



Velkommen til

Teigenveien 14, 1580 Rygge

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Teigenveien 14, 1580 Rygge

4-roms andelsleilighet | Kjøkken fra 2025 | Peisovn i stue | Tre boder

Velkommen til Teigenveien 14! En lys og innflytningsklar andelsleilighet i første etasje med modernisert kjøkken fra 2025.

Leiligheten ligger i første etasje i en firemannsbolig fra 1956, omgitt av felles grøntarealer. Området på Halmstad er veletablert og barnevennlig. Det er kort vei til barnehage, skole og Rygge stasjon med gode togforbindelser mot Moss og Oslo. Kjøkkenet ble fornyet i 2025 med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Stuen har gode vindusflater og fin plass til både sittegruppe og spisebord.

Høydepunkter:
- Tre soverom
- Veranda på ca. 9 m² med utgang fra stue
- Peisovn med glassfelt i stue
- Tre boder
- Felles vaskerom i kjeller



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Philip Mustorp
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 472 49 624
E-post: philip.m@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Andel fellesgjeld	kr	136 654
Pris inkl. fellesgjeld	kr	3 086 654
Omkostninger	kr	1 350
Tot. Pris inkl. omk og andel fellesgjeld	kr	3 088 004
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 718

BRA Total/BRA-i	90/67 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1956
Etasje	1
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Teigenveien 14, 1580 RYGGE

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 45, ideell andel 1/1
, andelsnr. 2 i Halmstad Borettslag med orgnr.: 948589184 i Moss kommune.

Etasje
1

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Bolig med sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Rygge/Halmstad. Det er kort vei til barnehage, skole, dagligvare, servicetilbud og Rygge togstasjon. Moss sentrum og Oslo nås enkelt med bil, buss eller tog. Boligen har en sentral beliggenhet på Halmstad i Rygge kommune. Nabolaget er et barnevennlig, veletablert område bestående i hovedsak av flermannsboliger, rekkehus og eneboliger. På Halmstad finner du barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet, og nye Rygge ungdomsskole ligger 5-6 km unna i retning Moss. I gangavstand finner du flere matbutikker, idrettshall og flotte tur- og rekreasjonsområder. Turen er heller ikke lang til flere av Rygges strender. Cirka en halvtimes sykkeltur unna finner du Fuglevik Camping med flotte badestrender og nakne svaberg, hvor solnedganger kan nytes.

Rygges unike herregårdslandskap og flotte kyst innbyr til utallige turmuligheter til lands og til vanns. Kyststien følger kysten fra grensen til Råde, ut rundt Larkollen og inn til Moss. Her er også et eget nett av stier som kalles Blomsterstien.

Ønsker du et større handelsutvalg, finner du Høyden handelsområde med Rygge storsenter og Mosseporten senter ca. 10-15 minutter unna. I sentrum finner du det meste av sentrumsfasiliteter som kino, bibliotek og spisesteder. Enda nærmere ligger Rygge Storsenter, med de fleste fasiliteter og butikker.

Rygge stasjon ligger i kort gangavstand og tar deg til Oslo på under timen. Foretrekker man buss er det langs Ryggeveien holdeplasser for ekspressbusser både nordover til Oslo og Gardemoen, så vel som sydover mot Sverige. For den som foretrekker å kjøre bil er det enkel adkomst til E6, med en reisevei på ca. 50 minutter til Oslo.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger i populært boligområde med gangavstand til skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen ligger med gangavstand til buss og togforbindelse. Det tar ca. 5 minutter å gå til togstasjonen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Leilighet

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 18 m² To boder i kjeller

1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom

2. etasje
BRA-e: 5 m² Bod på loft

TBA fordelt på etasje
1. etasje
9 m² Veranda

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Borettslaget har felles opparbeidede biloppstillingsplasser.

Standard
Leiligheten ligger i første etasje i en firemannsbolig og har en gjennomtenkt planløsning med peisovn i stuen og direkte utgang til en vestvendt veranda. Standarden er normal.

Stue:
Stuen har laminatgulv og en peisovn med glassfelt montert mot en hvitmalt teglsteinsmur. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vindusflatene gir utsikt mot grønne fellesarealer. Fra stuen er det utgang til verandaen via en verandadør i tre med glassfelt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2025 med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl- og fryseskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter, og rommet har benkeplass på to sider samt spiseplass ved vinduet.

Bad:
Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet. Rommet har belegg på gulv med varmekabler og flisimiterte plater på veggene. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Leiligheten består av tre soverom. Hovedsoverommet har heltre tregulv og plass til dobbeltseng og garderobe. De to andre soverommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og heltre gulv.
Vegger: Malt tapet, slettmalte flater, malt teglstein og flisimiterte plater.
Himling: Malt mdf panel, takessplater og malt panel.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré/gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad.

Leiligheten disponerer tre boder, to i kjeller og en på loft.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår
1956

Bebyggelse
Leiligheten ligger i en firemannsbolig.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.09.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 24.09.2026 utført av bygningssakkyndig Erik Pedersen.

Bygning:
4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1956, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig. Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt dekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tak:
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av metall.

Pipe/Ildsted:
Peisovn med glassfelt i stue.

Vinduer:
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2012.

Dører:
Ytterdør i tre med ukjent høy alder. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2012.

Balkong/terrasse:
Fra stue er det utgang til veranda på 9 m².

VVS-installasjoner:
Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 montert i bod i kjeller. Waterguard er korrekt montert iht. forskrifter.

Ventilasjon:
Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:
Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming. Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Det har vært lekkasje fra sluk til fellesarealer. Fagpersoner har utført en provisorisk utbedring av sluket og skjøtet eksisterende belegg. Rommet er uansett vurdert til tilstandsgrad 3 grunnet alder og bør oppgraderes. Arbeidet er utført av Rygge Rørleggerservice. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Overflater - gulv
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Kjøkken - Avtrekk
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Basert på alder på det elektriske anlegget samt at eier har kort botid, anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sluket var ikke tett og skapte lekkasje
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rygge Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og rør knyttet til avløpet. Byttet ut deler av gulvbelegg som var skadet av fukt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rygge Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sluk i forbindelse med lekkasje
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Sluket ble byttet. Det ble kun fjernet del av gulvbelegget som var skadet. Ingen utbedringer utover dette.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
I forbindelse med lekkasje på badet så rant vannet gjennom taket til kjelleren under badet. Rørlegger som utbedret fant ingen følgeskader i konstruksjonen til bygget. Det gjorde heller ikke Vansjø Bolig Byggelag som var på befaring
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Takspottene i gangen og på badet kan tidvis flimre/ ikke skru seg på.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rygge Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet og la til flere stikkontakter på kjøkken i forbindelse med oppussing av dette. Fjernet en dimmer i stua som ikke var kompatibel med stikkontaktene

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Overfladisk oppussing av kjøkken med installering av walls2paint på veggene

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Irene Aanonsen

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 14338.7 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 14 338,7 m². Fellestomten er opparbeidet med store gressarealer, prydbusker og trær, asfalterte internveier og parkeringsplasser mellom byggene, og har gode sol- og lysforhold. Uteområdene rommer felles grøntanlegg, gangveier og lekeplass.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 950 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 136 654,-
Omkostninger	Kr 1 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 088 004,-

Kjøpsomkostninger
Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger: Kr 1 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Boligkjøperforsikring kr 9 500 (valgfritt tillegg).

Andel felleskostnader
Kr 4 718,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 136 654
Andel fellesgjeld pr. dato: 08.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Lån hvor det betales både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 5,4 %.

Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: kr 760,- hvorav renter utgjør kr 472,- og avdrag utgjør kr 288,-.
Lånets løpetid: 2044 år
Lånenr: 60308124943
Bankforbindelse: Nordea.

Lån hvor det betales både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 5,2 %.
Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: kr 190,- hvorav renter utgjør kr 138,- og avdrag utgjør kr 52,-.
Lånets løpetid: 2051 år
Lånenr: 60308134108
Bankforbindelse: Nordea.

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr 12 882 574,- pr. 08.04.2026. Nedbetalingsplan kan innhentes hos borettslagets bankforbindelser og/eller BBL.

Borettslaget praktiserer ikke individuell nedbetalingsordning av fellesgjelden (IN-ordning).

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet gjelder til den sies opp av en av partene. Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt, og kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. 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.

Andel Fellesformue
Kr 846 datert 31.12.2025.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 773 950 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 095 800 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
82399578

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av borettslaget.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), ikrafttrådt 24.03.2021. I kommuneplanen er 14 339 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan HALMSTAD (plan-ID M178), ikrafttrådt 14.12.2006. I kommunedelplanen er 14 339 m² avsatt til boligområde, nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H220 – Gul sone iht. T-1442 (delareal 14 339 m²), og inngår i bestemmelsesområde for avvikssone støy.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Kommunedelplan for Halmstad (plan-ID 464) - status: under arbeid

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Borettslag

Halmstad Borettslag

Om borettslaget
Halmstad Borettslag (org.nr. 948 589 184) er et borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører. Borettslaget består av 94 andelsleiligheter fordelt på bygninger oppført i 1956 på gnr. 102, bnr. 45 i Moss kommune.

Halmstad Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget har felles vaskerom, felles lagringsrom samt boder i kjeller og på loft.

Organisasjonsnummer
948589184

Andelsnummer
2

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.
Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.
I dette salgsoppdraget avklares forkjøpsretten til borettslaget og til VBBL medlemmer ved forhåndsavklaring.
I den forbindelse må kjøper, I TILLEGG TIL KJØPESUM OG TINGLYSINGSOMKOSTNINGER betale følgende beløp til forr. fører VBBL:
- Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten kr.7.643,-
Faktura sendes direkte fra VBBL til kjøper straks bud er akseptert, salgsmelding er mottatt fra megler, og forkjøpsretten er avklart. Gebyret blir ikke mellomregnet i megleroppgjøret mellom selger og kjøper.

Gebyr forkjøpsrett
7643

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper

og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold uten spesiell tillatelse fra styret.

Beboernes forpliktelser
Andelseier plikter å forholde seg til borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Regnskap/budsjett
Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regnskap og budsjett.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn med glassfelt i stue og varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne

videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i

dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

- Tilstandsrapport datert 24.09.2026 utført av Norsk Boligtakst AS
- Selgers egenerklæring datert 08.10.2026
- Energiattest datert 23.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Vedtekter

- Husordensregler

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke tas i bruk før styregodkjenning foreligger.

Visningsinformasjon
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,70% kr. 50 150,-
Digital markedspakke Moss, Finn.no, VG, Dagbladet, Aftenposten nett, EM1, FB, Schibstedt kr 25 585,-
Honorar bistand overtakelse (opprinnelig 1.950,-) kr 0,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging (opprinnelig 14.500,-) kr 4 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar Em1 ØA kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Ambita grunnbok/servitutt kr 260,-
Foto medium - utlegg (Fotoetcetera) kr 4 950,-
Informasjon fra forretningsfører kr 4 914,-
Moss - Kommunal informasjon kr 2 307,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Eierskiftegebyr, Selger kr 6 570,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 546,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 112 531,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Moss har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera As
• Stylist: Stylistene AS og Tangen Styling AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig
Philip Mustorp
Eiendomsmegler MNEF
philip.m@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 472 49 624

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Teigenveien 14! Foto: Fotoetcetera AS





4 Stue_Dig_mobl



4 Stue01_dig_mobl



7_Soverom04_Dig_mobl



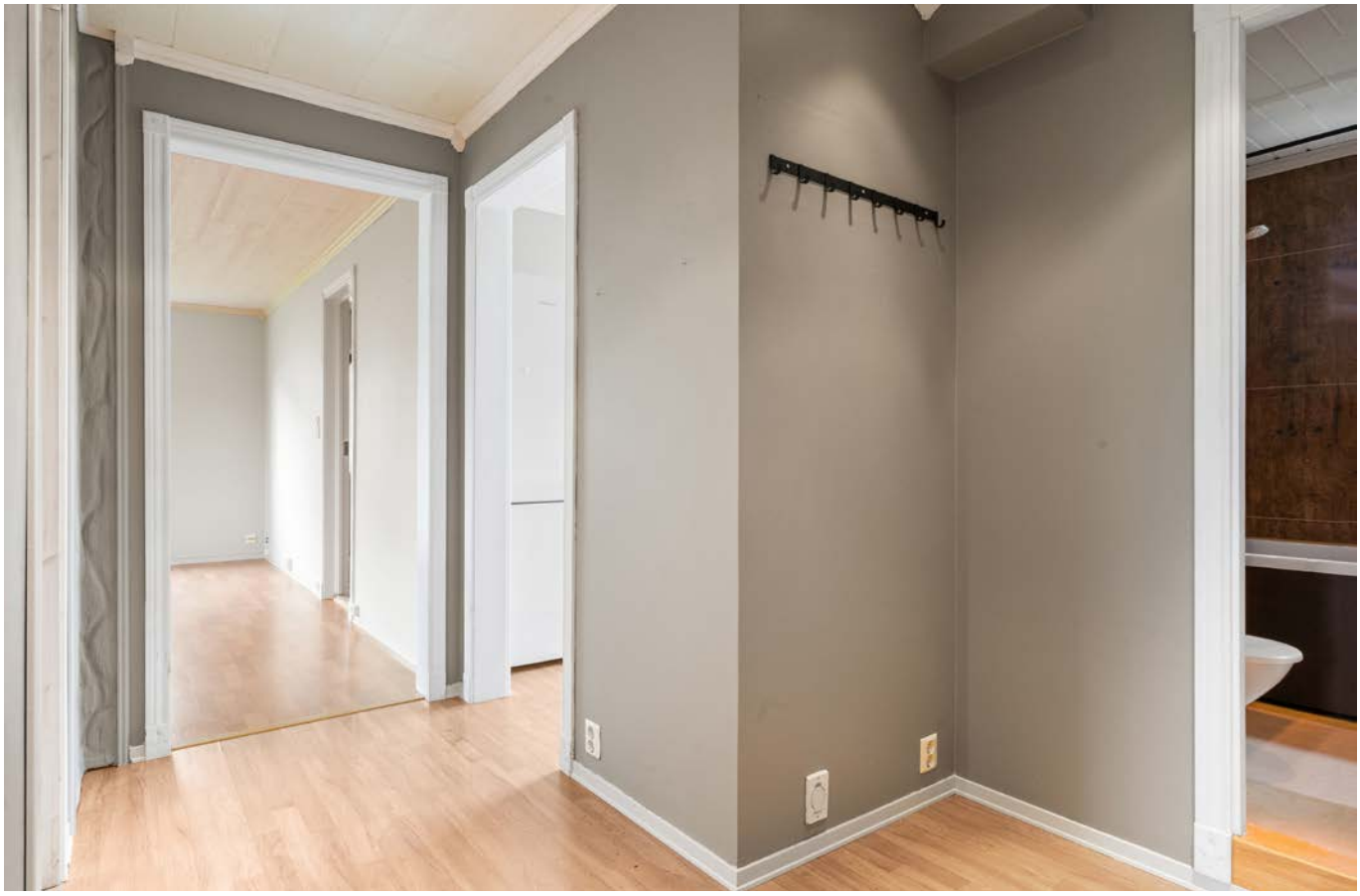
Badet er utstyrt med badekar med dusjmulighet og oppvarmet gulv.



