Hans Nielsen Hauges vei 57d

1523 Moss • Moss kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

Andrea Lunøe

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 94 00 85

alu@eie.no

EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 16
Informasjon & dokumenter 76
Kort om oss 291

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM
Hans Nielsen Hauges vei 57d, 1523 Moss

MATRIKKEL
Gnr. 2 Bnr. 1112 Snr. 20 i Moss kommune

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIERFORM
Eierseksjon

AREALER
Totalt BRA 94 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25 kvm

AREAL
Primærrom: 92 kvm, Bruksareal: 94 kvm, BRA-i: 92 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 25 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM
3

BYGGEÅR
1989

TOMT
Fellestomt 4592 kvm

PRISANTYDNING
3 490 000

TILSTANDSRAPPORT
Takstmann: Fredrik Hansen Takstdato: 08.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE
Andel fellesgjeld: kr. 17 769,- pr.
Andel fellesformue: kr. 65 556,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
kr 3 490 000,- (Prisantydning)
kr 17 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 3 507 769,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 87 670,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 507 769,-))
---
kr 88 870,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 3 596 639,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
---
kr 3 605 889,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD
Kr. 3 716,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER
Felles forsikring, forretningsførsel, vedlikehold, årsavgift TV, andre driftskostnader mm.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 15 753,12 pr. år

EIER
Stian Svingen Nilsson Mia Synnøve Brusveen Sjølie

Beskrivelse

PARKERING
Rekkehuset disponerer en parkeringsplass (nr.25) i felles garasjeanlegg med el-billader.
Nr. 57/rekken disponerer ogås 5 parkeringsplasser i tillegg til garasjeplass ute.

Beliggenhet

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i det attraktive boligområdet Ørejordet i Moss kommune, bare 2,5 km fra Moss sentrum. Det er et ideelt sted for familier med gangavstand til skoler, barnehager og busstopp. Nærliggende finnes dagligvarebutikker, bakerier og bensinstasjoner. I tillegg er Rygge storsenter og Høyden-området bare en kort kjøretur unna.

Moss sentrum har et pulserende kulturliv med kafeer, restauranter, kino, teater og butikker. Det er også fergeforbindelse til Horten i Vestfold. Moss stasjon ligger innen 20-25 minutters gange og tilbyr hyppige togavganger til Oslo og Halden på ca. 45 minutters kjøretur.

Naturelskere vil sette pris på den varierte naturen rundt Moss, inkludert Jeløya, Mossemarka og Vansjø. Langs kyststien på Jeløya er det populære badeplasser og vakre kulturlandskap. Mossemarka tilbyr merkede turløyper og lysløyper for friluftsliv

året rundt.

Idrettsinteresserte vil finne et bredt utvalg av aktiviteter, inkludert fotball, håndball, svømming, turn og seiling. Moss har også skiaktiviteter om vinteren, med Melløs fotballstadion i nærheten og Middagsåsen slalåmbakke en kort kjøretur unna. Evje golfbane tilbyr en flott golfopplevelse, mens BMX-bane, fotballbaner og ishaller gir muligheter for ulike idretter og aktiviteter i nærområdet.

BEBYGGELSE
Rekkehus i Sameiet Hans Nielsen Hauges vei 57/59 beliggende i Moss.

TOMT
Fellestomt, 4592 kvm

Eiendommen er opparbeidet med hekker, diverse beplantning og plen.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1.etasje:
BRA 58 m^2
- BRA-i 56 m^2: (Entre, kjøkken, soverom, bad og stue)
- BRA-e 2 m^2: (Bod)

2.etasje:
BRA 36 m^2
- BRA-i 36 m^2: (To soverom og tv-stue)

Terrasse:
TBA 25 m^2: Terrasse

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE
Boligbygg over 2 etasjer.
Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Yttervegger: Utvendige fasader forblendet med trekledning.
Takkonstruksjoner: Saltak belagt med takstein.
Dører: Rekkehuset har slett entredør med glassfelt i brannklasse B30.
Vinduer: Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1989.

Sammendrag av TG2 i tilstandsrapport, beskrevet av takstmann:
Våtrom - Ved entre:
- Vannrør
- Overflater gulv
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Fallforhold (gulv)
- Avløpsrør (ink. sluk)

Kjøkken:
- Varmtvannsbereder
- Vannrør
- Overflater gulv
- Innredning

Øvrige rom:
- Gulvoverflater bærer preg av normal slitasje.

Innvendige trapper:
- Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG2 i henhold til NS 3600.

Elektrisk anlegg:
- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Dører og vinduer:

Det er ikke planlagt økning av husleie for disse utgiftene, men heller å bruke av egenkapital i sameiet.

- Vinduer er av eldre dato.
- Balkongdør er av eldre dato..

