	13 864 332	15 286 826
KOSTNADER					
Lønn	1	2 500	0	0	0
Styrehonorar		336 537	346 646	326 600	326 600
Arbeidsgiveravgift		47 804	48 877	46 051	46 051
Strøm		689 975	756 635	800 000	750 000
Renhold		315 895	285 049	221 760	221 760
Vedlikehold bygg		2 516 224	687 737	450 000	450 000
Vedlikehold VVS		70 588	99 842	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		33 290	38 286	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		261 694	1 238 930	200 000	200 000
Leie vaktmester		518 533	532 661	375 000	375 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		99 073	95 267	0	0
Revisjonshonorar	0	25 000	22 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		406 890	396 966	406 889	417 061
Andre konsulenttjenester		143 870	220 329	0	0
Telefon/internett		3 735	5 643	7 500	7 500
isavgift TV/Internett		1 043 040	1 070 545	1 047 960	1 070 000
Kontingent boligbyggelag		63 600	63 600	63 600	63 600
Forsikringer		934 526	760 195	927 300	1 157 900
Kommunale avgifter		2 878 185	2 456 401	2 768 000	3 302 000
Andre driftskostnader		171 769	123 289	104 879	104 835
SUM KOSTNADER		10 562 729	9 248 898	7 963 539	8 710 307
DRIFTSRESULTAT		3 382 496	2 722 287	5 900 793	6 576 519
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		115 526	102 569	90 115	54 948
Rentekostnader		3 685 074	2 360 049	3 750 000	3 579 221
Utbytte Gjensidige		80 792	67 321	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 488 756	-2 190 159	-3 659 885	-3 524 273
isRESULTAT		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246
SUM OVERFØRINGER		-106 260	532 128	2 240 908	3 052 246

BALANSE 2024 ð re³ sen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	14 078 470	14 078 470
Bygninger	6	42 779 374	42 779 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		56 857 844	56 857 844
OML ð PS MIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		120 602	498 000
Andre restanser		27 832	7 831
Andre fordringer		1 502 532	1 244 825
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 280 657	5 004 118
Skattetrekk		0	9 075
SUM OML ð PS MIDLER		3 931 623	6 763 849
SUM EIENDELER		60 789 467	63 621 693

BALANSE 2024 ð re³ sen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		21 200	21 200
Annen egenkapital		-5 073 508	-5 073 508
i rets resultat		-106 260	0
SUM EGENKAPITAL	4	-5 158 568	-5 052 308
GJ ELD			
LANGSIKTIG GJ ELD			
Pantegjeld	7	58 016 528	60 000 000
Borettsinnskudd	5	6 243 500	6 243 500
SUM LANGSIKTIG GJ ELD		64 260 028	66 243 500
KORTSIKTIG GJ ELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 712	57 228
Leverandørgjeld		1 631 295	2 358 382
Offentlige avgifter		0	14 891
SUM KORTSIKTIG GJ ELD		1 688 007	2 430 501
SUM GJ ELD		65 948 035	68 674 001
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		60 789 467	63 621 693
Pantestillelser		64 260 028	66 243 500

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor-Erik Bjurstrøm
Styreleder

Chris-Andre Aakre
Styremedlem

Fredric Nyg³ rd
Styremedlem

Anders Kyvik
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om ³rsregnskapet.

Borettslagets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et ³r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

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

i ³rsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av ³rsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om ³rsregnskap og ³rsmelding for borettslag av 30. juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	4 333 348	410 035
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	-106 260	532 128
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 983 472	3 391 185
B. i rets endring disponible midler	-2 089 732	3 923 313
C. Disponible midler UB	2 243 616	4 333 348

i ³rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved ³rsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nødvendig ³ endre styrrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp lån eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har vNrt utbetalt lnn til 1 person i perioden.

.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	221 697	221 760
3601 LEIEINNTEKTER GARASJ ER	360 389	280 785
Sum	-582 086	-502 545

Renhold/trappevask og leieinntekter garasje har tidligere vNrt frt p3 samme konto som felleskostnadene.

Note 3 - Tomt

Navn	Bokfrt verdi 31.12
Kjpp av tomt 2018	14 078 470
.....	

Note 4 - Egenkapital negativ

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrte verdi er lavere enn balansefrt verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p3 basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balansefrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefrte verdi .

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til 3 vNre positiv av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	6 243 500	6 243 500
Sum	-6 243 500	-6 243 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokfrt verdi 31.12
Bygninger 1974		31 222 792
Sykkelbod 2000		332 100
Avfallsboder 2006		69 120
Rehabilitering/fasadeending 2006		10 957 876
Innredet arbeidsrom/mrterom 2008		197 486
Sum bygninger		42 779 374

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfrt. J fr vedlikehold.

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Innfrielse av l ³ n i Nordea
L ³ nenummer:	95377045328
L ³ netype:	Serie
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Serie l ³ n, flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2054
Opprinnelig l ³ nebeløp:	60 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	60 000 000
Avdrag i perioden:	1 983 472
L ³ nesaldo 31.12:	58 016 528

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 95377045328	11	329 341	3 622 751
	33	321 737	10 617 321
	60	308 205	18 492 300
	44	282 708	12 439 152
	10	249 494	2 494 940
	2	227 016	454 032
	8	199 730	1 597 840
	37	194 697	7 203 789
	7	156 339	1 094 373

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

Resultat og balanse med noter for Øreåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øreåsen Borettslag

Styreleder	Tor-Erik Bjurstrøm (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Fredric Nygård (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Chris-Andre Aakre (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anders Kyvik (sign.)	24.02.2025



Til generalforsamlingen i Øreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-11 15:52



This document package contains:

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



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

Sak til behandling på generalforsamling - endre regel

Fra Philip Bjerketvedt <philipbjerketvedt@icloud.com>

Dato fr. 21.02.2025 13:10

Til post@obrl.no <post@obrl.no>; Tor-Erik Bjurstrøm <leder@obrl.no>; Torbjørn@outlook.com <Torbju@outlook.com>; Chris-André Aakre <griffing_2@hotmail.com>; Stig Are Tangenes <sat@vbbl.no>; so@vbbl.no <so@vbbl.no>

Hei,

Har forslag til endring av regel. Saken ønskes behandlet på generalforsamling.

Rådyrfaret 5 - H0302. Andelsnr. 9

Philip Bjerketvedt

Forslag til vedtak:

Endre regel i borettslagets ordensregler punkt 3) femte ledd.

Dagens regel sier følgende:

«Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 18:00 på hverdager og kl. 09.00 – 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter. Det er faktisk ikke lov å holde på med støyende oppussing og andre høylytte aktiviteter på helligdager. Alle dager som er merket med **rødt** i kalenderen er helligdager.»

Forslag til ny formulering:

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboer. Tidsrommet der slikt tillates er:

- a. hverdager kl. 08.00 til 19.00
- b. lørdager kl. 09.00 til 18.00

Mindre støyende oppussing tillates fram til kl. 22.00, dersom dette ikke medfører urimelige ulemper for naboer. Eksempler på mindre støyende arbeider er å skru gips på vegger, sparkle og male vegger o.l.

På søndager og andre helligdager tillates ikke støyende aktiviteter som hamring, boring mm. Dager som er merket med rødt i kalender regnes som helligdager.

Begrunnelse:

Det er viktig å tilrettelegge for at andelseiere får vedlikeholdt leilighetene, siden mange av andelsleilighetene har behov for oppussing. Mange av beboerne har ikke muligheten til å sette bort alt

arbeid til selskaper, siden dette er ekstremt kostbart. Derfor bør det legges til rette for at beboere får anledning til å pusse opp utenom arbeidstid.

Har selv pusset opp min leilighet. Da opplevde jeg at dette tok veldig lang tid å gjennomføre, siden jeg fikk lite tid til oppussing etter arbeidstid. Dersom det var tillat å jobbe litt lenger kunne jeg gjennomført oppussingen på mye kortere tid.

Etter mitt syn vil naboer plages av at det tar lang tid å gjennomføre arbeidene. Det er bedre for alle beboere om det legges til rette for at slikt arbeid kan gjennomføres på kortest mulig tid. Da plages naboer i en kortere periode, samtidig forenkler dette prosessen for den som pusser opp. Noe som kan bidra til at flere beboere vedlikeholder sine leiligheter.

Med vennlig hilsen

Philip Bjerketvedt

VS: Sak til Generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag

Fra post@obrl.no <post@obrl.no>
Dato ma. 24.02.2025 08:31
Til leder@obrl.no <leder@obrl.no>

Fra: Rune Thomassen <run-thom@online.no>
Sendt: søndag 23. februar 2025 21:35
Til: Øreåsen Borettslag <post@obrl.no>
Emne: Sak til Generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag

Jeg, Rune Thomassen har følgende sak jeg ønsker generalforsamlingen 2025 Øreåsen borettslag tar opp.
Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.
Øreåsen borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager.
De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger, hverdager og røde dager.
Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.

Rune Thomassen
Rådyrfaret 1 313
11528 Moss
run-thom@online.no
Tlf: 90091402

Jeg ønsker bekreftelse for mottatt mail av styret i Øreåsen borettslag.

Forslag til behandling på generalforsamling

Fra Philip Bjerketvedt <philipbjerketvedt@icloud.com>

Dato fr. 21.02.2025 13:19

Til post@obrl.no <post@obrl.no>; Tor-Erik Bjurstrøm <leder@obrl.no>; Torbju@outlook.com <Torbju@outlook.com>; Chris-André Aakre <griffing_2@hotmail.com>; Stig Are Tangenes <sar@vbbl.no>; so@vbbl.no <so@vbbl.no>

Hei,

Har et forslag jeg ønsker behandlet på generalforsamling.

Rådyrfaret 5 - H0302. Andelsnr. 9

Philip Bjerketvedt

Forslag til vedtak:

Lage en detaljert veileder som kan brukes av styret og beboere ved oppussing av leiligheter. Denne bør publiseres på nettsiden til borettslaget, slik at den alltid er tilgjengelig for alle.