Kjøkkenet har innredning fra 2025 med slette fronter og integrerte hvitevarer.



Overbygd veranda med fint utsyn mot borettslagets felles grøntarealer.



Entréen binder leiligheten sammen med adkomst til stue, kjøkken, bad og soverom.



Romslig stue med peisovn som gir lun varme og ekstra hygge.



Verandadøren med glassfelt slipper inn rikelig med dagslys.



Lyst og romslig hovedsoverom med heltregulv og god plass til dobbeltseng.



Soverom 2 egner seg godt som barne- eller gjesterom.





Soverom 3 med praktisk størrelse og flere bruksmuligheter.



Flotte grøntarealer omkranser bebyggelsen og gir gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor.

Plantegning



FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

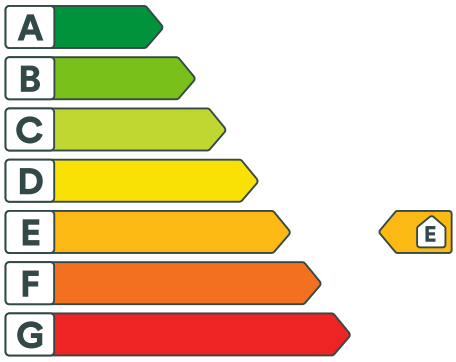
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

enova

Energiattest



Adresse **Teigenveien 14, 1580 RYGGE**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358742**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148409056**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **266,61**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Irene Aanonsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Teigenveien 14
1580 Rygge

3103-102/45/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sluket var ikke tett og skapte lekkasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rygge Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og rør knyttet til avløpet. Byttet ut deler av gulvbelegg som var skadet av fukt.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Rygge Rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sluk i forbindelse med lekkasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluket ble byttet. Det ble kun fjernet del av gulvbelegget som var skadet. Ingen utbedringer utover dette.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

I forbindelse med lekkasje på badet så rant vannet gjennom taket til kjelleren under badet. Rørlegger som utbedret fant ingen følgeskader i konstruksjonen til bygget. Det gjorde heller ikke Vansjø Bolig Byggelag som var på befaring

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takspottene i gangen og på badet kan tidvis flimre/ ikke skru seg på.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rygge Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet og la til flere stikkontakter på kjøkken i forbindelse med oppussing av dette. Fjernet en dimmer i stua som ikke var kompatibel med stikkontaktene

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Overfladisk oppussing av kjøkken med installering av walls2paint på veggene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

for A/L Halmstad Borettslag org nr 948 589 184.

tilknyttet
A/L Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.02.55
sist endret 10.05.17

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i 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 enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets 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, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil 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.

4-3 Fellesareal – Særareal

(1) Fellesareal er den del av borettslagets eiendomsareal som alle

andelseiere kan benytte.

(2) Særareal er den del av borettslagets eiendomsareal som den enkelte andelseier har rett til å benytte eksklusivt.

(3) Andelseierne i de vertikaldelte husene i Skoleveien 3,5,7,9 og 11 disponerer hver et særareal. Særarealene er av varierende størrelse og ligger i tilknytning til andelen ut mot Skoleveien. Særarealenes størrelse og form er historisk betinget.

(4) Andelseierne i Holtevn 7A,7B,9A og 9B, Skoleveien 8A,8B,10A og 10 B, Teigenveien 2A,2B,4A,4B,6A,6B,8B,8C,12A,12B,14A, og 14B disponerer hver et særareal på bakkeplan i flukt med verandaen.

(5) Det opprinnelige fellesarealet i kjelleren i Skoleveien 11 er delt opp og fordelt som særareal til andelshaverne i huset.

(6) Særarealene må ikke brukes slik at de er til sjenanse for de øvringe andelseierne.

(7) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for særarealet og skal holde det ryddig og ordentlig. Beplantning skal være skjønnsom og tilpasset tilgrensende arealer. Busker skal ikke plantes så nær huset at ytterkledningen tar skade. Maksimal høyde er tre meter.

(8) Borettslaget og øvrige andelseiere har anledning til å benytte særarealet i forbindelse med vedlikeholdsarbeid og lignende. Kostnader knyttet til fjerning og istandsetting av installasjoner i denne forbindelse skal bæres av andelseieren.

(9) Andelseier har ikke rett til å bebygge særarealet eller gjøre endringer på dette uten generalforsamlingens forutgående samtykke, jfr Brl lovens §8-9.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal vedlikeholde ildsted og røykrør fram til fôringsrør til pipeløp.

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

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

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

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

(9) Rør- og elektroarbeider skal utføres av autorisert fagmann.

5-2 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige endringer i selve boligen dersom slike arbeider:

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger, ventilasjonskanaler eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring eller utskiftning av slike.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

(3) 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 saklig grunnlag. Som saklig grunnlag skal regnes endringer nevnt i (1) og (2).

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

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

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

III) Elektriske- og VVS-arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

IV) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelig eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

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

VI) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

VII) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(5) For endringer av ildsted gjelder i tillegg følgende:

a. 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 fôringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

5-3 Endringer av annet rom og annet areal som hører boligen til

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller, loft, verandaer, terrasser og liknende som andelseier disponerer, men som ikke er ment for varig opphold, uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

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

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1 omfatter også plikt til å vedlikeholde de delene av grovkjeller og loft der andelen er gitt eksklusiv bruksrett.

Vedlikeholdsstandarden for grovkjeller er enkel med betonggulv, yttervegger i betong med 50 mm tresonitt mot innvendig rom og innvendige skillevegger i panel. Da det ikke er fuktsperre i gulv eller tilstrekkelig isolering i yttervegger er ikke kjelleren egnet for varig opphold.

Vedlikeholdsstandarden for loft er som ved de originale tørkeloftene. Loftene har naturlig ventilasjon med luftespalter over etasjeskillet og ubehandlet tregulv.

De delene av grovkjeller og loft som andelen er gitt eksklusiv bruksrett inngår ikke i boligens boareal.

(3) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige endringer og å oppgradere vedlikeholdsstandarden i grovkjeller og loft der andelen er gitt eksklusiv bruksrett på vilkår av at slike arbeider:

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelser av felles rør, ledninger, ventilasjonskanaler eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring eller utskiftning av slike.

Retten til å foreta bygningsmessige endringer og å oppgradere vedlikeholdsstandarden i grovkjellere og loft der andelen er gitt eksklusiv bruksrett omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på samme vilkår som fastsatt i punkt 5-2 (4) med følgende tillegg:

I) Dersom borettslaget skal utføre arbeider i kjeller eller loft der andelen er gitt eksklusiv bruksrett kan andelseier kun kreve at rommet det gjelder tilbakeføres i den stand som følger av 5-3 (2). Eksempler på slikt arbeid er utbedringer etter skade (brann, lekkasjer, fukt eller liknende) eller vedlikeholdsarbeid som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

II) Andelseier har ikke anledning til å benytte borettslaget forsikring for dekning av utbedringskostnader ut over dette.

(5) Andelseier skal kun benytte kjeller- og loftsarealer, herunder også fellesarealer, for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart i en grovkjeller og/eller loftsbod. All annen oppbevaring av gjenstander eller annet skjer på andelseiers eget ansvar og risiko.

Andelseier har ikke anledning til å benytte borettslagets forsikring for dekning av slike kostnader.

5-4 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand

(1) Andelseier er ansvarlig for snømåking og strøing fra inngangsdør til kommunal vei.

(2) Andelseier plikter å holde felles trappeoppgang ryddig for å sikre fremkommelighet ved eventuell evakuering eller annet der det er behov for trappeløpets fulle bredde. Herunder plikter også andelseier å stå for nødvendig renhold.

(3) Andelseier plikter å bruke felles lagringsrom på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Andelseier skal ikke benytte lagringsrommet til annet enn det som fremkommer i punkt 5-3 (5). Andelseiere skal ikke oppbevare gjenstander i kjellerganger.

(4) Andelseier plikter å bruke felles vaskerom på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Andelseier skal stenge vanntilførsel og kople fra strøm når maskinene ikke er i bruk for å begrense fare for brann og hindre skade i det elektriske anlegget.

5-5 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6

(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

5-6 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) Borettslaget skal holde feieluker og piperør, inkludert takmontasjer og eventuelle pipehatter vedlike. Borettslagets vedlikeholdsplikt inkluderer også fôringsrør inn til pipeløp. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

(5) 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.

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

6. Endringer av bygning eller tomt

6-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets

skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygningen eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper og leskjermer m.v.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 11-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

6-2 Vilkår

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

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

II) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

III) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er utført forskrifts- og/eller håndverksmessig forsvarlig. Andelseier har prosjekteringsansvaret, og plikter å følge opp dette under arbeidets gang. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

IV) Andelseier forplikter seg til å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

V) Samtykket omfatter kun oppføring og/eller endring i henhold til fremlagte tegninger.

VI) Arbeidene bekostes av andelseieren.

VII) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, bekostes av andelseieren.

VIII) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

IX) Andelseier har ansvaret for å utbedre alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge

av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

X) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig på egen kostnad fjerne tiltaket.

XI) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merkostnader tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikeholdsarbeid eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende tiltak dersom dette er ønskelig.

XII) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, på eiendommen og eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være forskriftsmessig utført.

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

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har installert.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i punkt 6-2.

6-4 Verandaer

(1) Andelseierne i Holteveien 1, 3, 5, 7 og 9, Skoleveien 1, 6, 8, 10 og 13, samt Teigenveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 disponerer hver en veranda med direkte adkomst fra leiligheten.

(2) Verandaene har en rektangulær form. Rekkverket er montert ihht. gjeldende regler. Verandaen følger husets farge. Verandaene har en plexiglassplate montert i front. Denne bidrar til å slippe lys inn på

balkongen, samtidig som den sikrer at små barn, dyr og annet ikke faller ut av verandaene, disse må følgelig ikke fjernes.

(3) Andelseier har ansvar for å vedlikeholde verandaens gulvflate.

(4) Verandaene skal brukes på en slik måte at de ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.

6-5 Terrasser

(1) Andelseierne i de vertikaldelte husene i Skoleveien 3, 5, 7, 9 og 11 disponerer hver et særareal. Jfr. punkt 4-3 (3).

Andelseierne har anledning til å oppføre terrasser på dette arealet i henhold til punkt 6-5 (4) i borettslagets vedtekter.

(2) Andelseierne i de vertikalt delte husene i Skoleveien 3, 5, 7, 9 og 11 har anledning til å oppføre terrasser på baksiden av sine andeler i henhold til punkt 6-5 (4) (II) i borettslagets vedtekter.

(3) Andelseierne i Holteveien 7A, 7B, 9A og 9B, Skoleveien 8A, 8B, 10A og 10B, Teigenveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8B, 8C, 12A, 12B, 14A og 14B disponerer hver et særareal. Jfr. punkt 4-3 (4). Andelseierne har anledning til å oppføre terrasser på dette arealet i henhold til punkt 6-5 (4) i borettslagets vedtekter.

(4) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 6-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av:

(I) Terrasser på andelens særareal jfr. punkt 6-5(1) og (3)

På følgende tilleggsvi*l*kår:

(a) Det skal foreligge skriftlig søknad til styret om slik utbygging
vedlagt forpliktende tegning *før arbeid igangsettes*.

(b) Alle terrasser skal bygges på bakkenivå. Er det tidligere foretatt ved *en andel*, skal all senere utbygginger foretas i samme stil. Dette gjelder utforming, materialvalg og rekkverktype.

(c) *R*ekkverk og skillevegger skal til enhver tid være malt i husets farger.

(d) *R*ekkverk skal være maksimalt 90 cm høyt. Skillevegg skal være maksimalt 2 meter mot vegg og skrås ned til rekkverkets høyde.

(e) Utformingen må være tilpasset bygninger og omgivelser. Det må ikke være dominerende.

(f) *T*iltaket skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer andelseiers særareal.

(g) *T*iltaket skal ha en lengde ut fra vegg på maksimalt 4 meter.

(h) Den som disponerer særarealet forplikter alle kostnader ved oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av tiltaket.

(i) Borettslaget kan når som helst kreve at tiltaket blir fjernet dersom det skulle være nødvendig.

(II) Terrasser på fellesareal tilknyttet andelen jfr. punkt 6-5 (2)

På følgende tilleggsvilkår:

(a) Det skal foreligge skriftlig søknad til styret om slik utbygging vedlagt forpliktende tegning før arbeid igangsettes.

(b) Alle terrasser skal bygges på bakkenivå. Er det tidligere foretatt ved en andel, skal all senere utbygging foretas i samme stil. Dette gjelder utforming og materialvalg.

(c) Utformingen må være tilpasset bygninger og omgivelser. Det må ikke være dominerende.

(d) Tiltaket skal maksimalt ha en bredde på 5 meter.

(e) Tiltaket skal maksimalt ha en lengde ut fra yttervegg på 2 meter.

(f) Det er ikke tillatt å etablere levegger, skillevegger, rekkverk eller annet over terrassens høyde.

(g) Den som disponerer tiltaket forplikter alle kostnader ved oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av tiltaket.

(h) Ved etablering av tiltaket overtar andelseier også vedlikeholdsansvaret for tilpasning og vedlikehold av trappen fra andelen til terrassen.

(i) Borettslaget kan når som helst kreve at tiltaket blir fjernet dersom det skulle være nødvendig jfr. 6-2 (1) X og XI.

Styret er pliktig til, i godkjennelsen, å påse at størrelsen på utbyggingen er tilpasset og ikke hindrer evt. fremtidige utbygginger. Styret skal ved behandlingen av søknader legge vekt på å ivareta et helhetlig inntrykk.

6-6 Grovkjellere og lagringsrom på loft

(1) Boligens grovkjeller og lagringsrom på loft er kun bygget som lagringsrom og er derfor ikke egnet for varig opphold.

(2) Ny eller endret bruk av boligens grovkjeller og lagringsrom på loft er

a. et moderniseringstiltak som krever samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, jfr. punkt 6-1.

og

b. et tiltak som kan krever offentlig godkjennelse

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Varamedlemmer innkalles i nummerorden.

(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.