Eier opplyser : Dører skal byttes ut ila 2024.

Rekkverk i sameiet ute er det ikke tatt noen avgjørelse på vedr. endelig dato for utskiftning av disse.

Det er ikke planlagt økning av fellesutgiftene for disse utgiftene, men heller å bruke av egenkapital i sameiet.

Yttertak - Saltak:
- Tekking.

Utvendige trapper:
- Helthetsvurdering.

Drenering:
- TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der fuksjonssvikt ikke kan utelukkes.

Stikkledninger og tanker:
- Vann- og avløpsledninger.

Oppsummering fra selgers egenerklæringsskjema:
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Bygningen er malt med nytt strøk maling av beboerne. Sommeren 2023."

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Bytte av ventilasjonsmotor, september 2020. Utført av: Trygt innemiljø."

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja. Gjort vinteren 2024."

- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
"Ja. Anlegg for lading i p-kjeller."

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Ja. Bruksendret loftsetasje til varig opphold fra januar 2024."

- Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Ja. Godkjent av Moss kommune januars 2024."

- Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
"Ja. Tror feil på ventilasjonsrør. Dette skal kontrolleres 17/4-24 og utbedres av selger."

BRUKSAREAL
Bruksareal: 94 kvm

BODER
Boligen disponerer en utebod på 2 kvm.
Samt lagring i knevegger i 2 etasje og stort lagringsloft med nedfellbar stige fra soverom. Samt felles stor bod på enden av området.

Standard

STANDARD
1.etasje
Entre:
Ved boligens inngangsparti er det en hyggelig sittebenk. Rekkehuset har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i entre. Entreen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Boligen har en innbydende stue med god plass til ønskede møbler. Stuen oppleves som luftig og stilfull med flotte fargevalg på veggene. Fra stuen er det utgang til en solrik og trivelig terrasse på 25 kvm. På terrassen får du også en praktisk bod, perfekt for sofaputer og uteleker.

Kjøkken:
Hyggelig kjøkkeninnredning fra ca. år 2000. Kjøkkenet har slette fronter, benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur, gulvstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med frysedel. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

Bad:
Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet fikk ny innredning i 2015. Badet har vegghengt servantskap, dusjkabinett samt gulvstående toalett. Det er mekanisk avtrekk på bad. Vannrør er av typen kobberrør og avløp av typen plast.

Soverom:
I første etasje er det et romslig soverom med skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til dobbeltseng.

2.etasje
Stue:
Det er en hyggelig tv-stue i andre etasje. Det er lagringsmuligheter på loftet.

Soverom:
I andre etasje er det to soverom av god størrelse. Begge rommene har plass til seng og oppbevaringsmuligheter.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2024 som omhandler Bruksendring av loft - Fasadeendring.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING
Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring/peis samt elektrisk peisovn i stue i 2 etasje.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 15 753,12 pr. år
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT
Nei

FORDELING FELLESKOSTNADER
Fellesutgifter: kr 3 716,- pr.mnd.
Tillegg: Garasjeleie kr. 1.560,- med forfall hver 6 mnd.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD
Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2023 var seksjonens andel av inntekter: kr. 2.124,-, utgifter kr.1.270,- og annen formue: kr 65.556,-. Gjeld pr. d.d. er på kr 17.769,-.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP
Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr. 14/3-24 kr 408.697,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER
Gjensidige Polisenummer: 82413222

FORMUESVERDI
Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 898 432,- Som sekundærbolig Kr. 3 414 042,-

SAMEIE
Sameie: Sameiet Hans Nielsen Hauges vei 57/59,

Sameiet Hans Nielsen Hauges vei 57/59 består av 23 eierseksjoner.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført:
- Det er lagt ny membran og nytt dekke utenfor inngangsdører i 57.
- Det er også byttet kledning og etterisolert på en endevegg i 57, samt to vegger i 59B, samt beiset to strøk.
- Det er også lagt opp anlegg for lading av elbil på alle garasjeplasser.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER
TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD
Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

RADONMÅLING
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

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

1972/7634-1/87 Best. om adkomstrett
14.11.1972 rettighetshaver:Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1734
Overført fra gnr 2 bnr 1116
Overført fra: 3103-2/1112
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/3501-1/87 Bestemmelse om bebyggelse
14.05.1976 rettighetshaver:Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1734
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra gnr 2 bnr 1116
Overført fra: 3103-2/1112
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/10142-1/87 Bestemmelse om kloakkledn
30.12.1980 rettighetshaver:Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1734
rettighetshaver:Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1739
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3103-2/1112
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/69052-2/200 Bestemmelse om parkering
24.01.2014 Rettighetshaver:BOLIGSAMEIET ØREHAGEN
Org.nr: 985085919
Gjelder P-plasser 1-6 og 29-34 i parkeringshus
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE
Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 3 490 000,- (Prisantydning)
kr 17 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr 3 507 769,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 87 670,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 507 769,-))
---
kr 88 870,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 3 596 639,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
---
kr 3 605 889,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER
Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET
Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.5 995)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)
Visningshonorar/overtagelse. 1 visning inkludert i markedspakke (Kr.3 750)
Provisjon (Kr.43 750)
Markedspakke 2 inkl. løfting på Finn.no samt ny markedsførng på sosiale media (Kr.5 800)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.12 000)
Markedspakke 1 (Kr.25 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Totalt kr. (Kr.110 190)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER
31-24-0045