Veilederen sier eksempelvis følgende:

- Styret ønsker beskrivelse av arbeidene som planlegges, med målsatte tegninger dersom det eksempelvis skal gjøres endringer på planløsning.
 - Tegn gjerne for hånd, ta bilde av tegningen og send til styret sammen med beskrivelse av planen.
 - Dette søker å sikre at styret og andelseiere samarbeider om best mulig vedlikehold av bygninger i borettslaget.
- Tider for støyende aktiviteter, jf. borettslagets ordensregler.
- Rutiner for nabovarsling.
- Rutiner for avfall fra arbeidene.
- Tegninger av forslag til nye planløsninger/flytte kjøkken til annet rom.
- Tegninger av forslag til hvor det kan legges eventuelle nye føringsveier for vann og avløp.
- Anbefale å skifte sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør ved oppussing av bad.
 - Borettslaget kan spare ekstremt mye penger dersom dette skiftes av beboer.
 - Blir eventuelt nødvendig med en grundig beskrivelse av rutiner ifm. med dette.
 - Det bør sies at styret krever søknad for denne type arbeid, ettersom skifte av sluk er borettslagets ansvar.

Begrunnelse:

Har selv totalrenovert min leilighet. Da opplevde jeg det som problematisk å samarbeide med styret om hvordan de ønsket at dette skulle gjennomføres. Derfor ble det tydelig at det vil være

hensiktsmessig å innarbeide gode rutiner for oppussing av andelsleiligheter i borettslaget, slik at dette blir lettere i framtiden når noen andre ønsker å pusse opp.

En god veileder til oppussing vil bidra med å forenkle hele prosessen for styremedlemmer samt beboere. Denne kan eksempelvis lages av styret, med hjelp fra teknisk avdeling hos VBBL. Beboere bør få anledning til å komme med innspill til hva som skal inkluderes. I tillegg kan det være fornuftig å involvere fagfolk som kan bidra med tips til gode løsninger.

Med vennlig hilsen

Philip Bjerketvedt

Generalforsamling 24.2-25

Da er vi på'n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd?

Det var vel ultimatet for å få lov til å ha katt?

Hagen og trappa mi blir brukt som katterecalett. Trykkelig frustrerende.

2. Vifta / klimaanlegget på barnehagen.

Det må da gå an og få kommunen til å få satt opp støydemping på den.

På sommeren går den helt til kl. 18⁰⁰. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

Venter på tilbakemelding!!!

Torunn Gusgård
Bregnestien 2

Til Syret Øreåsen Borettslag.

Sak til Generalfoesamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.

Vedtekter

for A/L Øreåsen Borettslag org nr 953 228 807.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.8.74,
sist endret 17. juni 2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Øreåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Rygge kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Varmepumper og paraboler.

11-1 Varmepumper og paraboler skal for framtiden (vedtatt 30.6.2011) ikke settes opp på de renoverte fasadene og ikke godkjennes for montering.

11-2 Det er forbudt å installere varmpumper i blokkene.

12 Plattinger, skillevegger og levegger

12-1 Styret gis fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader fra beboere om påbygging av enderekkehus så lenge jobben gjøres av styregodkjent entreprenør og at tegninger er godkjent av styret og kommunen.

12-2 Oppsetting av plattinger, skillevegger og levegger foran rekkehus, og de blokkene som har leiligheter på bakkeplan, kan kun foretas etter følgende regler vedtatt av generalforsamlingen:

1. Alle søknader må sendes styret for godkjenning med vedlagt plan for utførelse.
2. Andelseier må vise respekt til at dette bygges på fellesområder, hvilket innebærer plikt til opprettholdelse av vedlikehold av en god standard.
3. Platting må være 3.75m ut fra blokkens/rekkehusets ytre vegg og dekke leilighetens bredde
4. Platting skal legges på samme nivå som eksisterende terrasse og ha gulv av tre.
5. Skilleveggene skal settes opp mellom leilighetene og på blokkenes endevegg for de ytre leilighetene.
6. Skillevegger skal ha lik utforming som skillevegger på terrasse delen til Lyngstien 5 og 7, med unntak av topp bord som skal være av svart beslag.
7. Levegg i forkant av platting kan settes opp om ønskelig og kan være av tre eller hekk, hvis i tre skal den ha lik utforming som skillevegger.
8. Levegg i forkant av platting må holdes på 1.5 m høyde
9. Hekk i forkant av platting må holdes på 1.5 -2m høyde
10. Skillevegger og levegg i forkant av platting skal males og vedlikeholdes i gjeldende gråfarge av andelseier.
11. Ved vedlikehold og reparasjoner er andelseier ansvarlig, dette inkluderer økonomisk, for fjerning og oppsett og ivaretagelse.
12. Det er ikke tilbakevirkende kraft på tidligere styregodkjente oppsettinger. Andelseiere som kan vise til godkjente søknader, kan beholde eksisterende oppsetninger utenfor eksisterende vedtekter.

13 Trampoline

- (1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.
- (2) Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.
- (3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.
- (4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta

- tak i den.
- (5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.
 - (6) Andelseier skal lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun én.

Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.

- (7) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.
- (8) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen. Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.
- (9) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.
- (10) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.
- (11) Det er påbudt med sikkerhetsnett.
- (12) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

14. Paviljong og Partytelt

- 1. Paviljong/partytelt er tillatt, men søknad med oversikt over plassering og byggemetode må godkjennes av styret før montering.
- 2. Paviljong/partytelt skal monteres på fast underlag og i henhold til bruksanvisningen.
- 3. Den skal ikke være til urimelig sjanse for andre naboer.
- 4. Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing er andelseiers ansvar.
- 5. Ved skriftlig klage forplikter andelseier seg til å samarbeide om en løsning som gir begge parter. Ved tvilssaker vil styret invitere til en dialog mellom partene, hvor styret avgjør hvis partene ikke kan komme til en løsning, hvorvidt klagen er berettiget og om tiltak må iverksettes. Ansvarlig eier forplikter seg til disse tiltakene.

15. Dyrehold

- 1. Dyrehold av katt eller hund skal registreres til styret med bilde av dyret, rase, navn og alder.
- 2. Det må stipuleres om dette er en inne- eller utekatt, ift. Tiltak i tilfelle brann.
- 3. Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre eiendom eller personer i borettslaget.
- 4. Det er båndtvang for hunder innenfor borettslagets områder og avføring må plukkes opp.
- 5. Eier som har utekatter må bistå andre andelseiere i redusering av opplevd sjanse fra kattene og plikter til å bistå med løsninger til å redusere opplevde problemer.
- 6. Ved skriftlig klage forplikter eier seg til å samarbeide om en løsning som gir begge parter. Ved tvilssaker vil styret invitere til en dialog mellom partene, hvor styret avgjør, hvis partene ikke kan komme til en løsning, hvorvidt klagen er berettiget og om tiltak må iverksettes. Ansvarlig eier forplikter seg til disse tiltakene.
- 7. Ved misligholdelse av dyreholds reglement, vurderes dette som brudd på andelseiers leiekontrakt.

16. Parkering

Øreåsen borettslag disponerer ca. 200 parkeringsplasser for utleie til andelseiere. Med parkeringsplasser menes garasjer, oppstillingsplasser ute og carporter, til andelseiere/ husstandsmedlemmer, samt gjesteplasser.

Styret i borettslaget har ansvaret for å samordne andelseiernes interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og eventuell utvidelse/nybygging/endring av borettslagets parkeringsplasser.

1.0 Ansvar

- 1.1 Borettslaget v/ styret har ansvar for forvaltning og drift av borettslagets parkeringsplasser.
- 1.2 Borettslaget eier både grunn og garasje.
- 1.3 Styret er ansvarlige for å sikre at parkering er tilgjengelig for andelseiere og at krav for parkering er oppfylt.
- 1.4 Eventuell utvidelse av totalt parkeringsareal skal skje i borettslagets regi.
- 1.5 Dersom en leilighet fremleies, skal fremleieren innta andelseiers rettigheter og plikter så lenge fremleie av leiligheten varer.

2.0 Drift

- 2.1 Til dekning av løpende utgifter innkreves en månedlig leie som fastsettes av styret.
- 2.2 Ved tildeling av plass inneværende måned, betales leien for hele måneden. Ved oppsigelse av plassen i inneværendemåned, betales leien ut måneden.

3.0 Andelseiers forpliktelser

- 3.1 Andelseier forplikter seg til å behandle felles eiendom med aktsomhet.
- 3.2 Andelseier er erstatningspliktig for all skade som skyldes en selv og husstandsmedlemmer, folk i ens tjeneste eller andre som en har gitt adgang til anlegget.
- 3.3 Alt arbeid andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
- 3.4 Fremleie av garasje eller oppstillingsplass tillates ikke.
- 3.5 Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjen enn drivstofftankens innhold.
- 3.6 Bensin- eller dieselvarmerapparat kan ikke benyttes i garasjen.
- 3.7 Garasjeportene må alltid holdes låst.
- 3.8 Andelseier har brukerplikt av sin parkeringsplass. Med dette menes:
 - Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy, dvs. motorsykkel, ATV eller bil som tilhører andelseier eller husstandsmedlem.
 - Gjesteplasser er forbeholdt gjester, andelseier er forpliktet til å bruke egen plass.
- 3.9 Dugnadsarbeider o.l. som er besluttet av styret, forutsettes utført.
- 3.10 Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom parkeringsplass med strømuttak skal benyttes av el-bil.

4.0 Forsikring

- 4.1 Forsikringen dekker ikke løsøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

5.0 Utleie / bytte

5.1 Alle tildelinger av garasjer, og oppstillingsplasser skal utføres av styret.

5.2 Leiekontrakt skal signeres av begge parter.

6.0 Krav til antall plasser

6.1 Hver andel med registrert kjøretøy har rett til en parkeringsplass.

6.2 Ingen andel kan leie mer enn **en** garasje eller **en** carport. Andelseiere kan **ikke** ha begge deler.

6.3 Antall parkeringsplasser som blir ledige, skal tildeles andelseiere basert på ansiennitet at skriftlig henvendelse er mottatt styret.

6.4 Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

6.5 Bytte av parkeringsplasser (likt mot likt) skal skje ved skriftlig søknad til styret.

6.6 Bytte foretas etter ansiennitet på bytteliste.

7.0 Mislighold

7.1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på vedtektene.

7.2 Ved mislighold kan leieforholdet sies opp umiddelbart av styret.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter
for
ØREÅSEN BORETTSLAG
org nr 953 228 807

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.08.74, sist endret XX.XX.2025

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

1.1. Formål.

1.1.1. Øreåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

1.1.2. Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles vedlikehold, måling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester, etc..

1.1.3. Videre har laget til formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2. Geografisk plassering og lokale tilknytningsforhold.

1.2.1. Borettslaget ligger i Moss kommune.

1.2.2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2.1. Andeler og andelseiere.

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

2.1.3. Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune eller andre som nevnt i borettslagslovens § 4-2 til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget.