9-2 Styrets oppgaver (Ref retningslinjer for styrets arbeid vedtatt på generalforsamling 1995)

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

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

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

9-3 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, jfr. 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 10-3 (1).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Halmstad Borettslag

Torsdag 12.06.2025

Klokken: 19:00

Sted: VBBL - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Halmstad Borettslag

Dato: Torsdag 12.06.2025
Klokken: 19:00
Sted: VBBL - Varnaveien 34, 1523 Moss

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Utelamper
- 4.2 Utgangsdører

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av medlemmer til valgkomité

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Utelamper

4.2 Utgangsdører

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er:

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av medlemmer til valgkomité

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, 04.06.2025

Halmstad Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Halmstad Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Fredric Nygård, Valgt fra 01.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Tom Espen Paulshus, Valgt fra 01.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Stefan Aleksander Løkse, Valgt fra 01.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Aleksander Didriksen Vik, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Per Halvard Jacobsen, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 5 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Knut-Helge Espelund Myrvang, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Gunnar Alvin, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 10.06.2024.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært noen endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Fredric Nygård

Styremedlem, Tom Espen Paulshus

Styremedlem, Stefan Aleksander Løkse

Varamedlem, Knut-Helge Espelund Myrvang

Varamedlem, Gunnar Alvin

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 9

Antall behandlede saker i perioden: 127

Andre møter som er avholdt

I tillegg til styremøter har det vært samarbeidsmøter med andelseiere, leietakere og leverandører. Avsluttende møter etter gjenoppbygningen av Skoleveien 8 ble også gjennomført dette året.

Det har også vært noen møter med Trysilhus som har overtatt prosjektledelsen vedr. bygging av sameiet Bankveien 24 på den gamle butikktomten. Her er det også en avtale

vedr. bruk av lekeplass ref. dette punktet i årsmeldingen. Det har også blitt gjennomført befaringer med leverandører av lekeplassutstyr. Basert på mottatte skisser ser det ut til at prosjektet, uten grunnarbeider og oppgradering av gjerder, vil ha en kostnadsramme på mellom kr. 750.000,- og kr. 950.000,-. Dette er kostnader som sammen med grunnarbeider og inngjerding skal dekkes av utbygger.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948589184, og ligger i Moss kommune.

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

Halmstad Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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.

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Halmstad Borettslag i 2024: 0 (Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Lekeplass:

Lekeplassen er i henhold til forskrifter om lekeplassutstyr.

I forbindelse med etableringen av sameiet Bankveien 24 foreligger det en avtale om oppgradering av borettslagets lekeplass. Prosjektet eies av Holmskau Entreprenør som kjøpte det av Alf Øyvind Tveter. Prosjektet har i løpet av 2024 kommet godt i gang, både gjennom samarbeid med Trysilhus og Vansjø Boligbyggelag. Boligene kommer for salg i 2025, noe som vil medvirke til at arbeidene i Halmstad Borettslag også starter opp.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Styret har i tillegg til ordinær aktivitet i 2024 arbeidet noe med oppfølging av naboklager, klager innmeldt av en eller flere andelseiere vedrørende andre andelseieres brudd på lov eller vedtekter. Styret registrerer at 2024 har vært et relativt rolig år, men opplever også at flere andelseiere ønsker å gjøre styret oppmerksomme på utfordringene, enn å levere inn klager. Dette gjør at styret begrenses i sitt handlingsrom, da muntlige tilbakemeldinger er svært utfordrende å følge opp.

Overgangen fra CircleK til Elaway later til å ha gått relativt greit. For styrets del er det avlastende at pris regnes direkte utfra gjeldende pris mens lading skjer i stedet for at det skal snittberegnes. Videre har styret også mottatt tilbakemeldinger på at det er positivt med direkte betaling med månedlig avregning på epost i stedet for fakturering etter en lengre periode. Ettersom avtalen med CircleK ble terminert har dette også ført til at avtalen om nedbetalingen av infrastruktur for ladeanlegget ble slettet slik at borettslaget ble fritatt denne kostnaden.

I 2024 ble det utført nødvendig vedlikehold. Årskontroll av porttelefoner, brannvarslingsanlegg og rutiner for rømning og slukking av brann har vært gjennomført. Grøntanlegget er vedlikeholdt og det har vært konteinerhelg slik at andelseierne har hatt anledning til å kvitte seg med ting som står stablet på loft og i kjellere.

Styret har innhentet tilbud på utskiftning av dører i borettslaget, både til rekkehusene og flermannsboligene. Dette arbeidet skal starte opp sommeren 2025. I tillegg har det blitt hentet inn flere tilbud på maling og vedlikehold av fasadene, herunder utskiftning av kledningsbord. Det er stor variasjon i de mottatte tilbudene, og det arbeides med dette utover våren 2025.

Styret arbeider også med å avslutte saken med Gudøy Graveservice AS etter at de som en avslutning på arbeidene med den nye parkeringsplassen i Holteveien fakturerte et høyere beløp enn hva som var avtalt. Saken vil bli behandlet i forliksrådet der styreleder vil representere borettslaget.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025 - 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Halmstad Borettslag i 2025 - 2026:

- Beskjæring / felling av trær som er skadet, eller kan medføre skade på personer eller bygninger ved nedfall eller velting.
- Utarbeidelse av plan om, og oppstart av replanting i de områder der trær er fjernet.
- Biloppstillingsplassene i borettslaget skal merkes opp med linjer slik at man på denne måten utnytter kapasiteten bedre.
- Utskiftning av inngangsdører og kjellerdører til rekkehusene, samt oppgangsdører til flermannsboligene.
- Inngå avtale om maling og utbedring av fasader
- Teknisk gjennomgang og vurdering av vinduer og balkongdører som ikke tidligere er skiftet.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Halmstad Borettslag i 2025 - 2026:

- Basert på tidligere tilbakemeldinger ønskes det å etablere andre tiltak på fellesarealene som motiverer til økt aktivitet og bruk av fellesarealene. Slike tiltak bør ikke være til hinder for vedlikehold av grøntarealene og dermed etableres på en slik måte at disse er lette å vedlikeholde. Det er ønskelig å vurdere tilbud fra samme leverandør som brukes til etableringen av lekeplassen i Skoleveien.

HMS arbeid i året som har gått

Borettslaget har fulgt opp HMS-arbeidet i borettslaget i henhold til gjeldende rutiner. Ingen endringer fra tidligere år.

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 overskudd på kr. 562.681,-. Disse midlene er overført neste års drift. I notene fremkommer det også at det er inntekter på elbilladingen i borettslaget på kr. 126.984,-. Dette delvis som følge av etterbetalte innbetalinger fra 2024. For 2025 forventes det at merforbruket for strøm tilknyttet borettslagets ladere tilsvarer innbetalingene for elbillading, dog med én måneds forskyvelse, da disse mottas måneden etter.
- Den økte kostnaden i strøm kan i stor grad settes i sammenheng med borettslagets utlegg for strømkostnaden.
- I balansen er det avsatt kr. 721.466,- til kortsiktig gjeld. Dette er tilsvarende kravet fra Gudøy Graveservice som ligger til grunn for den kommende behandlingen i konfliktrådet. Differansen mellom dette beløpet og beløpet som borettslaget ender opp med å betale vil bli overført disponible midler.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Leiekostnaden for infrastruktur knyttet til elbillading er som følge av avtaleendringen terminert, noe som gjør at denne kostnaden ikke vil komme tilbake.
- Som man ser av budsjettet for 2025 utgjør kostnadene for kommunale avgifter, forsikringer, TV/internett og forretningsførsel omtrent halvparten av borettslagets kostnader. Dette er kostnader som i liten grad er mulig å forhandle pris på.
- I budsjettet er ikke kostnaden for bytte av dører medregnet, da det må lånes en del av dette beløpet, og kostnaden for dette ikke var klart da budsjettet ble skrevet. I forbindelse med reforhandling av lån vil det også bli innhentet tilbud fra annen bank enn den banken der dagens lån er plassert.

Styret i Halmstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.06.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Halmstad Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		4 534 392	4 189 598	4 534 728	4 963 260
Andre driftsinntekter	1	220 884	98 469	84 000	95 900
SUM INNTEKTER		**4 755 276**	**4 288 067**	**4 618 728**	**5 059 160**
KOSTNADER					
Styrehonorar		135 000	135 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift		19 654	19 035	19 035	19 035
Strøm		166 153	127 383	110 000	168 000
Vedlikehold bygg		257 021	196 545	600 000	600 000
Vedlikehold VVS		19 165	15 903	75 000	75 000
Vedlikehold elektro		0	27 488	75 000	75 000
Vedlikehold utvendig anlegg		394 398	1 532 812	300 000	300 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		27 618	51 000	0	0
Revisjonshonorar	0	18 000	17 000	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		190 752	181 668	190 751	198 381
Andre konsulenttjenester		16 594	5 609	40 000	40 000
Telefon/internett		6 000	0	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		340 860	355 720	370 530	370 000
Kontingent boligbyggelag		28 200	28 200	28 200	28 200
Forsikringer		438 650	352 646	430 200	603 765
Kommunale avgifter		1 210 045	925 310	1 156 800	1 390 800
Andre driftskostnader		48 757	93 534	90 332	90 674
SUM KOSTNADER		**3 316 866**	**4 064 851**	**3 640 848**	**4 113 855**
DRIFTSRESULTAT		**1 438 410**	**223 216**	**977 880**	**945 305**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		56 251	57 864	36 723	36 840
Rentekostnader		621 644	562 239	646 000	593 637
Utbytte Gjensidige		37 615	31 227	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-527 778**	**-473 148**	**-609 277**	**-556 797**
ÅRSRESULTAT		**910 632**	**-249 932**	**368 603**	**388 508**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		910 632	-249 932	368 603	388 508
SUM OVERFØRINGER		**910 632**	**-249 932**	**368 603**	**388 508**

BALANSE 2024 Halmstad Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	130 473	130 473
Bygninger	4	13 675 651	13 675 651
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 806 124**	**13 806 124**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		17 095	154 143
Andre restanser		0	15 454
Andre fordringer		517 280	881 744
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 094 524	957 777
SUM OMLØPSMIDLER		**2 628 899**	**2 009 118**
SUM EIENDELER		**16 435 023**	**15 815 242**

BALANSE 2024 Halmstad Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 400	9 400
Annen egenkapital		4 255 521	3 344 889
SUM EGENKAPITAL		**4 264 921**	**3 354 289**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 170 056	10 518 008
Borettsinnskudd	3	510 600	510 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 680 656**	**11 028 608**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 685	70 784
Leverandørgjeld		754 294	640 096
Annen kortsiktig gjeld		721 466	721 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 489 446**	**1 432 346**
SUM GJELD		**12 170 102**	**12 460 954**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 435 023**	**15 815 242**
Pantestillelser		**10 680 656**	**11 028 608**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Fredric Nygård Styreleder	Per Halvard Jacobsen Styremedlem	Stefan Aleksander Løkse Styremedlem
Aleksander Didriksen Vik Styremedlem	Tom Espen Paulshus Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**576 772**	**2 742 893**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	910 632	-249 932
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-1 500 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-347 951	-416 189
B. Årets endring disponible midler	**562 681**	**-2 166 121**
C. Disponible midler UB	**1 139 453**	**576 772**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	126 984	6 369
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	93 900	92 100
Sum	**-220 884**	**-98 469**

Note 2 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	130 473	130 473
Sum	**130 473**	**130 473**

Tomten er kjøpt i 1955 for kr. 130 473

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	510 600	510 600
Sum	**-510 600**	**-510 600**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1955	3 587 831
Rehabilitering 1986	4 256 805
Påkostning balkonger 2001	2 613 009
Porttelefon 1997	170 648
Påkostning garasjer 2010	1 547 358
Påkostning bygninger 2023	1 500 000
Sum bygninger	**13 675 651**

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasader,vinduer,dører,br
Lånenummer:	**60308124943**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.90 %
Betingelser:	PT lån med like kvartalsvise terminbeløp, konvertert til PT lån ihht Nordea
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 700 000
Lånesaldo 01.01:	10 518 008
Avdrag i perioden:	347 951
Lånesaldo 31.12:	**10 170 056**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308124943	20	117 652	2 353 040
	56	107 881	6 041 336
	5	102 408	512 040
	6	98 201	589 206
	7	96 347	674 429

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

Resultat og balanse med noter for Halmstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Halmstad Borettslag

Styreleder	Fredric Nygård (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Aleksander Didriksen Vik (sign.)	02.06.2025
Styremedlem	Stefan Aleksander Løkse (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Tom Espen Paulshus (sign.)	02.06.2025
Styremedlem	Per Halvard Jacobsen (sign.)	20.05.2025

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag 12.06.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)

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

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag. Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

Ordensregler for Halmstad Borettslag A/L

ALMINNELIGE REGLER.

1. Hver enkelt andelseier (beboer) er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Beboerne er likeså ansvarlig for sine gjester. Leiligheten, herunder også garasjen, må ikke brukes slik at den sjenerer andre og nedsetter borettslagets omdømme.

2. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøtting, kjelker eller annet utstyr foran eller i trappeoppganger. Kjøretøyer og motorisert utstyr må ikke sjenere de andre beboerne. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt, aktsomt og hensynsfullt.

3. Beboerne skal i fellesskap holde gangveier og plener i orden, verne om plener og beplantninger. Vask av kjøretøy på gangveier og på plener er ikke tillatt.

4. Risting av tøy i oppganger er ikke tillatt. Videre skal lufting, risting og banking av sengetøy og gulvtøy fortrinnsvis skje på torkeplassen. Banking og risting av tøy må ikke foretas ved i nærheten av opphengt vasketøy.

5. Bygningsmessige forandringer, såvel inne som ute, må ikke foretas uten skriftlig tillatelse fra styret. Likeså må ikke plattinger, torke-stativer, markiser, flaggstenger, levegger, sandkasser, antenner osv, settes opp uten godkjenning fra styret. Videre må det ikke foretas inngrep på eller disponering av fellesareal uten godkjenning. Slik godkjenning medfører allikevel at andelseier/beboer bærer det fulle og hele ansvar og risiko. Styret kan dersom det finner det tvingende nødvendig be om at det fjernes eller fjerne det uten erstatningsansvar.

6. Det er ikke tillatt med dyrehold uten spesiell tillatelse fra styret i det enkelte tilfelle. Likeså skal det foreligge godkjenning ved bytte av husdyr. Innflytting med dyr skal ikke skje før tillatelse foreligger. Dersom samtykke fra de øvrige beboerne ikke foreligger, vil godkjennelse bare bli gitt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

7. Dører til loft og kjellere bør i størst mulig grad være låst. Inngangsdører bør likeså være låst etter klokken 2300.

8. Det er ikke tillatt å bruke bart lys, åpen varme eller utstyr som avgir gnister i eller i nærheten av hus eller garasjer.

9. Beboerne er selv ansvarlig for å kontrollere røyk-/brannvarslere og slukningsmidler mellom de faste kontrollene, herunder også varslerne i oppganger.

10. Igangsatte vaskemaskiner må til enhver tid være under tilsyn. Det er ikke tillatt å forlate leiligheten uten at vaskemaskinen er slått av. Vaskemaskiner bør i størst mulig grad plasseres i vaskerom i kjeller.