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING
Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. 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 til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte

denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING
EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING
Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN
Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://eie.no/eiendom/personvernerklaering

Megler

AVDELING
Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler MNEF Frode Bergsløkken

SAKSBEHANDLERE
Frode Bergsløkken
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 13 45 53 / E-post: fb@eie.no

Andrea Lunøe
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 46 94 00 85
[/ E-post: alu@eie.no

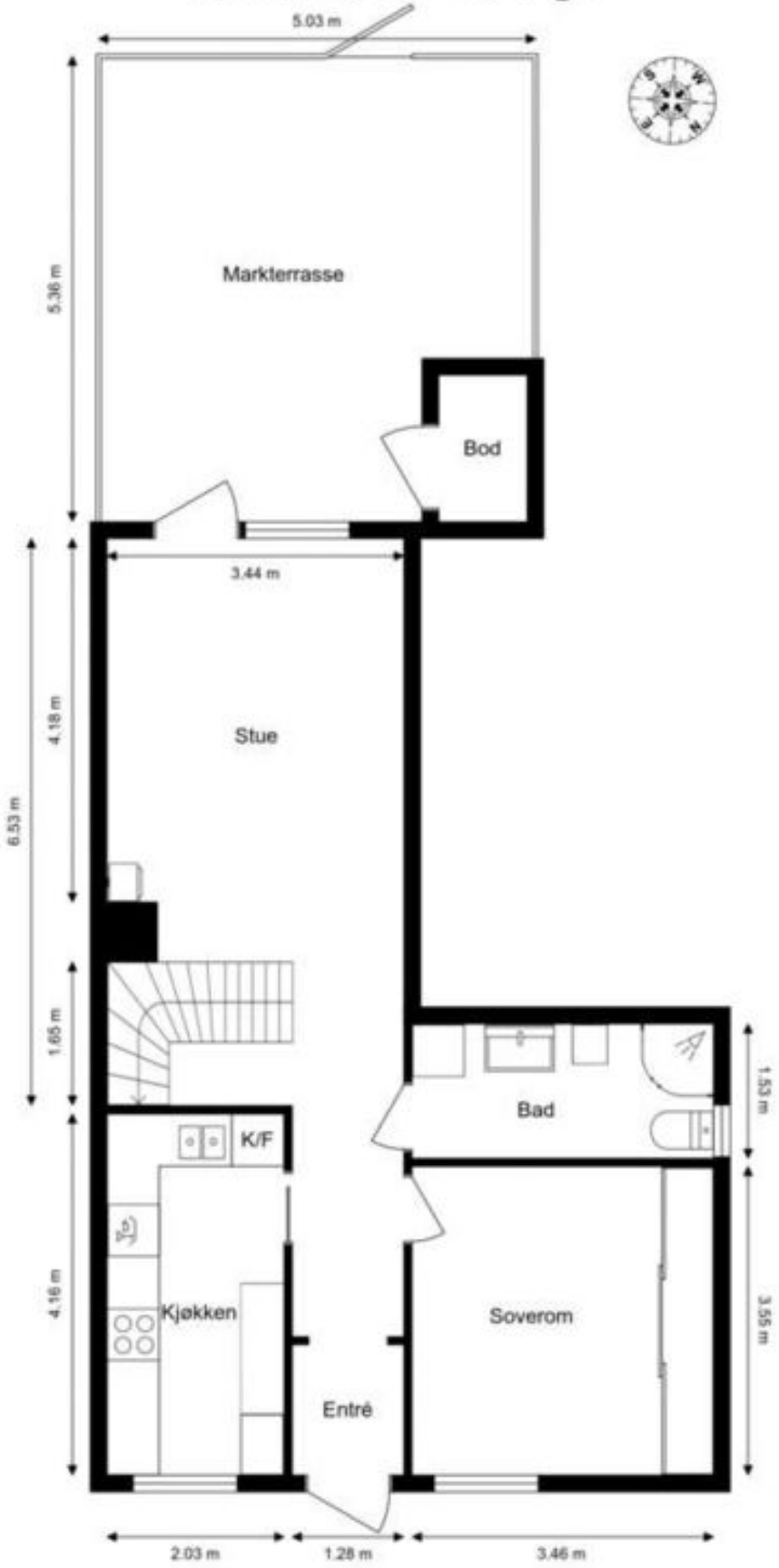
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

Hans Nielsen Hauges vei 57d, 1523 MOSS

Rekkehus - 1. etg.