2.1.4. Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene.

2.3.3. Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2.3.5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort.

2.4. Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

2.4.1. Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

2.4.2. For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

3.1.1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

3.1.2. Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse når borettslagsloven § 4-12 benyttes.

3.1.3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frister nevnt i borettslagsloven § 4-15.

3.2. Nærmere om forkjøpsretten.

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

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

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

3.2.4. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3.3. Gebyr.

3.3.1. For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om borettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om borettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

3.3.2. Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om borettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. Boret.

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

4.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets forutgående samtykke.

4.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1.4. En andelseier kan med styrets forutgående godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Dyrehold

4.2.1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger, og i overensstemmelse med de vilkår som her er fastsatt.

4.2.2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

4.2.3. Søknad om dyrehold skal fremlegges for styret før dyreholdet etableres. Samtykke/godkjenning må foreligge før innflytting med dyr gjennomføres. Samtykke gjelder i dyrets levetid/botid i borettslaget. Ved bytte av dyr må ny søknad fremlegges.

4.2.4. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget eksplisitt om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og at slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.2.5. En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.3. Samtykke til dyrehold er gitt på vilkår.

4.3.1. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige andelseiere.

4.3.2. Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

4.3.3. Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

4.3.4. Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

4.3.5. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

4.3.6. Alle dyr skal være «chippet».

4.3.7. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen.

4.3.8. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5. Bruksoverlating.

5.1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. Borettslagsloven § 5-3.

5.2. Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven

5.3. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen ihht borettslagslovens kapittel 5.

5.4 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

5.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5.6 Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. Parkering, kjøring på fellesarealene.

6.1. Parkeringsplasser.

6.1.1. Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til fordeling blant andelseiere og gjester. 100 uten tak, 100 i garasje og 54 i carport. 254 til sammen.

6.2. Generell regulering av kjøring og parkering

6.2.1. Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom, unntatt kjøring til parkeringsplassene, er generelt forbudt.

6.2.2. Innkjøring til egen bolig for av- og pålessing i inntil 10 minutter tillates.

6.2.3. Nødvendig kjøring for utrykningskjøretøy, renovasjon og større varetransport tillates.

6.2.4. Håndverkere med bil som arbeider på en andelseiers adresse har anledning til å stå utenfor vedkommende andel i den utstrekning det er nødvendig.

6.2.5. Slik trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

6.2.6. Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t.

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

6.2.8. Parkering må kun skje i henhold av den fordeling og den rett som følger av 6.3 og 6.4.

6.2.9. Parkeringsplassene i tildelt garasje/på tildelt parkeringsplass utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6.3. Organisering av parkeringsplasser

6.3.1. Hver andel gis parkeringstillatelse for inntil tre parkeringer samtidig, så lenge det er kapasitet (ref. antall 6.1.1). Dette omfatter andelens egne parkeringer og ev. gjester. Parkering skal finne sted på borettslagets felles parkeringsplasser. Dette styres gjennom parkeringskort/app.

6.3.2. Hver andel gis anledning til å leie én fast parkeringsplass, enten på fellesparkering, i carport eller i garasjeanlegg. Dette registreres som én av andelens tre tilgjengelige parkeringer.

6.3.3. Parkeringsplassen som disponeres mot et vederlag skal primært benyttes for andelens parkering, og brukes så lenge andelseier innehar et fast motorisert kjøretøy.

6.3.4. Styret tildeler parkeringstillatelser forløpende etter søknad og kapasitet. Dersom to andelseiere søker om samme plass vil den andelseieren med lengst personlig boansiennitet i borettslaget få tilbud om plassen.

6.3.5. Før fast parkeringsplass kan tas i bruk må avtale være inngått, signert og plass anvist.

6.3.6. Styret kan fastsette egne ordensregler for parkering.

6.4. Borttauing og/eller parkeringsgebyr.

6.4.1. Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) av biler.

6.4.2. som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse vedtekter eller i borettslagets ordensregler.

6.4.3. som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeid.

6.4.4. som er feilparkert på annen andelseiers faste plass og med dette til hinder for den tiltenkte bruker.

6.4.5. Borettslaget kan inngå avtale med et selskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøy. Selskapet kan ilegge sanksjoner til kjøretøy som er ulovlig parkert i henhold til vedtekter eller borettslagets ordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet. Sanksjoner kan bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks flyttes, eller på annen måte fjernes.

6.5. Kostnader og vedlikehold.

6.5.1. Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.

6.5.2. Styret kan fastsette takster for leie av faste parkeringsplasser. Takstene indeksreguleres årlig og kan ved behov økes.

6.6 Boder på fellesareal.

6.6.1. Alle leiligheter er tildelt en bod som er nummerert.

6.6.2. For blokkleiligheter er boden plassert i oppgangene.

6.6.3. For rekkehus er boden plassert i tilknytning til andelen.

7. Vedlikehold.

7.1. Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

7.2. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

7.3. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

Inventar, «apparater» f.eks. brannslukningsapparat, «utstyr» inklusive slik som vannklosett, badekar/dusj og vasker, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap etter hovedsikring, vinduer og ytterdører.

7.3.1. Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

7.3.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hæverk utenom forventet slitasje.

7.3.3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

7.3.4. Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og skillevegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

7.3.5. Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder.

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

7.3.7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, uaktsomhet og annet skadeverk.

7.3.8. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

7.4. Grensesnitt for fellesinstallasjoner.

7.4.1. Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

7.4.2. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

7.4.3. Ledninger for elektrisitet til og med første hovedsikring i andelens sikringsskap.

7.4.5. Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for andelen.

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

7.4.7. I garasjeanlegg og carporter er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, fundamentering, samt dekke og drenering.

7.4.8. Lys, varme og ventilasjonsinnretninger i fellesarealer, garasjeanlegg, carporter og uteområder skal som hovedregel driftes og vedlikeholdes av borettslaget om ikke dette tilhører offentlig forvaltning.

7.4.9. Styret kan i de tilfeller det forenkler montasje og drift inngå avtaler med andelseiere om innretninger tilkoblet andelens strømnnett. I slike tilfeller skal avtale om ev. vederlag tydelig fremkomme, samt at avtalen skal avsluttes når behovet opphører.

7.5. Arbeidsplikter for andelseier.

7.5.1. Vinter; fjerne snø foran sin egen ytterdør frem til fellesareal, samt måke egen parkeringsplass.

7.5.2. Sommer; feiing og holde det rent og pent fra sin egen ytterdør frem til fellesareal.

7.6. Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8.

7.6.1. Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7.6.2. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

7.6.3. Andeler som har utekran er selv ansvarlig for å stenge dette før vinter, og åpne til sommeren. Hvis utekran ikke stenges og det oppstår en skade vil kostnader rundt dette bli belastet andelseier.

7.7. Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

7.7.1. Andelseier kan gis anledning til å bruke borettslagets forsikring for utbedring av skader som tilligger andelseiers vedlikeholdsansvar. Når slik tillatelse gis, skal andelseier som hovedregel bekoste de arbeider som forsikringen ikke dekker, samt ev. egenandel(er).

7.8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

7.8.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

7.8.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

7.8.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

7.9. Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

7.9.1. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, utskifting, installasjoner og/eller kontroll av installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7.9.2. Andelseier skal også gi nødvendig adgang til områder der andelen er gitt eksklusiv bruksrett om styret finner dette nødvendig. Andelseier skal varsles i rimelig tid og gis anledning til å fjerne ev. tiltak som er plassert på området. Om tiltaket ikke er fjernet kan borettslaget fjerne dette for andelseiers kostnad. Dersom andelseier ønsker å sette opp tiltaket på nytt senere, skal dette på forhånd godkjennes av styret såfremt annet ikke er varslet i forbindelse med krav om fjerning.

8. Moderniseringstiltak av boligen og dens tilhørende rom.

8.1. Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

8.2. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

8.2.1. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for. Det presises at særlig bærende konstruksjon ikke må endres uten søknad til, og samtykke fra styret. Inngrep i bærende konstruksjon vil også være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

8.2.2. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

8.2.3.1. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

8.2.3.2. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

8.2.3.3. Elektriske arbeider og annet arbeid som krever autorisasjon må kun utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.3.4. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

8.2.3.5. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre vedkommende har gitt adgang til borettslagets eiendom.

8.2.3.6. Andelseier forplikter seg til å orientere ny eier om moderniseringstiltak andelseier har utført, samt de vilkår som er knyttet til dette.

8.2.3.7. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

8.2.3.8. For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår.

8.2.3.9. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med gjeldende norm/krav for våtrom.

8.2.4 For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

8.2.4.1. Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

8.2.4.2. Alle arbeider som krever autorisasjon må utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.4.3. Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

8.2.4.4. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger og bygningsdeler, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

8.2.4.5. Alle arbeider i forbindelse med endring av ildsteder må meldes til feiervesenet/kommunen dersom dette kreves.

8.3. Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner.

8.3.1. Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

8.3.2. Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannvarslingsanlegg, anlegg for felles varme/varmtvann eller porttelefon må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

8.3.3. Alle slike arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/leverandører benyttes. Dette vil komme frem av samtykke.

8.4. Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen.

8.4.1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

8.4.2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene, så lenge vilkårene av tillatelsen ikke tilsier noe annet.

8.4.3. Ansaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8.5. Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

8.5.1. Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til på en slik måte at det ikke avviker fra arealets opprinnelige standard.

8.5.2. Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens innvendige eller utvendige boder, balkonger eller terrasser o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

8.5.3. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

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

8.5.5. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om;

8.5.5.1. At moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold.

8.5.5.2. At fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal.

8.6. Varmepumper og parabolantenner.

8.6.1. Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. En slik montering må godkjennes av styret i borettslaget.

8.6.2. En søknad om installasjon av varmepumpe må minimum inneholde:

8.6.2.1 En beskrivelse av hvor varmepumpen skal plasseres, kartlegging av støy mot nabo.

8.6.2.2. Angivelse av type varmepumpe.

8.6.2.3. Beregnet utvendig lydnivå.

8.6.2.4. Fagmessig montering og dokumentasjon, samt vedlikeholdsavtale.

8.6.3. Styret kan avslå søknaden om denne ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer, fare for plagsom støy, plassering som ødelegger det visuelle uttrykket på fasaden eller at montering kan føre til skade på bygningsmassen.

8.6.4. Styret kan kreve varmepumpen fjernet, og bygningsmassen tilbakeført til slik den var før monteringen, om denne ikke blir vedlikeholdt iht. fabrikanten- og montørens spesifikasjoner.