11. Det skal i alle leiligheter være montert minst en røyk-/brannvarsler og et brannslukningsapparat. Det er beboerens ansvar at disse til enhver tid er i orden. Varslere og slukningsmidler bør kontrolleres minst en gang i måneden og alltid etter lengere tids fravær.

REGLER OM RO I HUSET.

12. Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl 2200 og kl 0700. TV, radio, stereoanlegg, musikkinstrumenter og lignende må nyttes varsomt og avdempet slik at det ikke sjenerer naboene. Det må ikke hugges, sages eller lagres ved i kjellergangene eller fellesrommene. Vaskemaskiner og lignende må i størst mulig grad unngås å brukes etter kl 2200.

REGLER OM ORDEN OG RENHOLD.

13. Oppbevaring av søppel, inventar og tilsvarende er ikke tillatt i ganger og fellesrom.

14. Vasketøy skal ikke henges til tork ute på søn- og helligdager, offentlige høytidsdager eller etter kl 1700 på dager før disse.

15 Innvendig vask av felles trapper og ganger skal foretas etter tur blant beboerne.

16 Bruk ikke vann unødig og meld fra om lekkasjer. La ikke en kran stå på når rommet forlates. Skader på rør og sanitæropplegg som skyldes dårlig oppvarming er beboerens ansvar. Slå av utelys om dagen og slukk alle lys i kjeller og på loft når du forlater disse. Likeså i boder. Varmeovner i vaskerom skal ikke stå på i sommerhalvåret. Fellesstrøm må ikke brukes til private formål.

17. Kast ikke uvedkommende ting i toalettet. Det må kun brukes toalettpapir. Avfall må under ingen omstendighet kastes i toalettet.

PARKERINGSPLASSER OG GARASJER

18. Opparbeidede parkeringsplasser skal benyttes til parkering. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveier eller foran inngangspartier. Uregistrerte kjøretøyer tillates kun parkert i meget kort tid. Garasjene skal kun brukes til å parkere kjøretøyer. Garasjene skal til enhver tid være låst.

19 Klager som ønskes behandlet av styret fremmes skriftlig. Likeså forespørsler om reparasjoner og utbedringer.

20. Beboerne må rette seg etter lagets vedtekter, husleiekontrakt og ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamlingen. Likeså gjelder vedtak og påbud fattet av styret. Overtredelse av reglene kan anses som mislighold av leieforholdet og medføre oppsigelse.

21 Disse regler erstatter tidligere utgitte ordensregler.

Vedtatt på generalforsamling 1993, revidert 2000.

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så framt ikke annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel
(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking
(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger
(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet
(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver
(1)Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak
(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet
(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte
(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling
På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning
(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet
(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer
Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Notater

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Teigenveien 14, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 102, bnr. 45
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4982 **Eiendomsverdi ref nr:** IQ3133

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1956.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig.

Andelen disponerer totalt tre boder i fellesarealer.
Det er fellesvaskeri i kjeller.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, belegg og heltre gulv.
Veggoverflater av malt tapet, slettmalte flater, malt teglstein og flisimiterte plater.
I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel.

VARMEKILDER
Peisovn med glassfelt i stue.
Varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad med opprinnelig ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

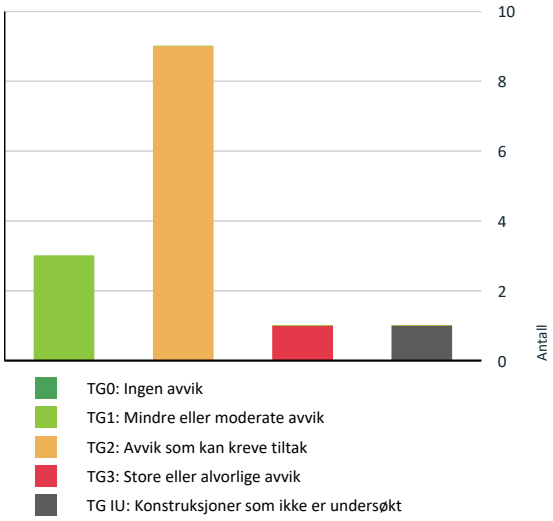
Andelsleilighet

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

Det er etablert ytterligere ett soverom i en del av stuen. Soverommet er etablert innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

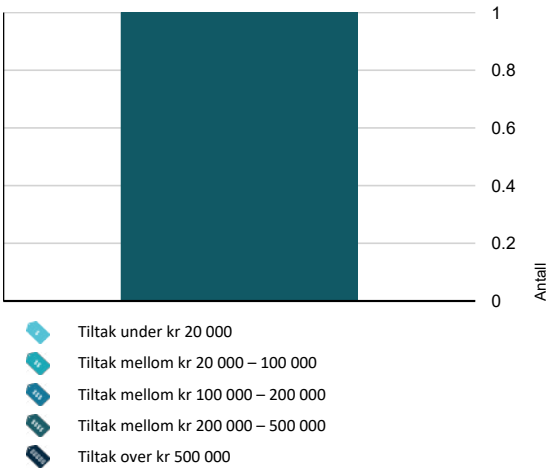
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Basert på alder på det elektriske anlegget samt at eier har kort botid, anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Skader/råte i utvendige vinduslister/omramming.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utskiftning.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør og verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til veranda på 9 kvm.

Det registreres ikke avvik vedrørende rekkverk, da høydeforskjellen fra terrassegulv til terreng er mindre enn 1 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulv er det overflater av laminat, belegg og heltre gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk.
• Stedvis noe avvik utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Knirk er relativt vanlig og fenomenet henger tett sammen med de store endringene i luftfuktighet og temperatur gjennom årstidene. Norge har et klima som svinger ekstremt mellom vinter og sommer, noe som direkte påvirker treverk og andre byggematerialer. Tilstanden må dog overvåkes og tiltak bør vurderes ved økt omfang/utvikling.

• Noe oppgraderinger må påregnes

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av malt tapet, slettmalte flater, malt teglstein og flisimiterte plater.
I tak er det malt mdf panel, takessplater og malt panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med opprinnelig ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet.

Det har vært lekkasje fra sluk til fellesarealer. Fagpersoner har utført en provisorisk utbedring av sluket og skjøtet eksisterende belegg. Rommet er uansett vurdert til tilstandsgrad 3 grunnet alder og bør oppgraderes. Arbeidet er utført av Rygge Rørleggerservice.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og plastbelagt kobber.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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.

• Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

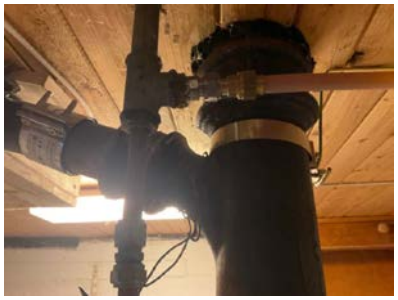
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018.
Montert i bod i kjeller.

Waterguard er korrekt montert iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.





⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:

• Basert på alder på det elektriske anlegget samt at eier har kort botid, anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Basert på alder på det elektriske anlegget samt at eier har kort botid, anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

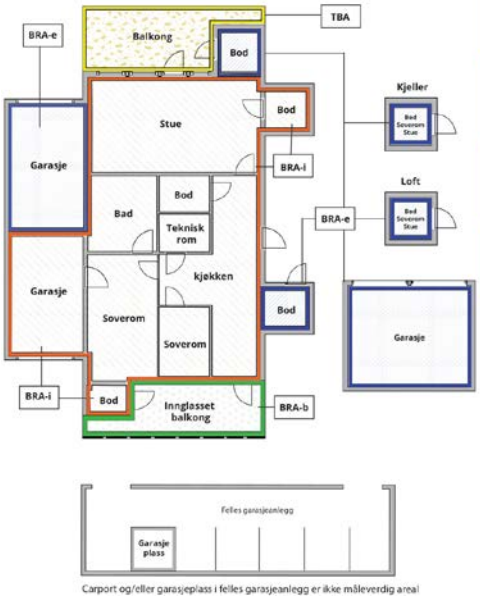
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	67			67	9
Bod 1 i kjeller		12		12	
Bod 2 i kjeller		6		6	
Bod på loft		5		5	
SUM	**67**	**23**			**9**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Bod 1 i kjeller		Bod	
Bod 2 i kjeller		Bod	
Bod på loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert ytterligere ett soverom i en del av stuen. Soverommet er etablert innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker ifm kjøkken.
Rørlegger (Rygge Rørlegger) har provisorisk utbedret sluk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Irene Aanonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	102	45		0	14338.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Teigenveien 14

Hjemmelshaver
Al Halmstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Al Halmstad Borettslag	948589184	H0102		Irene Aanonsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med god beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Rygge/Halmstad. Det er kort vei til barnehage, skole, dagligvare, servicetilbud og Rygge togstasjon. Moss sentrum og Oslo nås enkelt med bil, buss eller tog.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt med gode sol og lysforhold. Asfalterte veier og parkeringsplasser mellom byggene. Fellestomten er opparbeidet med store gressarealer og diverse beplantning.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt dekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer og verandadør i tre med isoerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.09.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	18.09.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Halmstad Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 21:00 - Papirløsning.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 21

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 21

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: Fredric Nygård

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Halmstad Borettslag

Halmstad Borettslag bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Halmstad Borettslag

Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på en generalforsamling i borettslaget.

Halmstad Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Halmstad Borettslag

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for borettslaget i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om borettslaget.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Halmstad Borettslag. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Halmstad Borettslag

Protokoll ekstraordinært møte for Halmstad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredric Nygård (sign.)	11.12.2025
Sekretær	Sondre Østerud (sign.)	11.12.2025
Protokollvitne	Fredric Nygård (sign.)	11.12.2025

INNKALLING

Halmstad Borettslag AL

Til andelseierne

INKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Med dette innkalles andelseierne i Halmstad Borettslag til ordinær generalforsamling 2024 som skal avholdes:

Mandag 10. juni 2024 KL 19.00 i Rygge Idrettslags klubbhus.

Til behandling foreligger:

Sak 1 Konstituering

Sak 2 Styrets årsmelding for 2023

Sak 3 Årsoppgjøret for 2023

Sak 4 Innkomne saker
- a) Saker om felling av trær, fjerning av greiner og overvokste trær.
- b) Oppmerking av biloppstillingsplasser
- c) Søknad om oppsett av trampoline
- d) Valg av styremedlemmer
- e) Fremsetting av forslag til generalforsamlingen
- f) Tidspunkt for utsendelse av forhåndsvarsel
- g) Forslag til debattsak

Sak 5 Godtgjøring til styret for 2023

Sak 6 Valg
- a) 2 styremedlemmer for 2 år
- b) 2 varamedlemmer for 1 år
- c) Valgkomité

Rygge, 30.05.2024

Fredric Nygård
Styreleder, HBRL

Vedlegg

Årsmelding Halmstad Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Fredric Nygård
Styremedlem, Heidi Bjurstrøm Johnsen
Styremedlem, Wenche Jensen
Styremedlem, Tom Espen Paulshus
Styremedlem, Stefan Aleksander Løkse

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Knut-Helge Espelund Myrvang
Varamedlem, Jonny Haugen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 01.06.2023. Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Heidi Bjurstrøm Johnsen
Styremedlem, Wenche Jensen
Varamedlem, Knut-Helge Espelund Myrvang
Varamedlem, Jonny Haugen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 10

Antall behandlede saker i perioden: 188

Andre møter som er avholdt

I tillegg til dette har det vært samarbeidsmøter med andelseiere, leietakere og leverandører, herunder også forsikringsselskap og entreprenør vedr. gjenoppbygging og overtakelse av Skoleveien 8. Enkelte saker har krevd mye arbeid mellom styremøtene.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948589184, og ligger i Moss kommune.

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

Halmstad Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Halmstad Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må

anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Halmstad Borettslag i 2023: 0 (Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Lekeplass:

Lekeplassen er i henhold til forskrifter om lekeplassutstyr. Holmskau Entreprenør AS har i sitt prosjekt med utvikling og etablering av et nytt boligselskap i Bankveien 24 blitt gitt anledning til å opparbeide og drifte borettslagets lekeplass. Dette prosjektet har stått stille en stund, men med nye samarbeidspartnere ser det nå ut til at prosjektet vil bli realisert, og lekeplassen oppgradert.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med i 2023

Styret har i tillegg til ordinær aktivitet i løpet av 2023 arbeidet noe med oppfølging av naboklager, klager innmeldt av en eller flere andelseiere vedrørende andre andelseieres brudd på lov eller vedtekter. Styret registrerer at det har vært roligere i 2023, enn det var de foregående årene, men at det fremdeles har vært noen saker som har krevd mye oppfølging i tillegg til de formelle vedtakene.

Oppstarten av elbilladeanlegg hos CircleK har også krevd en del arbeid fra styret. I utgangspunktet var dette noe som skulle gå av seg selv, men ettersom pris for strøm skulle fastsettes av styret, samt at endringer og etablering av ladestasjoner ikke har vært like intuitivt som det ble reklamert med, har dette måttet bli fulgt opp tettere. Vedr. fakturering og utlegg for strøm er dette nevnt under punktet økonomi.

I 2023 ble det utført nødvendig vedlikehold. Årskontroll av porttelefoner, brannvarslings-anlegg og rutiner for rømning og slukking av brann ble gjennomført. Grøntanlegget er vedlikeholdt, og det har vært konteinerhelg slik at andelseierne har hatt anledning til å kvitte seg med ting som står stablet på loft og i kjeller.

Styret har vært i kontakt med flere firmaer vedr. vedlikehold av fasader herunder utskiftning av kledningsbord og bytte av dører og vinduer. På grunn av de økende arbeidskostnadene for håndverkstjenester ser styret det som mer hensiktsmessig å utføre flere oppgaver på en gang. Det at det nå er dårlige tider i byggebransjen ser styret som en fordel i forhold til forhandling for arbeider i borettslaget. Allikevel skal det ikke stikkes under stol at materialkostnader har økt en del de senere årene.

Gjenoppbyggingen av Skoleveien 8 har også krevd modernisering av rør og elektriske installasjoner. Noe av dette har vært dekket av forsikringen, men utskiftning av innebygde rør etc. som ville vært vanskelig å vedlikeholde på et senere tidspunkt har følgelig blitt bekostet av borettslaget, da denne kostnaden ved utskiftning uansett ville tilkommet borettslaget.

Vedlikehold og endringer som er ønskelig i 2024 - 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Halmstad Borettslag i 2024-2025:

- Vask av fasader, og bytte av aktuelle panelbord på fasadene
- Utskiftning av inngangsdører og kjellerdører til rekkehusene, samt oppgangsdører til flermannsboligene
- Vurdering av resterende vinduer/balkongdører for planlegging av utskiftning

Oppgraderinger som ønskes gjennomført i Halmstad Borettslag i 2024-2025

- Basert på mottatte innspill ønskes det å utrede mulighetene for at det i forbindelse med oppgradering av lekeplassen i Skoleveien også etableres andre tiltak på fellesarealene som motiverer til økt aktivitet og bruk av disse. Forslag om slike tiltak vil bli fremlagt for godkjenning på generalforsamling i borettslaget.