8.6.5. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i blokkene, kun rekkehus.

9. Styret og dets vedtak.

9.1. Styret.

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.

9.1.2. funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

9.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9.2. Styrets oppgaver.

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

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

9.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3. Styrets vedtak

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

9.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

9.3.2.1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

9.3.2.2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andelen til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.

9.3.2.3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

9.3.2.4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

9.3.2.5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

9.3.2.6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4. Representasjon og fullmakt

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

9.5. Generalforsamlingen

9.5.1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.5.2. Tidspunkt for generalforsamling

9.5.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.6. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

9.7.1 Godkjenning av årsberetning fra styret.

9.7.2. Godkjenning av årsregnskap.

9.7.3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

9.7.4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

9.7.5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.8. Møteledelse og protokoll.

9.8.1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.9. Stemmerett og fullmakt.

9.9.1. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.10. Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

9.10.3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1. Inhabilitet.

10.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

10.2. Taushetsplikt.

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

10.3. Mindretallsvern.

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

11. Plattinger, skillevegger og levegger.

11.1. Styret gis fullmakt til å vurdere, godkjenne og avslå søknader fra beboere om påbygging og endring. En søknad må inneholde tegninger, relevant dokumentasjon, ansvarlig søker, tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende part, samt evt. kommunal godkjenning.

11.2. Oppsetting av plattinger, skillevegger og levegger foran rekkehus, og de blokkene som har andelen på bakkeplan, kan kun foretas etter følgende regler;

11.2.1. Alle søknader må sendes styret for godkjenning med vedlagt plan for utførelse.

11.2.2. Andelseier må vise respekt til at dette bygges på fellesområder, hvilket innebærer plikt til opprettholdelse av vedlikehold av en god standard.

11.2.3. Platting skal legges på samme nivå som eksisterende terrasse.

11.2.4. Skilleveggene kan settes opp mellom leilighetene og på blokkenes endevegg for de ytre leilighetene.

11.2.5. Levegg i forkant av platting kan settes opp om ønskelig og kan være av tre eller hekk, hvis i tre skal den ha lik utforming som skillevegger.

11.2.6. Hekker inne på andelseier disponible areal må holdes på maksimalt 2m høyde og 0,5m bredde. Alt vedlikehold bekostes av andelseier. Ved mislighold kan styret besørge klipping, men kostnad belastes andelseier.

11.2.7. Skillevegger og levegg i forkant av platting skal males og vedlikeholdes i gjeldende gråfarge av andelseier.

11.2.8. Ved vedlikehold og reparasjoner er andelseier ansvarlig, dette inkluderer økonomisk, for fjerning og oppsett og ivaretagelse.

11.2.9. Det er ikke tilbakevirkende kraft på tidligere styregodkjente oppsetninger. Andelseiere som kan vise til godkjente søknader, kan beholde eksisterende oppsetninger utenfor eksisterende vedtekter.

11.3. Trampoline.

11.3.1. I borettslaget er hageareal normalt fellesareal, og det er dermed borettslaget/sameiet som rettslig sett disponerer over arealet. Trampoline er derfor forbudt.

11.4. Paviljong, Partytelt og boblebad og lignende.

11.4.1. Paviljong/partytelt er tillatt, men søknad med oversikt over plassering og byggemetode må godkjennes av styret før montering.

11.4.2. Paviljong/partytelt skal monteres på fast underlag og i henhold til bruksanvisningen.

11.4.3. Boblebad/basseng er ikke tillatt.

11.4.4. Ingen montering skal være til urimelig sjenanse for andre naboer.

11.4.5. Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull bruk er andelseiers ansvar.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 19:30 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 31

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 36

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Erik Bjurstrøm

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Philip Bjerketvedt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styrehonorar er forhåndsavtalt, ref ordinær generalforsamling 2023

Vedtak:

Ref. Ordinær generalforsamling 15.05.2023 er godtgjørelse til styret regulert med KPI 2,3%.

Styreleder tilgodeses med et honorar på kr. 117.652,- per år.

Styremedlemmer tilgodeses med et honorar på kr. 71.286,- per år.

1. 1. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 17.808,- per år + evt. møtegodtgjørelse.
2. varamedlem tilgodeses med møtegodtgjørelse for de møter der vedkommende kalles inn som stedfortreder for styremedlem.

Totalt: 349.318,-

5. Innkomne saker

5.1 Ønske om endring av regel

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

Selve saksframstillingen viser både dagens ordlyd i ordensreglene, samt et utfyllende forslag til ny ordlyd med tilhørende begrunnelse.

Vedlegg: Side nr. 22 og 23

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å utrede mulighetene for å utvide tidspunktene hvor det er anledning til å bedrive oppussingsarbeid i boligen, samt skille mellom støyende og ikke-støyende arbeid.

5.2 Høylytt oppussing på ugunstige tidspunkter

Andelseier i Rådyrfaret 1, leilighet 313, Rune Thomassen, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I eposten fra Thomassen står det;

«Da skjerpe inn på høylytt oppussing til ugunstige tidspunkter.

Øreåsen Borettslag har klare retningslinjer for høylytt oppussing da i forhold til tidspunkter i helger, hverdager og røde dager. De siste par årene har dette sklidd ut og høylytt oppussing forekommer regelmessig både i helger, hverdager og røde dager. Ønsker at generalforsamlingen tar opp dette på årsmøtet og redegjør for hvilke regler som er gjeldende og at alle må forholde seg til dette.»

Vedlegg side: 24

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling, samt at styret oppfordres til å se dette i sammenheng med annen sak med samme tema. I en oppdatering av ordensregler bør presisering av hva som regnes som helger, helligdager og røde dager fremkomme.

5.3 Utarbeidelse av veileder

Andelseier i Rådyrfaret 5, H0302, Philip Bjerketvedt, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I saksfremstillingen ramses det opp en del punkter som en veileder bør inneholde, samt en begrunnelse basert på andelseiers egne opplevelser i forbindelse med egen oppussing.

Vedlegg: s. 25 og 26

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre behandling. Det avklares om dette skal innlemmes i ordensreglene, eller fremstå som et eget tillegg. Videre må nødvendige avklaringer gjøres med fagfolk, håndverkere og ev. jurister dersom noen av temaene krever dette.

Styret gis mandat til å fastsette budsjett og tidsplan for arbeidet. Dersom kostnadene for arbeidet blir for store gis styret anledning til å nedskalere omfanget av veilederen.

5.4 Kattehold

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

«Generalforsamling 24/2-25

Da er vi på'n igjen. Prøver meg for 3 gang, da jeg verken får tilbakemelding eller at det skjer noe med problemene.

1. Hvordan blir det med disse kattene? Skulle ikke de holdes inne eller i bånd?? Det var vel ultimatet for å få lov til å ha katt? Hagen og trappa mi blir brukt som kattetoalett. Fryktelig frustrerendes.

(...)

Venter på tilbakemelding

Torunn Gusgård

Bregnestien 2»

Vedlegg: s. 27

Vedtak:

I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

5.5 Støy fra vifte, Øreåsen Barnehage

Andelseier i Bregnestien 2, Torunn Gusgård, har sendt en sak for behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Gusgård står det;

« (...)

1. Vifta/klimaanlegget på barnehagen. Det må da gå ann og få kommunen til å få satt opp støydemping på den. På sommeren går den helt til kl. 18.00. Barnehagen er da ikke oppe så sent!!

(...) »

Vedlegg: s. 27

Vedtak:

Saken oversendes styret for videre oppfølging med Moss Kommunale Eiendomsselskap.

5.6 Husdyrhold i laget

Andelseier i Lyngstien 11, Kai Noren, har sendt en sak til behandling på generalforsamlingen.

I brevet fra Noren står det;

«Til Syret Øreåsen Borettslag.

Sak til Generalforsamling i Øreåsen Borettslag.

Ønsker at styre tar opp husdyrhold i laget, de er ca 17 hunder her inne nå i laget og de fleste av dem er ikke registrert så dem vet ikke at dem skal følge punkt 12 Husdyrhold i Øreåsen Borettslag. Dem urinerer på portstolper gjerder busker og blomster. Mvh Kai Noren.»

Vedlegg: s. 28

Vedtak:

I borettslagets oppdaterte forslag til vedtekter fremkommer det hva som kreves i forbindelse med dyrehold. Eventuelle endringer behandles i forbindelse med dette.

5.7 Orientering om kostnader ved betongrehabilitering

Sommeren 2024 falt det ned en større betongbit fra en balkong i en blokkleilighet i Øreåsen Borettslag. Dette ble fulgt opp med nødvendig betongsikring.

Som en videre oppfølging har mer av betongen blitt vurdert, og det er også gjort tiltak på flere balkonger.

Basert på funn gjort i forbindelse med disse vurderingene har styret mottatt et prisestimat for rehabilitering av betongen i borettslaget. Estimaten er ikke basert på innhentede priser fra utførende entreprenører, men kun basert på estimerte kvadratmeterpriser for ulike arbeider basert på borettslagets omfang. Estimaten viser en kostnad på 30-40 millioner. Allikevel tas det høyde for at omfanget ikke er avklart. Av denne grunn anbefales det å

starte med en blokk for gjennom dette arbeidet å avklare omfanget og på denne måten få bedre kontroll på kostnadsbildet.

Vedtak:

Informasjonen tas til orientering.

5.8 Nye vedtekter - Krever 2/3 flertall

Forslag fremlagt av styret:

Komplette nye vedtekter fremlegges for godkjenning.

Vedlegg side: 28-38 (Gamle vedtekter) og 39-60 (Nye vedtekter)

Vedtak:

Det fremlagte forslaget til nye vedtekter godkjennes.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Det ble ikke valgt noen styreleder. Det kalles inn til en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre.

Styrets E-post: post@obrl.no

6.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år

Da hele styret trekker seg fra sine verv må det velges nye styremedlemmer. Iht. gjeldende og foreslåtte nye vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:

Som følge av at det per dags dato ikke er kandidater til å velge inn et styre bestående av minst 3 personer, vil avtroppende styret fungere som et driftsstyre frem til ekstraordinær generalforsamling 7. april. Styret vil følge opp daglige gjøremål sammen med vaktmester, samt betale regninger og følger opp borettslagets ansvar utad i det omfang dette er nødvendig frem til ekstraordinære generalforsamlingen er avholdt.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Det ble ikke valgt varamedlemmer

6.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Velges senere på ekstraordinær generalforsamling

6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Philip Bjerketvedt og Erik Aarsbog ble valgt som valgkomité frem til ekstraordinær generalforsamling 7. april.



Tor-Erik Bjurstrøm
Møteleder

Sondre Østerud
Sekretær

Philip Bjerketvedt
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:30 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 39

Fremlagte og godkjente fullmakter: 11

Totalt antall stemmeberettigede: 50

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Fredric Nygård

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Philip Bjerketvedt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Lene Larsen ble valgt med 41 stemmer.

2.2 Valg av 2-4 styremedlemmer for henholdsvis 1-2 år.

Iht. gjeldende vedtekter skal styret bestå av 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det må derfor velges inn 2-4 i disse vervene. Disse velges da for henholdsvis 1 og 2 år slik at ikke hele styret er på valg ved neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble:

Vidar Holm 2 år

Lasse Brennvald 1 år

Dima Vasilenko 1 år

2.3 Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2025-2027

Saken behandles dersom kandidater blir valgt, og stiller krav til sitt honorar for perioden.

Forslag til vedtak:

- Styreleder tilgodeses med et honorar på kr. 114.318,- per år.
- Styremedlem 1 tilgodeses med et honorar på kr. 70.000,- per år
- Styremedlem 2 og 3 tilgodeses med et honorar på kr. 50.000,- per år.
- 1. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 15.000,- per år.
 - Forutsettes deltagelse på minst 4 styremøter per år.
- 2. og 3. varamedlem tilgodeses med et honorar på kr. 25.000,- per år.
 - Forutsettes deltagelse på minst fem styremøter årlig samt å utføre definerte oppgaver i samarbeid med styret.

Ved periodens utløp foretar det sittende styret en skjønnsmessig vurdering av om forpliktelsene er oppfylt. Dersom aktiviteten vurderes som mangelfull, kan hele eller deler av honoraret fordeles til øvrige styre- eller varamedlemmer som har ytet tilsvarende innsats.

Samtlige honorar indeksreguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen. Første gang 1. januar 2026

Vedtak:

Saken utgår da det er internt styre. Saken behandles på neste ordinære generalforsamling.

2.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det ble valgt 4 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble:

1. Vara: Eva Regine Berge
2. Vara: Jan Petter Haglund
3. Vara: Johnny Johansen
4. Vara: Kai Noren

2.5 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valgt ble: Styrets medlemmer og varamedlemmer.

Delegater: Lene Larsen, Vidar Holm, Dima Vasilenko og Lasse Brennvall

Vara: Eva Regine Berge, Jan Petter Haglund, Johnny Johansen og Kai Noren

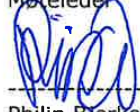
2.6 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

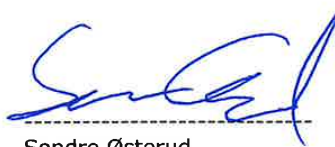
Valgt: Vigdis Iren Schelbred og Ole Petter Jansen



Fredric Nygård
Møteleder



Philip Bjerketvedt
Protokollvitne



Sondre Østerud
Sekretær

Vedtekter
for
ØREÅSEN BORETTSLAG
org nr 953 228 807

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.08.74, sist endret XX.XX.2025

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

1.1. Formål.

1.1.1. Øreåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

1.1.2. Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles vedlikehold, måling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester, etc..

1.1.3. Videre har laget til formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2. Geografisk plassering og lokale tilknytningsforhold.

1.2.1. Borettslaget ligger i Moss kommune.

1.2.2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2.1. Andeler og andelseiere.

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

2.1.3. Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune eller andre som nevnt i borettslagslovens § 4-2 til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget.

2.1.4. Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene.

2.3.3. Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2.3.5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort.

2.4. Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

2.4.1. Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

2.4.2. For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

3.1.1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

3.1.2. Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse når borettslagsloven § 4-12 benyttes.

3.1.3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frister nevnt i borettslagsloven § 4-15.

3.2. Nærmere om forkjøpsretten.

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

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

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

3.2.4. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3.3. Gebyr.

3.3.1. For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om borettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om borettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

3.3.2. Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om borettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. Boret.

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

4.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets forutgående samtykke.

4.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1.4. En andelseier kan med styrets forutgående godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Dyrehold

4.2.1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger, og i overensstemmelse med de vilkår som her er fastsatt.

4.2.2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

4.2.3. Søknad om dyrehold skal fremlegges for styret før dyreholdet etableres. Samtykke/godkjenning må foreligge før innflytting med dyr gjennomføres. Samtykke gjelder i dyrets levetid/botid i borettslaget. Ved bytte av dyr må ny søknad fremlegges.

4.2.4. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget eksplisitt om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og at slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.2.5. En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4.3. Samtykke til dyrehold er gitt på vilkår.

4.3.1. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige andelseiere.

4.3.2. Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

4.3.3. Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

4.3.4. Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

4.3.5. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

4.3.6. Alle dyr skal være «chippet».

4.3.7. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen.

4.3.8. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5. Bruksoverlating.

5.1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. Borettslagsloven § 5-3.

5.2. Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven

5.3. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen ihht borettslagslovens kapittel 5.

5.4 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

5.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5.6 Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. Parkering, kjøring på fellesarealene.

6.1. Parkeringsplasser.

6.1.1. Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til fordeling blant andelseiere og gjester. 100 uten tak, 100 i garasje og 54 i carport. 254 til sammen.

6.2. Generell regulering av kjøring og parkering

6.2.1. Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom, unntatt kjøring til parkeringsplassene, er generelt forbudt.

6.2.2. Innkjøring til egen bolig for av- og pålessing i inntil 10 minutter tillates.

6.2.3. Nødvendig kjøring for utrykningskjøretøy, renovasjon og større varetransport tillates.

6.2.4. Håndverkere med bil som arbeider på en andelseiers adresse har anledning til å stå utenfor vedkommende andel i den utstrekning det er nødvendig.

6.2.5. Slik trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

6.2.6. Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t.

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

6.2.8. Parkering må kun skje i henhold av den fordeling og den rett som følger av 6.3 og 6.4.

6.2.9. Parkeringsplassene i tildelt garasje/på tildelt parkeringsplass utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6.3. Organisering av parkeringsplasser

6.3.1. Hver andel gis parkeringstillatelse for inntil tre parkeringer samtidig, så lenge det er kapasitet (ref. antall 6.1.1). Dette omfatter andelens egne parkeringer og ev. gjester. Parkering skal finne sted på borettslagets felles parkeringsplasser. Dette styres gjennom parkeringskort/app.

6.3.2. Hver andel gis anledning til å leie én fast parkeringsplass, enten på fellesparkering, i carport eller i garasjeanlegg. Dette registreres som én av andelens tre tilgjengelige parkeringer.

6.3.3. Parkeringsplassen som disponeres mot et vederlag skal primært benyttes for andelens parkering, og brukes så lenge andelseier innehar et fast motorisert kjøretøy.

6.3.4. Styret tildeler parkeringstillatelser forløpende etter søknad og kapasitet. Dersom to andelseiere søker om samme plass vil den andelseieren med lengst personlig boansiennitet i borettslaget få tilbud om plassen.

6.3.5. Før fast parkeringsplass kan tas i bruk må avtale være inngått, signert og plass anvist.

6.3.6. Styret kan fastsette egne ordensregler for parkering.

6.4. Borttauing og/eller parkeringsgebyr.

6.4.1. Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) av biler.

6.4.2. som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse vedtekter eller i borettslagets ordensregler.

6.4.3. som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeid.

6.4.4. som er feilparkert på annen andelseiers faste plass og med dette til hinder for den tiltenkte bruker.

6.4.5. Borettslaget kan inngå avtale med et selskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøy. Selskapet kan ilegge sanksjoner til kjøretøy som er ulovlig parkert i henhold til vedtekter eller borettslagets ordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet. Sanksjoner kan bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks flyttes, eller på annen måte fjernes.

6.5. Kostnader og vedlikehold.

6.5.1. Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.

6.5.2. Styret kan fastsette takster for leie av faste parkeringsplasser. Takstene indeksreguleres årlig og kan ved behov økes.

6.6 Boder på fellesareal.

6.6.1. Alle leiligheter er tildelt en bod som er nummerert.

6.6.2. For blokkleiligheter er boden plassert i oppgangene.

6.6.3. For rekkehus er boden plassert i tilknytning til andelen.

7. Vedlikehold.

7.1. Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

7.2. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

7.3. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

Inventar, «apparater» f.eks. brannslukningsapparat, «utstyr» inklusive slik som vannklosett, badekar/dusj og vasker, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap etter hovedsikring, vinduer og ytterdører.

7.3.1. Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

7.3.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hæverk utenom forventet slitasje.

7.3.3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

7.3.4. Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og skillevegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

7.3.5. Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder.

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

7.3.7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, uaktsomhet og annet skadeverk.

7.3.8 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

7.4. Grensesnitt for fellesinstallasjoner.

7.4.1. Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

7.4.2. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

7.4.3. Ledninger for elektrisitet til og med første hovedsikring i andelens sikringsskap.

7.4.5. Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for andelen.

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

7.4.7. I garasjeanlegg og carporter er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, fundamentering, samt dekke og drenering.

7.4.8. Lys, varme og ventilasjonsinnretninger i fellesarealer, garasjeanlegg, carporter og uteområder skal som hovedregel driftes og vedlikeholdes av borettslaget om ikke dette tilhører offentlig forvaltning.

7.4.9. Styret kan i de tilfeller det forenkler montasje og drift inngå avtaler med andelseiere om innretninger tilkoblet andelens strømnnett. I slike tilfeller skal avtale om ev. vederlag tydelig fremkomme, samt at avtalen skal avsluttes når behovet opphører.

7.5. Arbeidsplikter for andelseier.

7.5.1. Vinter; fjerne snø foran sin egen ytterdør frem til fellesareal, samt måke egen parkeringsplass.

7.5.2. Sommer; feiing og holde det rent og pent fra sin egen ytterdør frem til fellesareal.

7.6. Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8.

7.6.1. Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7.6.2. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

7.6.3. Andeler som har utekran er selv ansvarlig for å stenge dette før vinter, og åpne til sommeren. Hvis utekran ikke stenges og det oppstår en skade vil kostnader rundt dette bli belastet andelseier.

7.7. Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

7.7.1. Andelseier kan gis anledning til å bruke borettslagets forsikring for utbedring av skader som tilligger andelseiers vedlikeholdsansvar. Når slik tillatelse gis, skal andelseier som hovedregel bekoste de arbeider som forsikringen ikke dekker, samt ev. egenandel(er).