Andre endringer i borettslaget

- CircleK har solgt sin portefølje med lading i boligselskap til Elaway. Dette medfører at brukerne må benytte en ny app for å lade i borettslaget. Videre betyr dette også at det vil bli mulig å lade til spotpris, samt at forbruket faktureres månedlig.

HMS-arbeid i året som har gått

Borettslaget har fulgt opp det systematiske HMS-arbeidet i borettslaget i henhold til gjeldende rutiner. Ingen endringer fra tidligere år.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Som følge av at borettslaget har lagt ut for strømmen andelseierne har brukt til lading av elbiler har denne kostnaden i 2023 vært en del høyere enn det skulle vært. Dette skyldes at CircleK har fakturert sent, samt avventet utbetalinger av innbetalingene til alle innbetalingene for den aktuelle perioden er mottatt. Dette gjør at flere av faktureringene gjort i 2023 først har blitt utbetalt i 2024.
- I regnskapet er det avsatt kr. 721.466,- i forbindelse med avregning etter etablert parkeringsplass i Holteveien. Dette er en pågående reklamasjonssak der leverandør ikke har gjort seg tilgjengelig for å avslutte saken. Leverandørs faktura var på 721.466,- et beløp borettslaget mener skal reduseres noe. Dette beløpet er i sin helhet avsatt i regnskapet under vedlikehold utvendig anlegg, og er på nåværende tidspunkt ikke utbetalt, men ført som kortsiktig gjeld.
- I regnskapet er det under disponible midler ført en kostnad på kr. 1.500.000,- i forbindelse med gjenoppbygging av Skoleveien 8. Dette er også bokført som verdi på bygningene under note 4. Dette er nødvendig vedlikehold utført på den aktuelle boligen, men som ikke ble dekket av forsikringen fordi bygningsdelene ikke var tilstrekkelig skadet av brannen. Allikevel var vedlikehold påkrevd, og merkostnadene for å gjøre dette i forbindelse med den øvrige gjenoppbygningen ble vurdert som vesentlig rimeligere enn å skulle gå inn og gjøre dette på et senere tidspunkt når leilighetene igjen var i bruk og føringsveier mellom leilighetene lukket.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Etter at CircleK overdro sin avtale om lading til Elaway ser det ut til at avtalen om leie/nedbetaling av infrastruktur termineres. Om så blir det endelige resultat vil borettslaget kunne spare ca. 50.000,- i 2024 som følge av avtalebrudd hos leverandør (deretter en besparelse på kr. 75.000,- i året ut nedbetalingsperioden, 4 år). I tillegg forventes det innbetalinger for strøm borettslaget har lagt ut for, og andelseierne har betalt til CircleK på ca. 95.000,- for 2023-2024.
- Rentekostnaden i budsjettet er satt ca. 30.000,- høyere enn den aktuelle renten borettslaget på nåværende tidspunkt skal betale.

Postene nevnt over vil være med å balansere årets budsjett uten videre økning av felleskostnadene. For å få midler til å utføre vedlikehold på fasader, bytte av dører etc. vil styret for høsten 2024 måtte vurdere en refinansiering av dagens lån, samt en økning av felleskostnadene.

Styret i Halmstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Halmstad Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		4 189 598	3 870 048	4 218 648	4 534 728
Andre driftsinntekter	1	98 469	89 300	84 000	84 000
SUM INNTEKTER		**4 288 067**	**3 959 348**	**4 302 648**	**4 618 728**
KOSTNADER					
Styrehonorar		135 000	135 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift		19 035	17 343	19 035	19 035
Strøm		127 383	90 189	100 000	110 000
Vedlikehold bygg		196 545	574 194	600 000	600 000
Vedlikehold VVS		15 903	78 868	75 000	75 000
Vedlikehold elektro		27 488	74 592	75 000	75 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 532 812	430 199	300 000	300 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		51 000	0	0	0
Revisjonshonorar	0	17 000	16 000	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		181 668	173 016	181 670	190 751
Andre konsulenttjenester		5 609	111 457	40 000	40 000
Telefon/internett		0	3 000	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		355 720	312 277	350 000	370 530
Kontingent boligbyggelag		28 200	28 200	28 200	28 200
Forsikringer		352 646	289 273	347 200	430 200
Kommunale avgifter		925 310	904 403	1 062 100	1 156 800
Andre driftskostnader		93 534	125 179	90 000	90 332
SUM KOSTNADER		**4 064 851**	**3 363 190**	**3 423 205**	**3 640 848**
DRIFTSRESULTAT		**223 216**	**596 158**	**879 443**	**977 880**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		57 864	26 674	2 952	36 723
Rentekostnader		562 239	327 243	490 000	646 000
Utbytte Gjensidige		31 227	30 006	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-473 148**	**-270 563**	**-487 048**	**-609 277**
ÅRSRESULTAT		**-249 932**	**325 595**	**392 395**	**368 603**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-249 932	325 595	392 395	368 603
SUM OVERFØRINGER		**-249 932**	**325 595**	**392 395**	**368 603**

BALANSE 2023 Halmstad Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	130 473	130 473
Bygninger	4	13 675 651	12 175 651
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 806 124**	**12 306 124**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		154 143	129 819
Andre restanser		15 454	15 454
Andre fordringer		881 744	349 439
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		957 777	2 825 023
SUM OMLØPSMIDLER		**2 009 118**	**3 319 735**
SUM EIENDELER		**15 815 242**	**15 625 859**

BALANSE 2023 Halmstad Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 400	9 400
Annen egenkapital		3 594 820	3 594 820
Årets resultat		-249 932	0
SUM EGENKAPITAL		**3 354 289**	**3 604 220**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 518 008	10 934 196
Borettsinnskudd	3	510 600	510 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 028 608**	**11 444 796**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 784	25 891
Leverandørgjeld		640 096	550 951
Annen kortsiktig gjeld		721 466	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 432 346**	**576 842**
SUM GJELD		**12 460 954**	**12 021 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 815 242**	**15 625 859**
Pantestillelser		**11 028 608**	**11 444 796**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Fredric Nygård
Styreleder

Tom Espen Paulshus
Styremedlem

Wenche Jensen
Styremedlem

Stefan Aleksander Løkse
Styremedlem

Heidi Bjurstrøm Johnsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**2 742 893**	**2 820 520**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-249 932	325 595
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-1 500 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-416 189	-403 222
B. Årets endring disponible midler	**-2 166 121**	**-77 627**
C. Disponible midler UB	**576 772**	**2 742 893**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	6 369	0
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	92 100	89 300
Sum	**-98 469**	**-89 300**

Note 2 - Tomt

	2023	2022
1102 TOMT	130 473	130 473
Sum	**130 473**	**130 473**

Tomten er kjøpt i 1955 for kr. 130 473

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	510 600	510 600
Sum	**-510 600**	**-510 600**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1955	3 587 831
Rehabilitering 1986	4 256 805
Påkostning balkonger 2001	2 613 009
Porttelefon 1997	170 648
Påkostning garasjer 2010	1 547 358
Påkostning bygninger 2023	1 500 000
Sum bygninger	**13 675 651**

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasader,vinduer,dører,br
Lånenummer:	**67143100916**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.86 %
Betingelser:	NIBOR lån, margin 1,15%, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 700 000
Lånesaldo 01.01:	10 934 196
Avdrag i perioden:	416 189
Lånesaldo 31.12:	**10 518 008**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143100916	20	121 677	2 433 540
	56	111 572	6 248 032
	5	105 912	529 560
	6	101 561	609 366
	7	99 643	697 501

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

Resultat og balanse med noter for Halmstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Halmstad Borettslag

Styreleder	Fredric Nygård (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Stefan Aleksander Løkse (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Heidi Bjurstrøm Johnsen (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Wenche Jensen (sign.)	28.05.2024
Styremedlem	Tom Espen Paulshus (sign.)	28.05.2024

Til generalforsamlingen i Halmstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Halmstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 29. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-29 11:15

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.

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 4 a) **Saker om felling av trær, fjerning av greiner og overvokste trær**

Forslagsstillere: Silje Garmo og Cecilie Foss, Teigenveien 8 C/F
Per Jacobsen og Ann Kristin Hanssen, Teigenveien 6 A

Bakgrunn for forslaget:
Garmo og Foss har søkt om felling av bjørk, samt noen greiner fra furu med begrunnelse i solforhold og ev. slitasjeutfordringer/skader på bygninger.
I tillegg har Per Jacobsen og Ann Kristin Hanssen sendt inn en sak vedrørende overvokste bjørketrær rundt om på borettslagets eiendom.

Da sakene omhandler det samme har styret innstilt på at disse behandles sammen og at det fattes et vedtak for begge sakene

Vedlegg: Søknad, samt digital artikkel om trær og busker
(https://www.nbbl.no/aktuelt/05-07-2017-nabotraer-og-busker-til-besvaer/)
Innsendt sak om overvokste trær

Styrets innstilling:
I forbindelse med omsetning av leiligheter registreres det at de oppgitte uttalelser fra selger kan avvike fra hva kjøper opplever. Dette er ikke noe borettslaget i utgangspunktet skal gjøre noe med. De personlige synspunkter rundt hva som er den ideelle mengde lys og skygge, er også noe som det er vanskelig å standardisere.

Det som imidlertid fremstår vesentlig i de innsendte forslagene er det eventuelle skadepotensialet en fallende gren eller et veltet tre kan gjøre på personer, og/eller bygninger. Videre tas det også opp at skader kan oppstå på bygningen som følge av mye fuktighet, grønske og annet som gjør at kledningen skades. De trekkes også frem at trærne er drenerende, og at dette vil fortsette, selv med færre trær.

I den første saken fremgår det at saken gjelder to aktuelle trær ved en adresse, mens det i den andre saken er et mer generelt syn på overvokste trær i borettslaget generelt.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å hente inn tilbud på vurdering og beskjæring av de aktuelle trærne, samt andre storvokste trær i borettslaget. I samråd med aktuelle fagfolk vurderes også tidspunktet for når trærne bør beskjæres, ev. felles.

Dersom det vurderes som nødvendig at et eller flere av trærne må fjernes, bør det også legges opp til nyetablering av trær slik at disse kan vokse og bidra til å trekke vann bort fra eiendommen. Plassering av de ev. nye trærne bør vurderes i forhold til dagens bruk av uteareale ne.

Søknad om felling av bjørk, samt noen greiner av furu

Dette er en sak som ønskes at tas opp på generalforsamling.

Søknaden gjelder for Teigenveien 8, og henholdsvis leilighet C og F. Leilighetenes terrasser befinner seg på enden av bygget.

Det søkes om felling av bjørk, som er en av tre trær som står utenfor terrassene. Grunnlaget for søknad er dette:

- Terrassene har veldig lite sol pga trærne, og spesielt bjørken. Solen kommer på terrasse ca kl 13-14 og blir borte ca kl 17, spesielt når bladverket kommer. I salgsoppgave ved kjøp av leilighet C, står det: «Det er sol fra ca. kl. 13 til kl. 21:30 ifølge selger.» Dette er langt fra sannheten, pga trærne.
- Det er mye nedfall fra trærne som kommer på terrassene.
- Både nedfallet og skyggen er med på å forringe kvalitet på terrassene, og mulig også vegg.
- Det er allergi mot bjørk i leilighet F.
- Det er flokker av de store fuglene som sitter i disse trærne. Disse lager avfall på terrassene, og også mye lyd som til tider er forstyrrende.
- Fuglene tar med ting fra trærne opp på taket.
- Det er mye lyd i trærne når det blåser, og barna som bor i leilighetene er redde for at trær kan falle ned på huset.
- Om trær skulle falle ned, vil det falle på et av husene rundt, og det vil bli betydelige skader.

Vi anerkjenner at det midterste treet er en eik, og at denne er fredet. Ved å beholde to trær, vil det fortsette å holde vannet vekk fra grunnmur/kjeller. Det kan evt også plantes noe nytt om nødvendig. I såfall er det vel lurt å holde disse nede, slik at ikke trærne blir så høye som dagens trær er.

Det søkes også om beskjæring av furu, som er en av tre trær.
Grunnlaget for søknad om dette:

- Det henger grener(ca 4-5 stk)over leilighet C sin nederste platting. Det søkes om å skjære ned disse grenene.
- Det skapes mye nedfall fra dette treet(også på leilighet F sin terrasse), som skaper skader på platting, belegg på vinduer(også i leilighet F),samt mye jobb i forhold til å holde dette ved like.

- Treet er med på å skape skygge, som er med på å holde på fukt, grønske og mulig skade.

Legger ved link som omhandler trær i borettslag:
Nabotrær og busker til besvær | Norske Boligbyggelag

«Et tre som medfører store skyggevirkninger for en bolig, mye nedfall av blader o.l. vil nok, alt etter forholdene, også kunne anses for å være til urimelig ulempe.» (sitat tatt fra artikkel om trær. Se link over).

Mvh.

Silje Garmo og Cecilie Foss

Over vokste bjørketrær

Vi har flere over vokste bjørketrær rundt på borettslagets eiendom.

Flere av bjørkene er godt over 10 meter høye, og vil gjøre enorm skade om disse faller over personer eller boenheter i borettslaget. Bjørk er ikke fredet og kan lett gjøres noe med. Full forståelse at vi burde beholde trær som eik og furu.

Positive ting

- drikker masse vann

Negative ting

- stor skade om dem faller over tak, bygninger eller barn .
- Solforhold
- Unødvendig slitasje på tak og fasade .
- Allergi

Personlig er jeg ikke imot trær og hekker, men dem bør ikke være høyere enn det som er beskrevet i naboloven.

Mitt forslag er å fjerne unødvendige høye trær og erstatte dem med noen trær som kan holdes i en fornuftig høyde.

Mvh

Ann Kristin og Per
Teigenveien 6a

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 4 b) **Oppmerking av biloppstillingsplasser**

Forslagsstiller: Per Jacobsen og Ann Kristin Hanssen, Teigenveien 6 A

Bakgrunn for forslaget:
I det innsendte forslaget foreslås det å markere opp parkeringsplassene rundt i borettslaget for på denne måten å utnytte parkeringsarealene på en bedre måte.

Vedlegg: Innsendt sak om oppmerking av parkeringsplasser

Styrets innstilling:
For å tydeliggjøre parkeringsarealet i borettslaget, samt sikre at det er flest mulig biloppstillingsplasser tilgjengelig bør disse markeres med skillelinjer, slik at parkering skjer på mest egnet måte. I tillegg ønskes det en skilting av elbilladeplassene, dette er allerede bestilt og vil snarlig bli montert. Annen skilting av området vil også bli vurdert.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å hente inn tilbud og bestille oppmerking av biloppstillingsplassene i borettslaget.