7.8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

7.8.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

7.8.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

7.8.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

7.9. Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

7.9.1. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, utskifting, installasjoner og/eller kontroll av installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7.9.2. Andelseier skal også gi nødvendig adgang til områder der andelen er gitt eksklusiv bruksrett om styret finner dette nødvendig. Andelseier skal varsles i rimelig tid og gis anledning til å fjerne ev. tiltak som er plassert på området. Om tiltaket ikke er fjernet kan borettslaget fjerne dette for andelseiers kostnad. Dersom andelseier ønsker å sette opp tiltaket på nytt senere, skal dette på forhånd godkjennes av styret såfremt annet ikke er varslet i forbindelse med krav om fjerning.

8. Moderniseringstiltak av boligen og dens tilhørende rom.

8.1. Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

8.2. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

8.2.1. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for. Det presises at særlig bærende konstruksjon ikke må endres uten søknad til, og samtykke fra styret. Inngrep i bærende konstruksjon vil også være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

8.2.2. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

8.2.3.1. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

8.2.3.2. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

8.2.3.3. Elektriske arbeider og annet arbeid som krever autorisasjon må kun utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.3.4. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

8.2.3.5. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre vedkommende har gitt adgang til borettslagets eiendom.

8.2.3.6. Andelseier forplikter seg til å orientere ny eier om moderniseringstiltak andelseier har utført, samt de vilkår som er knyttet til dette.

8.2.3.7. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

8.2.3.8. For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår.

8.2.3.9. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med gjeldende norm/krav for våtrom.

8.2.4 For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

8.2.4.1. Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

8.2.4.2. Alle arbeider som krever autorisasjon må utføres av autoriserte fagfolk.

8.2.4.3. Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

8.2.4.4. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger og bygningsdeler, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

8.2.4.5. Alle arbeider i forbindelse med endring av ildsteder må meldes til feiervesenet/kommunen dersom dette kreves.

8.3. Endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner.

8.3.1. Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

8.3.2. Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannvarslingsanlegg, anlegg for felles varme/varmtvann eller porttelefon må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

8.3.3. Alle slike arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/leverandører benyttes. Dette vil komme frem av samtykke.

8.4. Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen.

8.4.1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

8.4.2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene, så lenge vilkårene av tillatelsen ikke tilsier noe annet.

8.4.3. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8.5. Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

8.5.1. Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til på en slik måte at det ikke avviker fra arealets opprinnelige standard.

8.5.2. Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens innvendige eller utvendige boder, balkonger eller terrasser o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

8.5.3. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

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

8.5.5. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om;

8.5.5.1. At moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold.

8.5.5.2. At fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal.

8.6. Varmepumper og parabolantenner.

8.6.1. Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. En slik montering må godkjennes av styret i borettslaget.

8.6.2. En søknad om installasjon av varmepumpe må minimum inneholde:

8.6.2.1 En beskrivelse av hvor varmepumpen skal plasseres, kartlegging av støy mot nabo.

8.6.2.2. Angivelse av type varmepumpe.

8.6.2.3. Beregnet utvendig lydnivå.

8.6.2.4. Fagmessig montering og dokumentasjon, samt vedlikeholdsavtale.

8.6.3. Styret kan avslå søknaden om denne ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer, fare for plagsom støy, plassering som ødelegger det visuelle uttrykket på fasaden eller at montering kan føre til skade på bygningsmassen.

8.6.4. Styret kan kreve varmepumpen fjernet, og bygningsmassen tilbakeført til slik den var før monteringen, om denne ikke blir vedlikeholdt iht. fabrikanten- og montørens spesifikasjoner.

8.6.5. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i blokkene, kun rekkehus.

9. Styret og dets vedtak.

9.1. Styret.

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.

9.1.2. funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

9.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9.2. Styrets oppgaver.

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

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

9.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3. Styrets vedtak

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

9.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

9.3.2.1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

9.3.2.2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andelen til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.

9.3.2.3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

9.3.2.4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

9.3.2.5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

9.3.2.6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4. Representasjon og fullmakt

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

9.5. Generalforsamlingen

9.5.1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.5.2. Tidspunkt for generalforsamling

9.5.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.6. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

9.7.1 Godkjenning av årsberetning fra styret.

9.7.2. Godkjenning av årsregnskap.

9.7.3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

9.7.4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

9.7.5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.8. Møteledelse og protokoll.

9.8.1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.9. Stemmerett og fullmakt.

9.9.1. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.10. Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

9.10.3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1. Inhabilitet.

10.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

10.2. Taushetsplikt.

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

10.3. Mindretallsvern.

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

11. Plattinger, skillevegger og leegger.

11.1. Styret gis fullmakt til å vurdere, godkjenne og avslå søknader fra beboere om påbygging og endring. En søknad må inneholde tegninger, relevant dokumentasjon, ansvarlig søker, tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende part, samt evt. kommunal godkjenning.

11.2. Oppsetting av plattinger, skillevegger og leegger foran rekkehus, og de blokkene som har andelen på bakkeplan, kan kun foretas etter følgende regler;

11.2.1. Alle søknader må sendes styret for godkjenning med vedlagt plan for utførelse.

11.2.2. Andelseier må vise respekt til at dette bygges på fellesområder, hvilket innebærer plikt til opprettholdelse av vedlikehold av en god standard.

11.2.3. Platting skal legges på samme nivå som eksisterende terrasse.

11.2.4. Skilleveggene kan settes opp mellom leilighetene og på blokkenes endevegg for de ytre leilighetene.

11.2.5. Levegg i forkant av platting kan settes opp om ønskelig og kan være av tre eller hekk, hvis i tre skal den ha lik utforming som skillevegger.

11.2.6. Hekker inne på andelseier disponible areal må holdes på maksimalt 2m høyde og 0,5m bredde. Alt vedlikehold bekostes av andelseier. Ved mislighold kan styret besørge klipping, men kostnad belastes andelseier.

11.2.7. Skillevegger og levegg i forkant av platting skal males og vedlikeholdes i gjeldende gråfarge av andelseier.

11.2.8. Ved vedlikehold og reparasjoner er andelseier ansvarlig, dette inkluderer økonomisk, for fjerning og oppsett og ivaretagelse.

11.2.9. Det er ikke tilbakevirkende kraft på tidligere styregodkjente oppsetninger. Andelseiere som kan vise til godkjente søknader, kan beholde eksisterende oppsetninger utenfor eksisterende vedtekter.

11.3. Trampoline.

11.3.1. I borettslaget er hageareal normalt fellesareal, og det er dermed borettslaget/sameiet som rettslig sett disponerer over arealet. Trampoline er derfor forbudt.

11.4. Paviljong, Partytelt og boblebad og lignende.

11.4.1. Paviljong/partytelt er tillatt, men søknad med oversikt over plassering og byggemetode må godkjennes av styret før montering.

11.4.2. Paviljong/partytelt skal monteres på fast underlag og i henhold til bruksanvisningen.

11.4.3. Boblebad/basseng er ikke tillatt.

11.4.4. Ingen montering skal være til urimelig sjenanse for andre naboer.

11.4.5. Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull bruk er andelseiers ansvar.

ORDENSREGLER FOR A/L ØREÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

GENERELLE BESTEMMELSER

- 1) Alle andelseiere/leietakere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
- 2) Foreldrene plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller beboernes eiendeler. Lek er ikke tillatt i trapper, garasjer eller fellesrom. For øvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller beboerne blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
- 3) Etter kl.22.00 skal utgangsdørene i blokkene holdes låst.
De som kommer inn etter denne tiden, må låse etter seg.
- 4) Om natten - regnet fra kl.23.00 til kl.06.00 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio, TV og andre lydkilder benyttes hensynsfullt
- 5) Utlufting av leilighetene i blokkene ut til trappeoppgangene er ikke tillatt.
- 6) Trappeoppgangene i blokkene skal være fri for hensatte gjenstander.
Bruk sykkelbodene.
- 7) Leieboernes vedlikeholdsplikt er fastslått i Husleiekontraktens § 6. Samme kontrakts § 7 omhandler leieboernes bruk av leiligheten. Her understrekes det at kasting av ting i klosettet kan føre til at avløpet tettes. Vennligst unngå dette. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Den enkelte andelseier/leietaker står ansvarlig for skader han eller hans husstand, gjester eller framleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig. Unntatt er skade som følge av vanlig slitasje og elde. Oppståtte skader meldes straks til styret. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.
- 8) **FELLESROM** må ikke benyttes til annet enn det de er bestemt for.
Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.

9) Det er ikke tillatt å riste eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

10) BESTEMMELSER OM SØPPEL/ KILDESORTERING:

Papp og papir skal legges i PAPPCONTAINEREN på parkeringsplassen ved Lyngstien 29-31

Glass og metall legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Restavfall skal legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Avfallet må av hygieniske grunner samles i tette poser, og knytes igjen, før de kastes i containeren.

NB!! Møbler, elektriske artikler, byggeavfall, rester etter oppussing o.l. **MÅ** andelseier selv sørge for å kjøre vekk. **Det er IKKE tillatt å sette dette i søppelhusene.**

11) RENHOLD / SNØRYDDING/ FEIING

Borettslaget har avtale med rengjøringsbyrå som vasker 2 gng. pr uke i vinterhalvåret, og 1 gng. pr. uke sommerhalvåret.

Rygge Kommune sørger for snørydding på veiene på boligområdet.

Andelseiere må sel sørge for snørydding- og feiing ved sine respektive inngangspartier. I blokkene bør dette gjøres på omgang.

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Erklæringen forplikter på følgende:

Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.

Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.

Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

13) BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET er generelt forbudt. Unntak gjelder for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler samt for av- og pålessing.

PARKERING INNE PÅ BOLIGOMRÅDET ER IKKE TILLATT

Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.

14) FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG TV

For tilkopling av antennekontakt til radio- og TV-kontakter skal det kun benyttes originale tilkoplingskabler. Det henstilles til beboerne ikke å fremkomme med reklamasjoner vedrørende anlegget før det med sikkerhet er konstatert at radio- eller fjernsynsmottakeren er i orden. Feil ved antenneanlegget innberettes snarest til styret eller ev. annen kontaktmann som måtte være oppnevnt. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget, må betales av beboeren. Oppsetting av private radio- og TV-antennar eller parabolanlegg er forbudt. I spesielle tilfeller kan styret godkjenne unntak fra dette forbudet.

15) ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGENE

I garasjen må det ikke under noen omstendigheter oppbevares ildsfarlige væsker utenfor motorkjøretøyets faste tank. Tanken må være fullstendig lukket. Det må heller ikke oppbevares annet lett antennelig stoff. Brukt pussegarn o.l. avfall må straks bringes bort. Bensintank må ikke fylles eller tappes i garasjene eller i nærheten av disse. Bruk av ild eller bart lys må ikke forekomme. Til belysning må kun benyttes batterilampe. Tobakksrøyking er ikke tillatt. Motoren må ikke være i gang uten ved inn- og utkjøring. Uten utleierens skriftlige samtykke er det ikke adgang til å benytte noen innretning til å benytte noen innretning til oppvarming av garasjen, bilmotor o.l.

Bygningsmessige forandringer og innredninger, herunder medregnet elektriske installasjoner, er ikke tillatt. Bilvask kan ikke skje i garasjene.

I garasjene må ikke hensettes andre gjenstander enn de som har direkte tilknytning til bilens bruk. Gjenstandene må kun plasseres på de respektive leieres reserverte plass på en ryddig og ordentlig måte. Den enkelte leier plikter til enhver tid å holde garasjen avlåst. Utenfor garasjeanlegget er det fullstendig parkeringsforbud. Enhver leier plikter å bidra til at tomten ved anlegget holdes ryddig og i tiltalende stand. Skader må omgående meldes til utleieren.

16) ØVRIGE BESTEMMELSER:

Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som A/ L Rygge BBL, borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

17) Overtredelse av disse ordensreglene anses som mislighold av leieforholdet. Grove/ gjentatte overtredelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

REGISTRERING av husdyrhold:

Vi ønsker å registrere vår hund/katt (*stryk det som ikke passer*)
*...og forplikter oss til å følge punkt 12 i ordensreglene for Øreåsen
Borettslag*

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Erklæringen forplikter på følgende:

- Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.
- Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- ***Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.***

Hund/ katt..... Rase;.....

Alder på husdyret:.....

Adresse:.....

sign.
Borettslaver

Dato:

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bregnestien 46	H0101	197/163	88	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AURE MIKAEL ANDRE 011192*****	Eiendomsrett 19/50	Bregnestien 46 1528 MOSS	Bosatt
LØVÅS JULIA 311093*****	Eiendomsrett 31/50	Bregnestien 46 1528 MOSS	Bosatt

Vegadresse: Bregnestien 46

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1528 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1216 Øreåsen E	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
44	19433056		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

44: Bygning 19433056: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	93
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.04.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0

Borettslag

Navn	ØREÅSEN BORETTSLAG AL	Org.nr	953228807
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	91

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	197/163	43991.2	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bregnestien 46, 1528 MOSS								

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	- 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	35 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Områdenavn	S og B	
	Delareal	43 940 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

Delareal 16 m²
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn Næring

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M22
Navn	Øreåsen sentrale del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1415/M22B.pdf
Delarealer	Delareal 23 740 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B IV
	Delareal 12 033 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Delareal 3 307 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn Ta
	Delareal 4 148 m ²
	Formål Parkeringsplass
	Feltnavn G II
Id	M50
Navn	Ørekroken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.04.1985
Delarealer	Delareal 74 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn I
Id	M31
Navn	Øreåsen, felt A-B-C
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1097/M31B.pdf
Delarealer	Delareal 232 m ²
	Formål Offentlig friområde

	Delareal 171 m ² Formål Boliger Feltnavn FELT I
	Delareal 125 m ² Formål Gangvei
Id	M27
Navn	Øreåsen, Felt K
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1091/M27B.pdf
Delarealer	Delareal 117 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 43 m ² Formål Gang-/sykkelvei



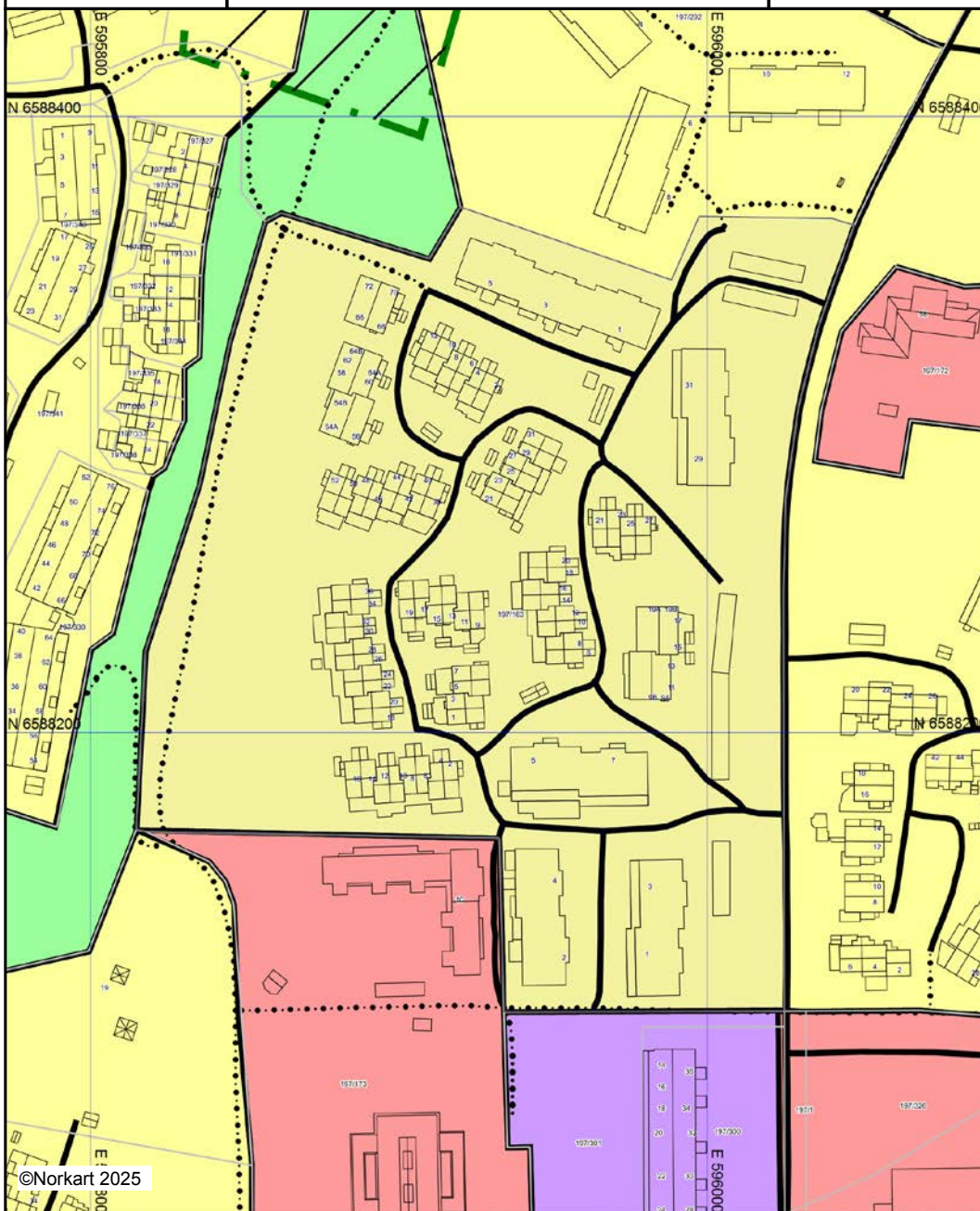
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/163
Adresse: Bregnestien 46
Dato: 23.10.2025
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-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



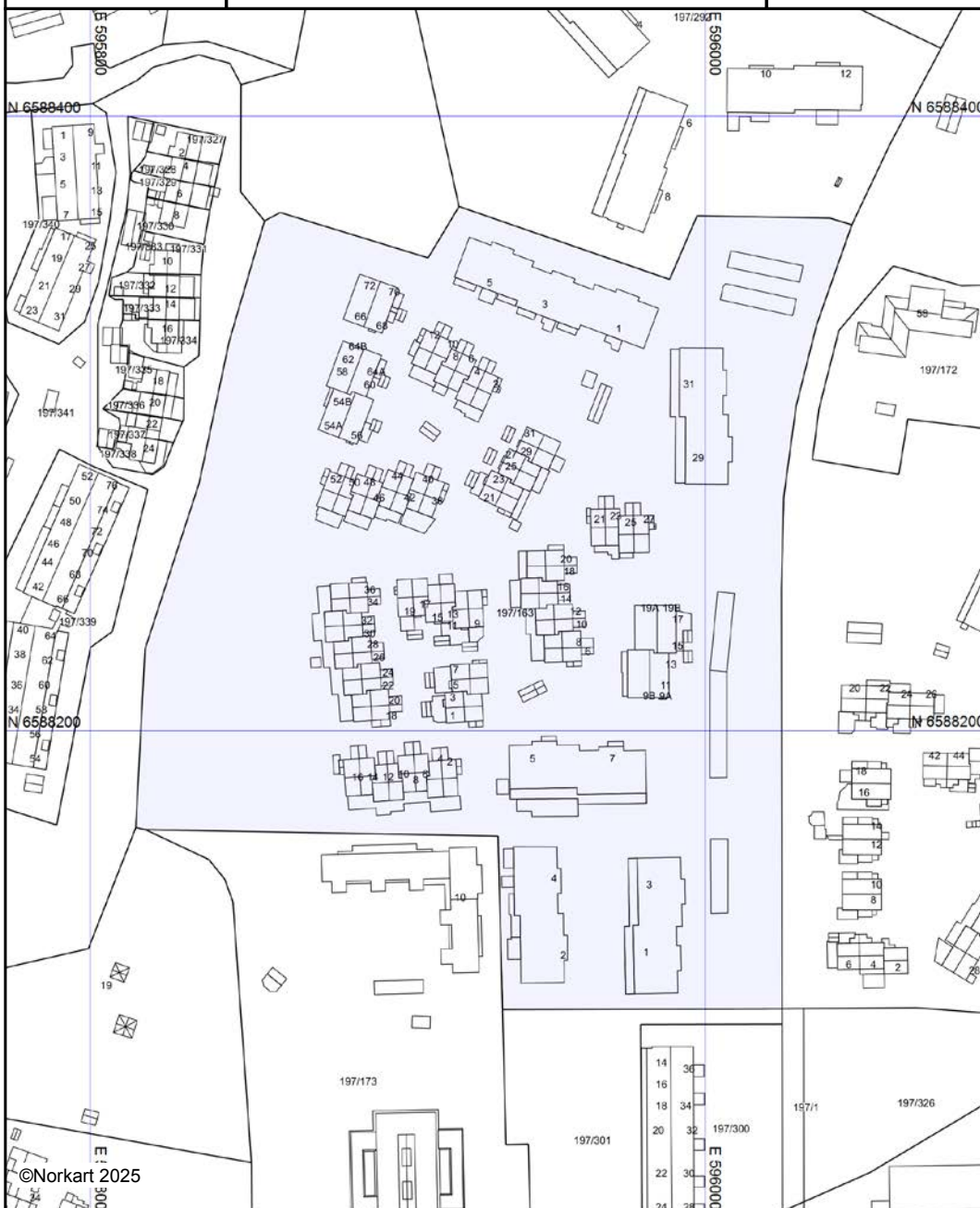
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 197/163
Adresse: Bregnestien 46
Dato: 23.10.2025
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.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
E-feltet, Øreåsen, Rygge			97 163	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
BOLIGPROSJEKT		31/5-74	dato 20/6-74	sak 261/74
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Rygge Boligbyggelag A/L	Rygge			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Selvaag-Bygg	Holmenvn. 19, Oslo 3			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Selvaag-Bygg				
John Mejlønder-Larsen				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.**Rygge kommune, Den tekniske etat, den 30. sept. 1976.**

Bjørn Christiansen
bygningssjefen

Sendes:

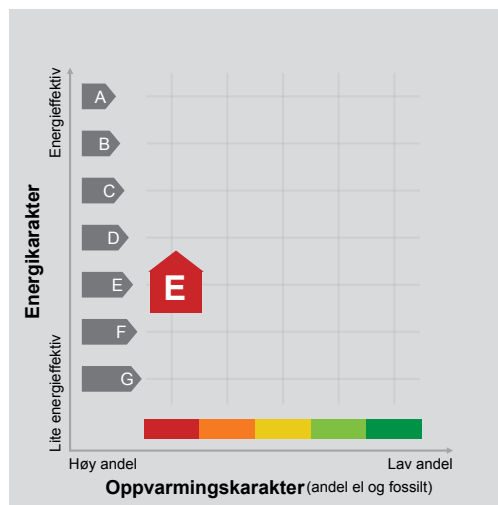
- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggebyråmyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

ENERGIATTEST



Adresse	Bregnestien 46
Postnummer	1528
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19433056
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185535
Dato	30.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Bregnestien 46 - Nabolaget Øreåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øreåsen Linje 21, 24	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	7 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	22 min 1.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Høyden Moss	11 min
Brennes Auto Moss	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

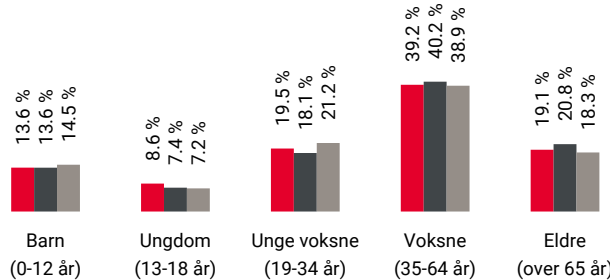
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øreåsen	1 646	792
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.3 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Høyden PostNord	9 min 0.6 km
Kiwi Høyden	9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



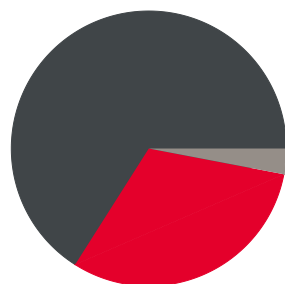
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Øreåsen skole	6 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
⚽	Øreåshallen	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
🚴	Spenst Moss	9 min	🚶
🚴	Korpus Trening og Spa	15 min	🚶

Boligmasse



31% rekkehus
66% blokk
3% annet

«Det er trygt her. Mye barnefamilier.
Høyt nivå på barne/ungdomsskolen.
Lett for barna å finne noen å leke»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

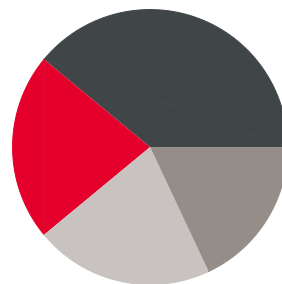
14 min 🚶



Boots apotek Rygge Storsenter

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



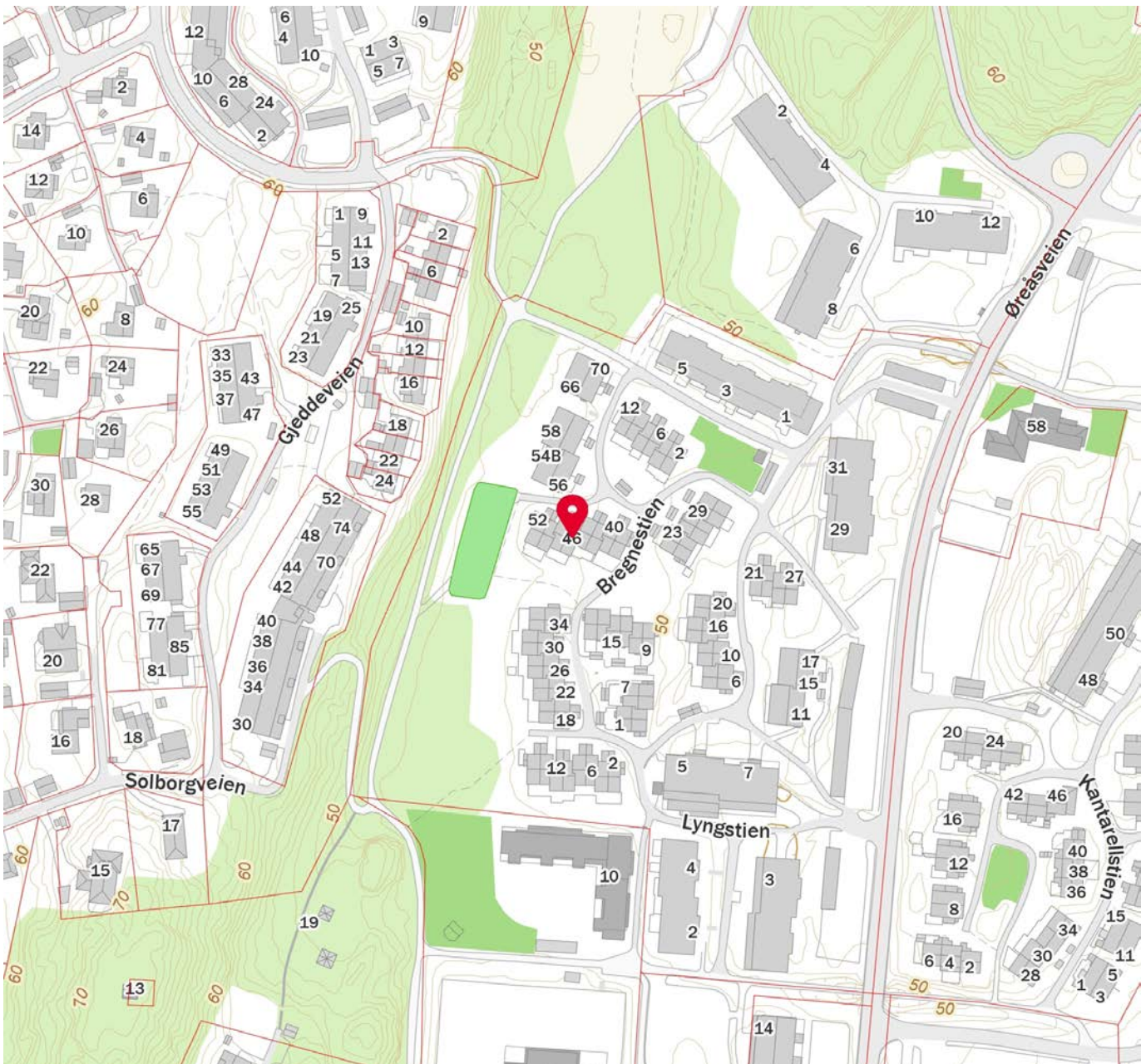
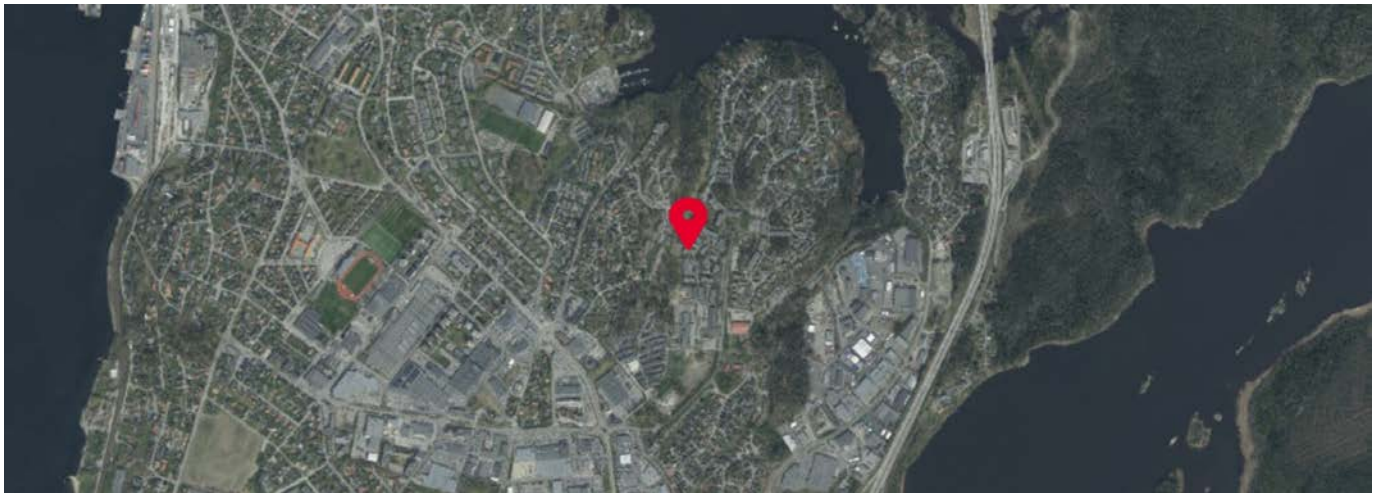
0%

45%

Øreåsen
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Bregnestien 46
1528 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@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 viderefremidlet 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