Oppmerking av parkeringsplasser

Mitt forslag er og markerer opp biloppstillingsplass rundt i borettslaget , med dette mener jeg for alle plasser på borettslagets eiendom .
Elbil plassene burde også merkes, til tide parkeres det vanlige biler som blokkerer for dem som ønsker å lade.

Oppmerking av plassen vil føre til lettere parkering for oss alle som bor her .

Mvh

Per og Ann Kristin

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 4 c) **Søknad om oppsett av trampoline**

Forslagsstiller: Stefan Løkse, Skoleveien 3 B

Bakgrunn for forslaget:
I det innsendte forslaget foreslås det å gi andelseier dispensasjon til å sette opp trampoline på sitt særareal mot at vedkommende andelseier påtar seg ansvaret om skader skulle oppstå

Vedlegg: Søknad om dispensasjon for å sette opp trampoline
Eksempel på avtale med boligselskap og andelseier

Styrets innstilling:
Det mottatte forslag synes gjennomarbeidet og informativt. Da alle utearealer i borettslaget er fellesarealer, samt at andelseiere disponerer noe av dette som særarealer, vil det være ulikt hvorvidt en tilsvarende godkjennelse kan gis til alle andelseierne (likhetsprinsippet).

Videre må det fremlagte eksempel på kontrakt gås gjennom juridisk slik at borettslaget fritas et hvert ansvar om skade skulle oppstå i forbindelse med bruk av private trampoliner. Det bør også fremkomme punkt om perioder i året trampoliner kan stå fremme, samt at andelseier forplikter seg til å flytte trampolinen i forbindelse med gressklipping, alternativt påta seg ansvaret for dette om gressklipper ikke kommer til.

Dersom generalforsamlingen velger å kun godkjenne det fremlagte forslag, betyr dette at det kun er én andelseier som gis dispensasjon til å sette opp trampoline. Dersom andre andelseiere ønsker det samme må disse også søke generalforsamlingen om dispensasjon før godkjenning kan gis.

Styrets forslag til vedtak:

Alternativ A
Generalforsamlingen vedtar å gi Stefan Løkse dispensasjon til å sette opp en trampoline på sitt særareal. Før montasje skjer skal forpliktende kontrakt for plassering og bruk av trampoline være signert. Styret gis fullmakt til å utforme denne med bistand fra jurist slik at borettslaget ikke blir erstatningspliktig om skade skulle oppstå.

Alternativ B
Styret i borettslaget gis fullmakt til å utforme forpliktende kontrakt for plassering og bruk av trampoline på borettslagets fellesarealer. Kontrakten utformes med bistand fra jurist slik at borettslaget ikke blir erstatningspliktig om skade skulle oppstå.

Enhver andelseier kan søke om, og få godkjent, søknad om etablering av trampoline på borettslagets fellesareal. Ved godkjennelse skal signaturer være innhentet fra nærmeste naboer, og kontrakt signeres før montasje skjer. Plassering av trampoline gjøres i samråd med styret.

Sak 4 d) **Valg av styremedlemmer**

Forslagsstiller: Gunnar Alvin, Skoleveien 5 C

Bakgrunn for forslaget:
Andelseier argumenterer i sitt forslag for rutiner ved valg av tillitsvalgte.

Vedlegg: Innsendt sak om valg av styre
(«sak 1», samlet etter siste sak)

Styrets innstilling:
I borettslagsloven står det at generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Med dette står valgkomiteen fritt til å foreslå kandidater både internt i borettslaget, og eksterne kandidater. Det er generalforsamlingen som velger hvem som skal sitte i styret.

Da det kun er et varamedlem til styret som ikke bor i borettslaget antar styret at denne saken er knyttet til vedkommende. Han har tidligere både bodd og engasjert seg i styret, noe han også har gjort etterpå. Arbeidet han har lagt ned i forbindelse med praktisk arbeid, oppfølging av saker og tilganger for håndverkere har spart borettslaget for en del kostnader, hvorfor det er så viktig å begrense dette videre forstår ikke styret.

Ved å begrense kandidater til boende andelseiere, vil også gjøre at samboende i andel, og andre tilknyttet andelene som ikke er juridiske eiere heller ikke kan velges til styret. En behandling av de fremlagte forslag vil alltid skje på generalforsamlingen, noe som gjør at diskusjon om egnethet og andre detaljer vedrørende en persons kandidatur vil bli behandlet i forbindelse med valget.

Andelseiers forslag:
Alle medlemmer av styret skal være boende i borettslaget. Ved flytting hvor andelseier er valgt til å sitte i styre, kan andelseier som flytter bli sittede i styret ut perioden.

(innlemmes i vedtektene, krever 2/3 flertall)

Styrets forslag til vedtak:
Borettslagsloven legges til grunn for valg av styremedlemmer.

Sak 4 e) **Fremsetting av forslag til generalforsamlingen**

Forslagsstiller: Gunnar Alvin, Skoleveien 5 C

Bakgrunn for forslaget:
Andelseier argumenterer i sitt forslag for rutiner ved fremsetting av forslag til generalforsamlingen.

Vedlegg: Innsendt sak om forslag til generalforsamlingen («sak 2», samlet etter siste sak)

Styrets innstilling:
I forbindelse med innsending av saker vil styret alltid legge frem sin innstilling til saken, samt forslag til vedtak. Dersom det er avvik mellom opprinnelig forslag og styrets forslag til vedtak vil disse bli stilt opp mot hverandre i forbindelse med en votering av saken.

I forhåndsvarselet om ordinær generalforsamling stod følgende:

«For å sikre en effektiv og god behandling av slike saker, ber styret om følgende:
- *Det bør gå klart frem at saken ønskes behandlet på generalforsamling*
- *Forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak. Dette vil hjelpe møtet med å behandle og ta stilling til saken.»*

Med punktet sitert over oppfordres andelseiere til å fremme sine saker for generalforsamlingen, samt at andelseier selv fremlegger det forslag vedkommende ønsker votert over. Dette for at andelseier skal gis anledning til å fremme et forslag til vedtak slik vedkommende ønsker det behandlet.

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget forkastes.

Sak 4 f) **Tidspunkt for utsendelse av forhåndsvarsel**

Forslagsstiller: Gunnar Alvin, Skoleveien 5 C

Bakgrunn for forslaget:
Andelseier argumenterer i sitt forslag for når forhåndsvarsel om innsending av saker til generalforsamling skal være utsendt.

Vedlegg: Innsendt sak om tidspunkt for utsendelse av forhåndsvarsel («sak 3», samlet etter siste sak)

Styrets innstilling:
Som standard dateres alle utgående brev med datoen de ble skrevet. Forhåndsvarslene ble utlevert sent samme kveld, og ble således ikke funnet av andelseierne før tidligst på morgenen dagen etter.

Styret tar selvkritikk på at forhåndsvarselet ikke ble sendt ut tidligere, da det som forslagsstiller skriver var mange dager i mai som gikk med til fri- og helligdager.

Styret understreker allikevel at det utsendte varselet er ment som en siste frist for innsending av saker til den aktuelle ordinære generalforsamlingen. En andelseier kan fortløpende sende inn saker gjennom året til generalforsamlingen. Saken vil da bli behandlet ved neste ordinære generalforsamling, alternativt i forbindelse med en ekstraordinær generalforsamling dersom dette lar seg gjennomføre.

Styrets forslag til vedtak:
Ved forhåndsvarsel til ordinær generalforsamling skal andelseier gis en frist på minimum 7 dager. Ved fri- og helligdager regnes disse i tillegg til de 7 dagene.

Sak 4 g) **Forslag til debattsak**

Forslagsstiller: Gunnar Alvin, Skoleveien 5 C

Bakgrunn for forslaget:
Andelseier legger i sin innsendte sak opp til en debattsak der det legges til grunn at styret kan avslå en sak som er anmodet behandlet i generalforsamlingen.

Vedlegg: Innsendt sak om avslag av sak ført i generalforsamlingen
(«sak til debatt», samlet etter siste sak)

Styrets innstilling:
Dette er en sak som ikke har noe forslag til vedtak, og således ikke kan behandles av generalforsamlingen. Videre påpekes det at styret ikke har anledning til å avslå en sak slik andelseier hevder.

I forhåndsvarsel om generalforsamling skrev styret;

> *«Hvis en sak anses lite egnet for behandling på generalforsamling, vil styret drøfte med deg om saken heller bør behandles på et styremøte, eller annen egnet arena.».*

Årsaken til denne formuleringen er at det tidvis kan oppstå misforståelser der andelseiere sender inn praktiske saker, saker om forefallende vedlikehold osv. til generalforsamlingen, selv om dette er saker som styret i borettslaget normalt behandler. I slike tilfeller vil styret foreslå for andelseier at saken heller behandles av styret, og at de bestiller nødvendig utbedring.

Videre er det slik at generalforsamlingen kun kan fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, samt at det skal være klart oppgitt hvilke saker som skal behandles. Normal praksis er derfor at disse fremlegges med forslag til vedtak. Med dette som bakgrunn vil ikke debattsaker som foreslått over bli behandlet på en generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:
Den fremlagte presisering tas til orientering.

Hei!

Viser til mottatt forhåndsvarsel om ordinær generalforsamling, datert den 13.05.24.

Følgende saker skal behandles på generalforsamlingen:

Sak 1:

Ved valg av styre, så mener jeg det er uheldig at utflyttede andelseier som sitter i styre selv etter at andelseieren har flyttet. Selv etter flere år at andelseier har flyttet, der denne fremdeles med i styret. Andelseiere som har flyttet ut, har ikke de samme interessene for drift av borettslaget som de som bor og ønsker å delta i styret. Dette kan være uheldig for andelseieres interesser også for fremlegging av saker.

Forslag til vedtak:
Alle medlemmer av styret skal være boende i borettslaget. Ved flytting hvor andelseier er valg til å sitte i styre, kan andelseier som flytter bli sittende i styret for perioden denne er valgt til.

Sak 2:
I forhåndsvarsel til ordinær generalforsamling, pålegger styret at forslagstiller skal formulere ett konkret forslag til vedtak. Med sammensatt gruppe av andelseiere og lyst/evne til å formulere slike vedtak, er dette uheldig at styre ikke lager forslag til vedtakene og legger dette frem for generalforsamlingen.
Dette er normal i alle de styrene som jeg har vært i kontakt med. Videre så er dette også noe som ligger i styrets arbeide og som blir godgjort.

Forsalg til vedtak:
Andelseiere fremmer forslag som de mener og ønsker at tas opp i en ordinær eller ekstra ordinær generalforsamling. Styret legger frem et konkret forslag til vedtak i generalforsamlingne.

Sak 3.
Forhåndsvarsel til generalforsamling. Årets forhåndsvarsel er datert den 13 mai og det lå ikke i min postkasse, samme dag. Fristen for å sende inn forslag er 7 dager, noe som er relativ kort frist når det gjelder å få inn saker. Men når denne som i år, blir sendt ut rett før 17 mai, med påfølgende pinse er dette meget uheldig med hensyn til alle som er bortreist og ikke har anledning til så svare ut.

Forslag til vedtak:
Ved forhåndsvarsling skal andelseier gis en frist på 7 dager, under forutsetning at dette ikke faller på fri- og helligdager. Altså en normalt arbeidsuke.

Sak til debatt:
Styret kan avslå en sak ført i generalforsamlingen. Derfor er det interessant å sett lys på hva som er grensen for at styret anser at en sak er lite egnet for behandling i styret.

Med vennlig hilsen

Gunnar Alvin
Skoleveien 5 c

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen består av Mai-Liss Johansen og Aleksander Didriksen Vik, samt Fredric Nygård, som er styrets representant.

I år skal det velges to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene med en funksjonstid på to år, varamedlemmene for et år.

Følgene står på valg: Styremedlemmene Heidi Bjurstrøm Johnsen og Wenche Jensen. Varamedlemmene Knut-Helge Espelund Myrvang og Jonny Haugen.

Styremedlemmene er forespurt, men ønsker ikke gjenvalg. Varamedlemmer har stilt seg positive til gjenvalg.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Per Jacobsen	Styremedlem 2 år (Ny)
Aleksander Didriksen Vik	Styremedlem 2 år (Ny)
Knut-Helge E. Myrvang	Varamedlem 1 år (Gjenvalg)
Jonny Haugen	Varamedlem 1 år (Gjenvalg)

Rygge, 29. mai 2024

Mai-Liss Johansen (sign.)	Aleksander Didriksen Vik (sign.)	Fredric Nygård (sign.)

Eiendomsmegler 1

8/4-26

AD. DERES REF: 5230260098 **– SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 2 i borettslaget Halmstad tilknyttet leilighet: Teigenveien 14 B
Andelseier(e): Irene Aanonsen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 589 184
Byggeår: 1956 Gnr: 102 Bnr: 45 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82399578

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 968,-, utgifter kr 6.006,- og annen formue: kr 846,-. Gjeld pr d.d. er på kr 136.654,-. Opprinnelig innskudd kr: 5.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 8/4 *kr* 12.882.574*,-.*

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 4.718**,-,** hvorav kr 3.768,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

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

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

Rente Pt.: 5,4 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 760,-, hvorav renter utgjør kr 472,- og avdrag utgjør kr 288,-.
Lånets løpetid: 2044.
Lånenr.: 60308124943. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 190,-, hvorav renter utgjør kr 138,- og avdrag utgjør kr 52,-.
Lånets løpetid: 2051.
Lånenr.: 60308134108. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Fredric Nygård**.**
Epost styret: halmstad.borettslag@gmail.com

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teigenveien 14, 1580 RYGGE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Teigenveien 14	H0102	102/45	75	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AANONSEN IRENE 130598*****	Eiendomsrett 1/1	Teigenveien 14 1580	Bosatt

Vegadresse: Teigenveien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1005 Ryggebyen	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	8 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
15	148409056		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1956

15: Bygning 148409056: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	440
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	440
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1956	27.04.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	150	0	150	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0
K01	0	140	0	140	0	0	0

Borettslag

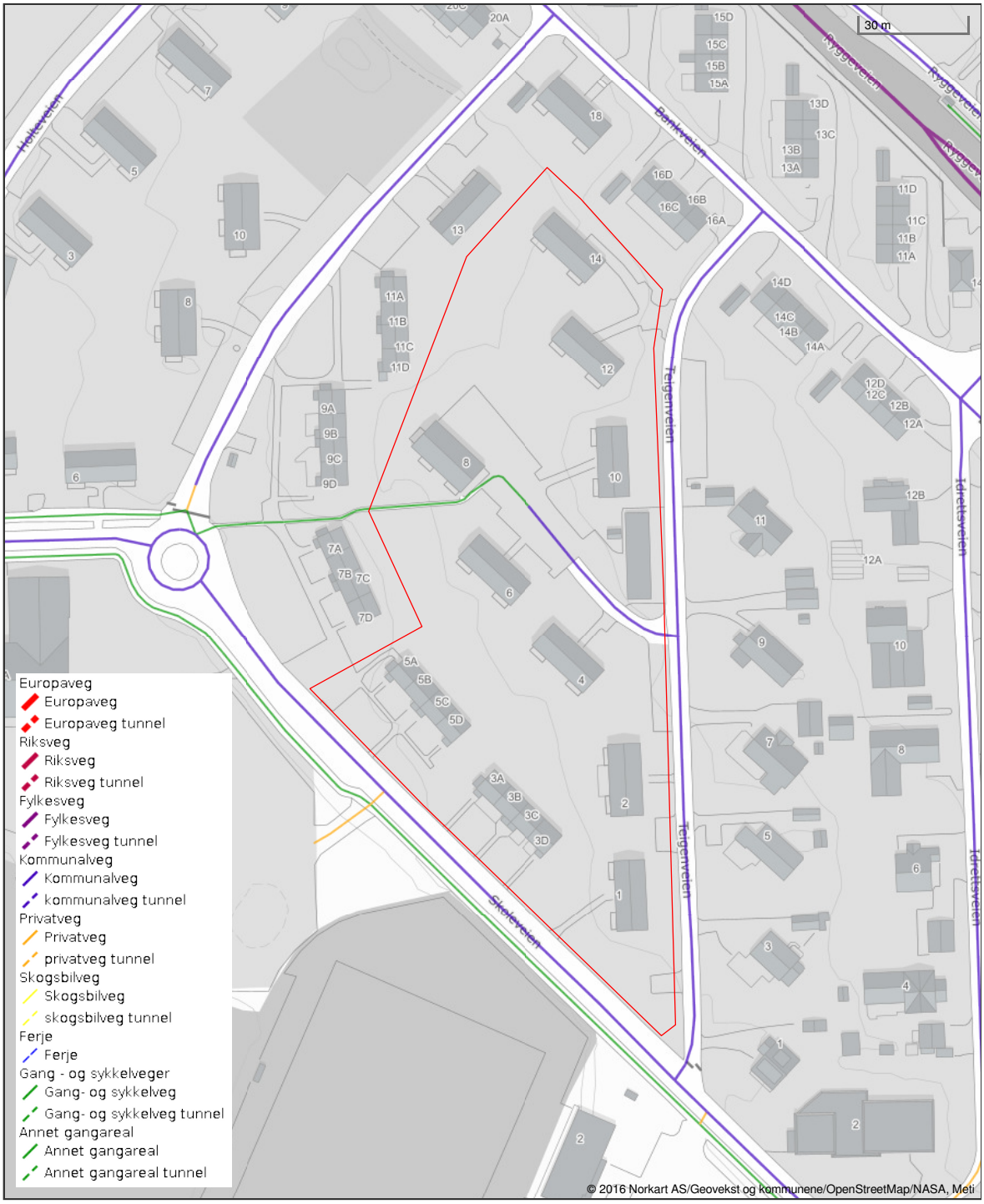
Navn	AL HALMSTAD BORETTSLAG	Org.nr	948589184
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	16

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	102/39	13230.2	
Grunneiendom	102/46	5995.2	
Grunneiendom	102/91	263.7	
Grunneiendom	102/45	14338.7	

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 102/45//



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

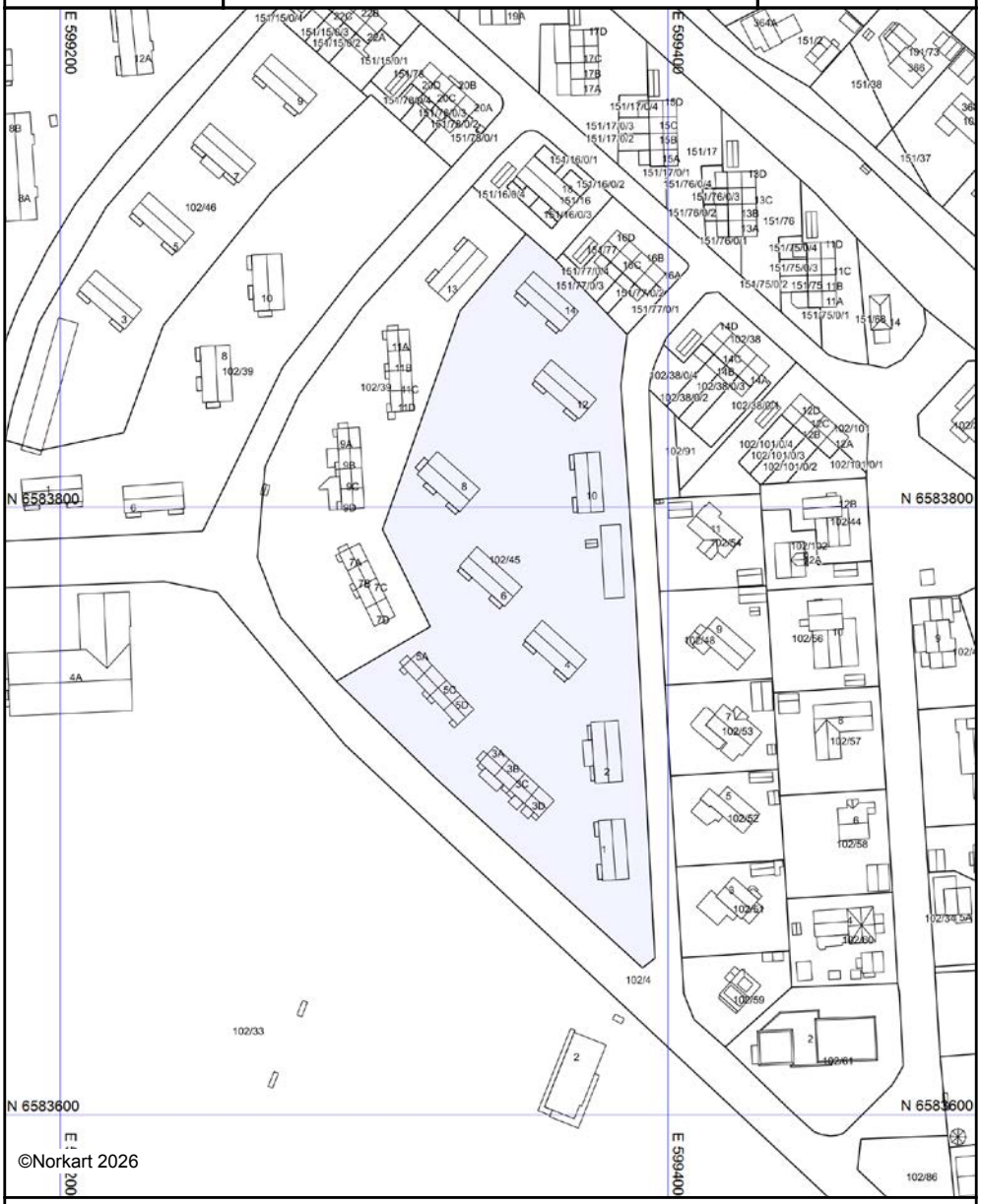
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/45
Adresse: Teigenveien 14
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

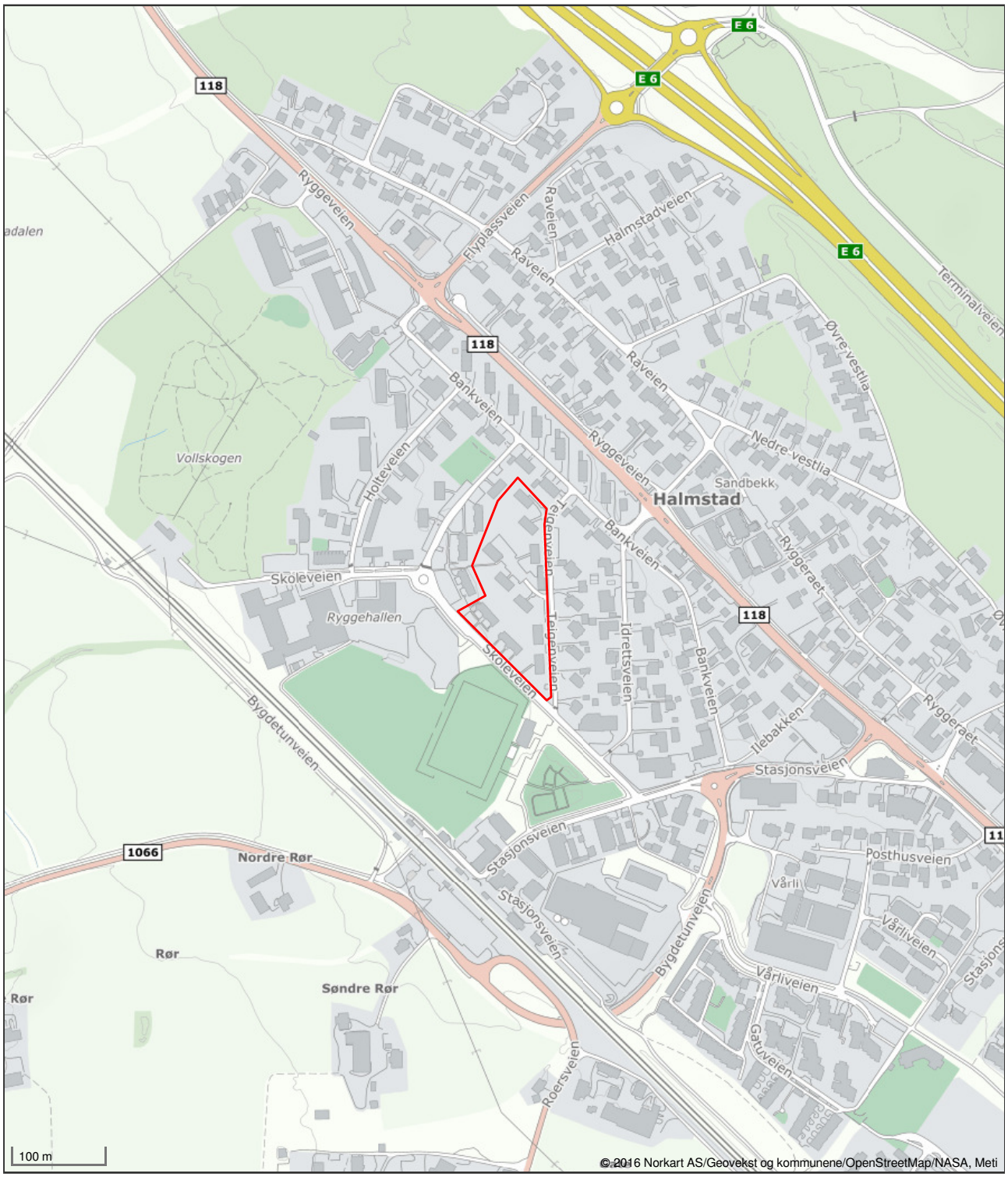
UTM-32



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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 102/45//



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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/45
Adresse: Teigenveien 14
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



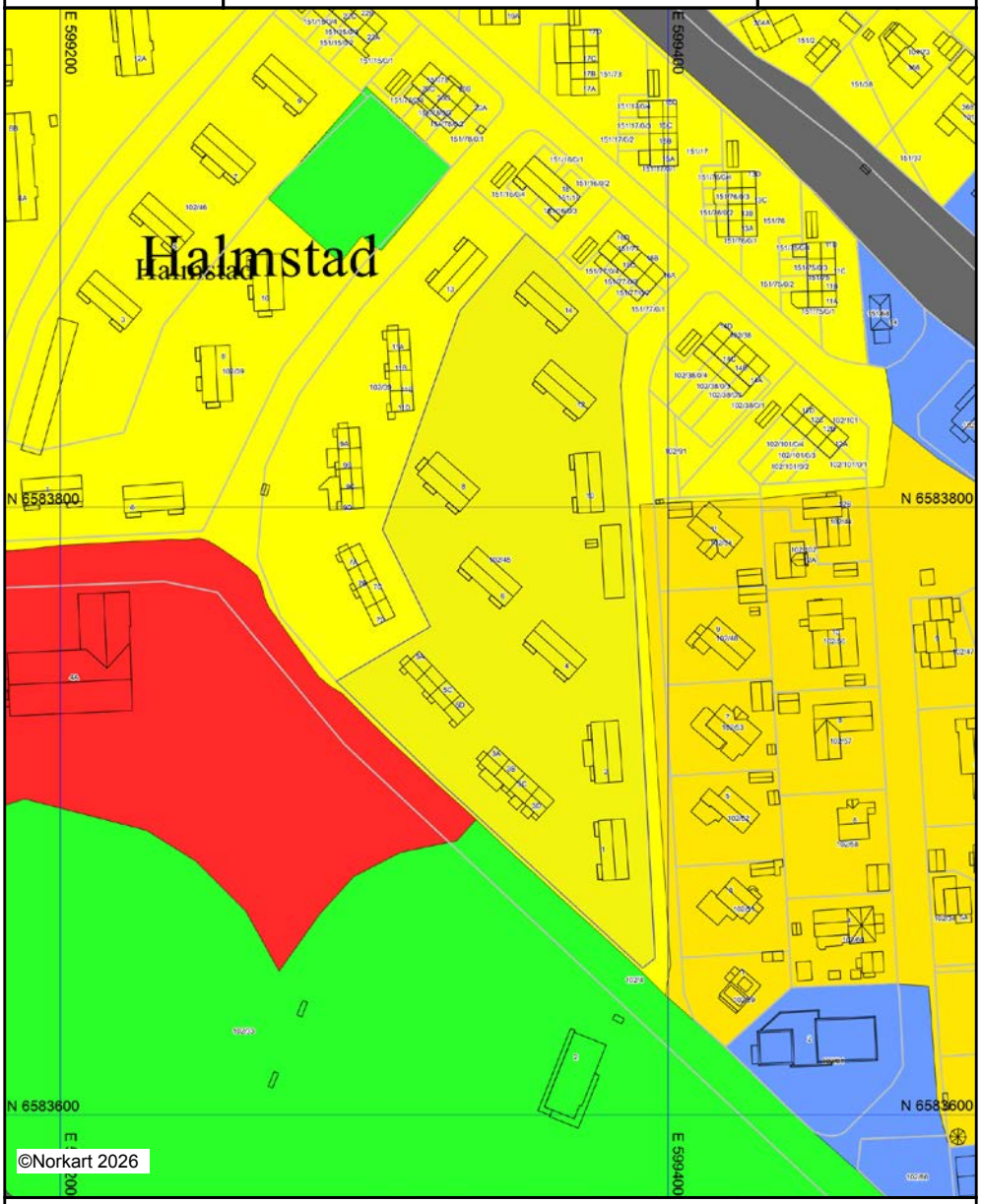
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/45
Adresse: Teigenveien 14
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



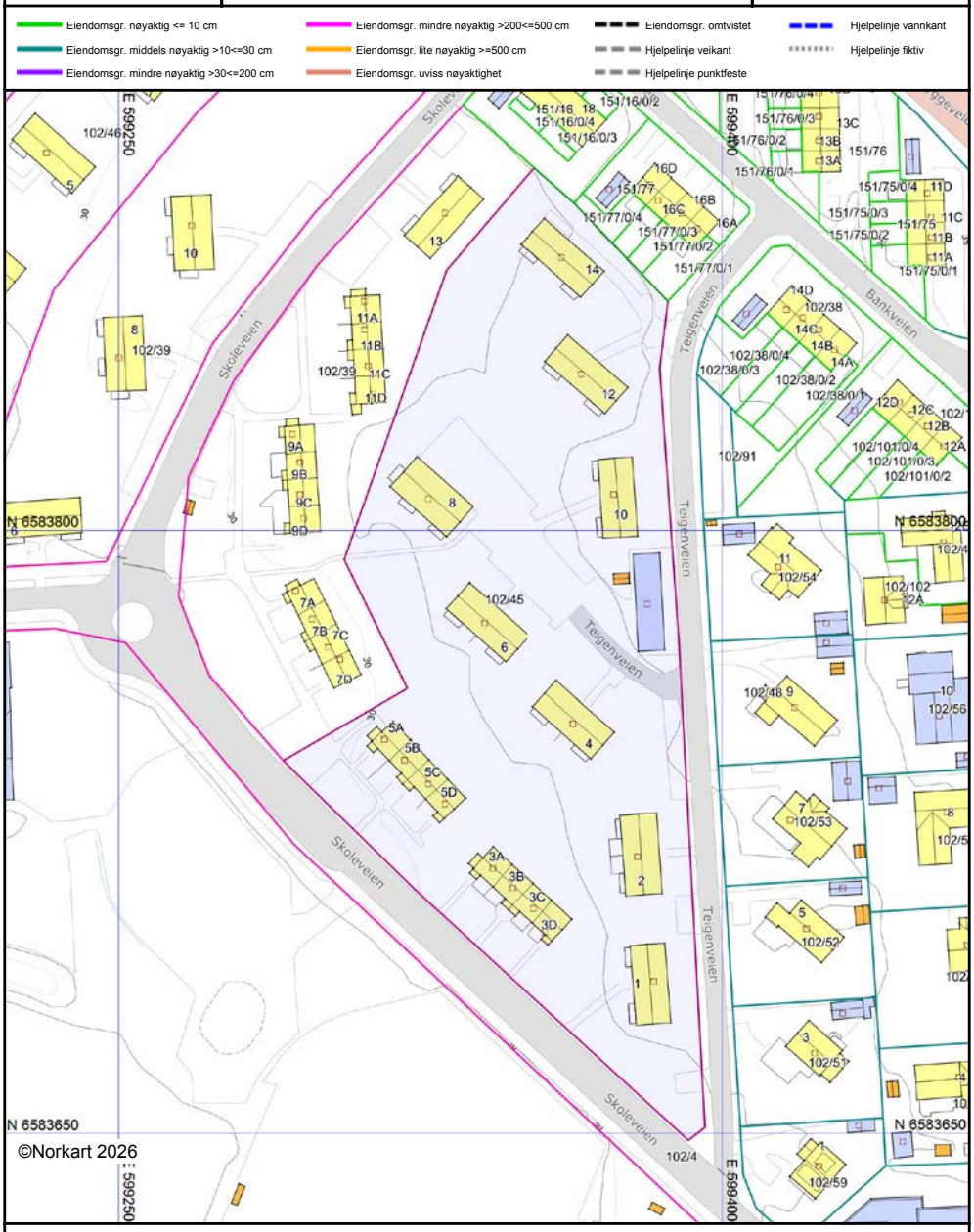
Grunnkart

Moss kommune

Eiendom: 102/45
Adresse: Teigenveien 14
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.3.Fremtidig boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.
A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gående/syklende.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m2 BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse.
a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr, boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligger støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.
Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

14.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; ” Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold”. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE
(BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder
Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse
I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse
I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger
Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling
Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		**21.05.2019**
1. gangs behandling	**Fellesnemnda**	**19.06.2019**
Offentlig ettersyn		**01.07 - 01.10.2019**
Revisjon etter høring		**06.05.2020**
2.gangs behandling	**Kommunestyret**	**16.06.2020**
Offentlig ettersyn		**01.07-18.09.2020**
Vedtak	**Kommunestyret**	**23.02.2021**

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

Notater

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teigenveien 14, 1580 RYGGE								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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** 14 339 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 14 339 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	14 339 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Bolig

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M178
Navn	HALMSTAD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 339 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	464
Navn	Kommunedelplan for Halmstad
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan



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

07.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 102	Bnr.: 45	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Teigenveien 14 - AL Halmstad borettslag			

2000 Legalpant

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

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader :

Utskriftsdato: 07.04.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Teigenveien 14, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

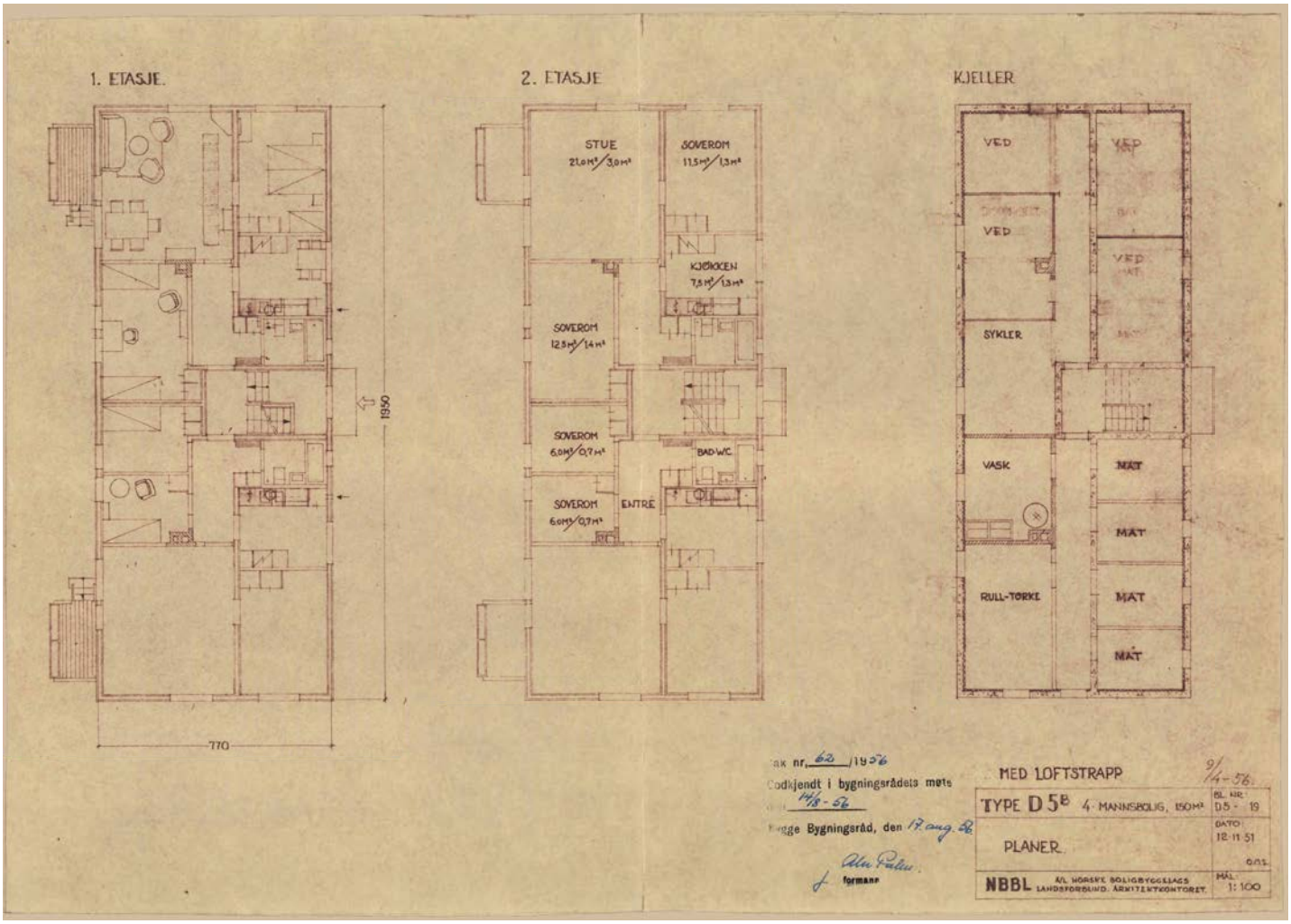
Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

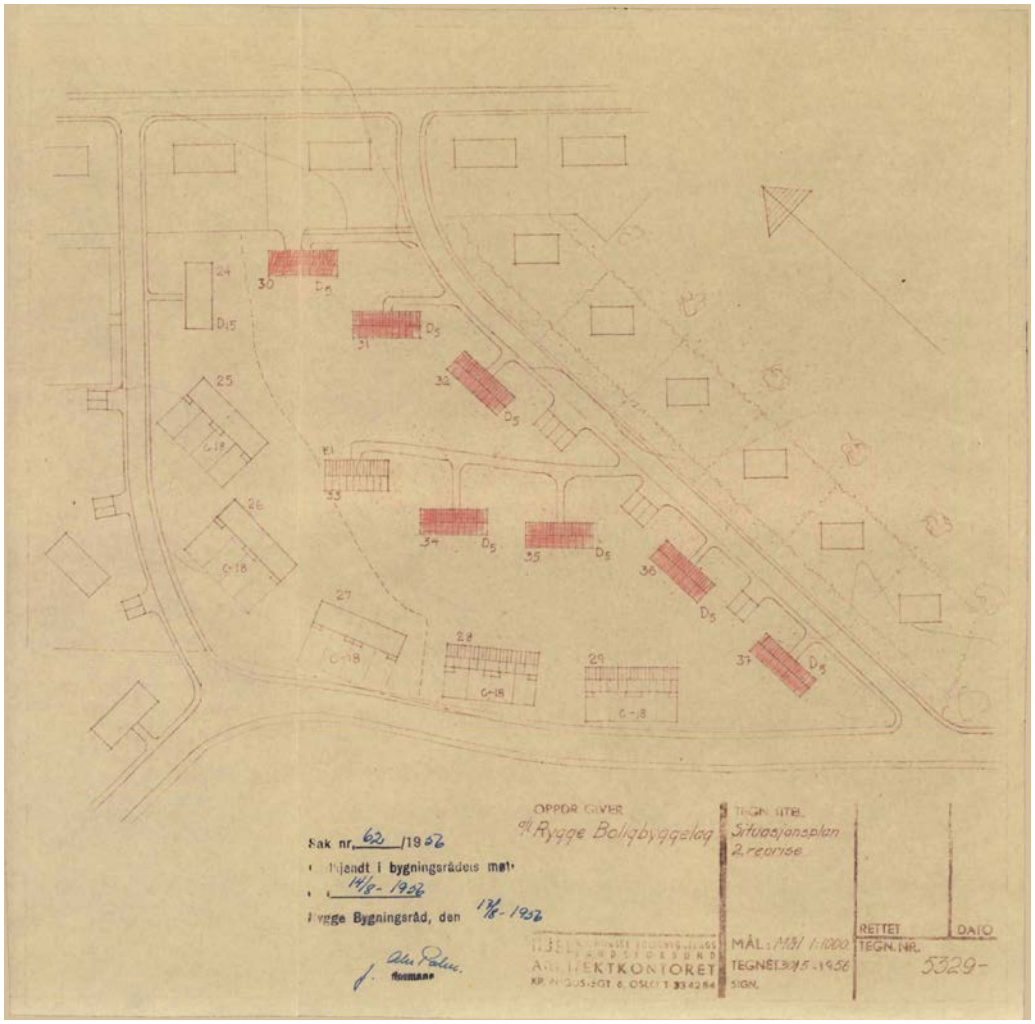
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


1. ETASJE.
2. ETASJE
KJELLER
STUE
21,0M²/3,0M²
SOVEROM
11,5M²/1,3M²
KJØKKEN
7,3M²/1,3M²
SOVEROM
12,5M²/1,4M²
SOVEROM
6,0M²/0,7M²
BAD/WC
SOVEROM
6,0M²/0,7M²
ENTRÉ
1950
770
VED
VED
VED
VED
SYKLER
VASK
MAT
MAT
MAT
MAT
RULL-TØRKE
sak nr. 62 /1956
Godkjendt i bygningsrådets møte
14/8-56
Bygge Bygningsråd, den 17 aug. 56
formann
MED LOFTSTRAPP
9/4-56.
TYPE D 5B 4-MANNSBOLIG, 150M²
PLANER
BL. NR. D5 - 19
DATO 12.11.51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUNDS ARKITEKTKONTORER
MÅL 1:100


OPPDR GIVER
9. Rygge Boligbyggelag
TEGN. TITEL
Situasjonsplan
2. revisjon
Sak nr. 62 /1956
Rygge Bygningsråd, den 17/8-1956
14/8-1956
MÅL: M/1 1:1000
TEGNET 30/5-1956
SIGN.
RETTET
DATO
TEGN. NR.
5329-


ØST.
NORD.
SNITT
VEST.
SYD
Tegn. nr. 82/1952
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 17/8-52
Bygge Bygningsråd, den 17. aug. 1952.
A/L B. MED LOFTSTRAPP
3/4-56
TYPE D 5. 4-MANNSBOLIG. 150 m²
FASADER OG SNITT
NBBL
1:100.
0
50
100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

	Moss kommune **Kommunenr.:** 3103 **Postadresse:** Postboks 175 **Postnr./-sted:** 1501 MOSS **Telefon:** 69 24 80 00 **Email:** post@moss.kommune.no **Hjemmeside:** http://www.moss.kommune.no	08.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: **102**	Bnr.: **45**	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Teigenveien 14			

1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 1169087

	Ja	Nei
Midlertidig brukstillatelse	☐	☒
Ferdigattest	☐	☒

Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post ☐ elektronisk ☒

Merknader:
Det foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen anser boligen som godkjent tatt i bruk. Dersom det er gjort søknadspliktig byggetiltak i eksisterende boenhet har kommunen ingen dokumentasjon på det, og dersom kommunen får slik kunnskap vil dette kunne følges opp.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Teigenveien 14, 1580 RYGGE
Gnr 102, bnr 45, , andelsnr. 2 i Halmstad Borettslag med orgnr.: 948589184 i Moss kommune.
Oppdragsnr. 5230260098

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5230260098
Sist oppdatert 13.10.2026

Philip Mustorp
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 472 49 624
E-post: philip.m@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Moss
Varnaveien 43 E, 1526 MOSS