Ordernr. 15054097

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

NORSK KUNDEBAROMETER
BI
2023

*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

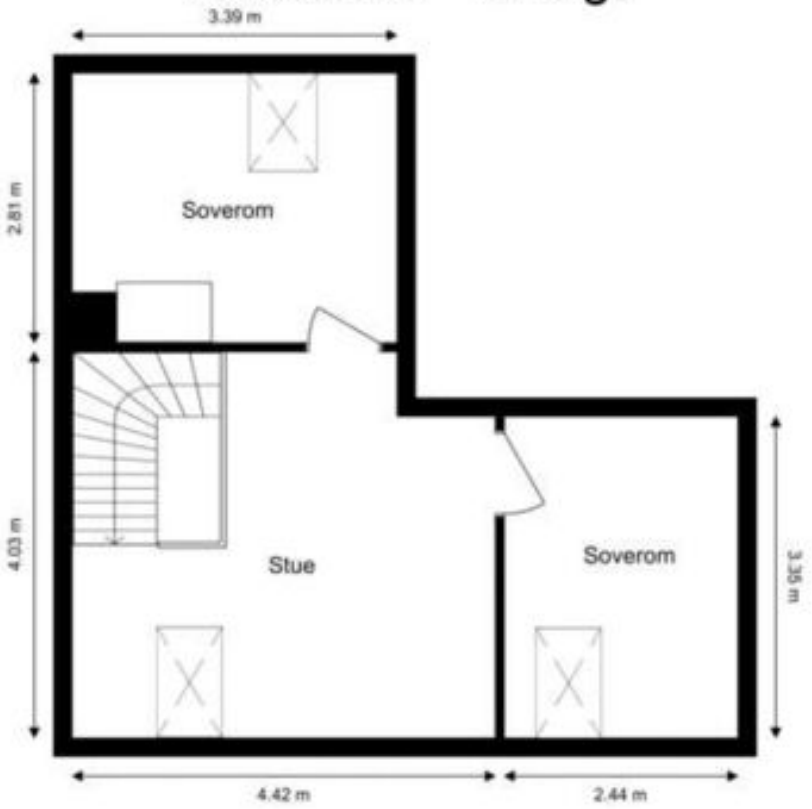
EIE eiendomsmegling

3

Hotpoint
ARISTON

Hans Nielsen Hauges vei 57d, 1523 MOSS

Rekkehus - 2. etg.



Ordernr. 15054097

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.

NORSK BÆREKRAFTBAROMETER
BI
2023

*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

Premium rådgivning lønner seg

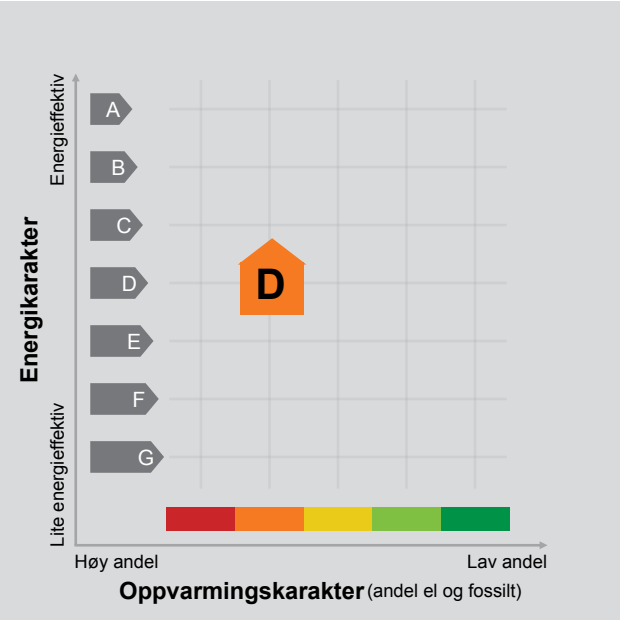
Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

INFORMASJON & DOKUMENTER

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 57D
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1112
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300779249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5d9f3cf3-f686-444a-a454-eeb89a8fbf78
Dato	17.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 57D
Postnummer: 1523
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 17.04.2024 6:57:29
Energimerkenummer: 5d9f3cf3-f686-444a-a454-eeb89a8fbf78

Kommunenummer: 3103
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1112
Seksjonsnummer: 20
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300779249

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hans Nielsen Hauges vei 57d
1523 MOSS
Gnr./Bnr.: 2/1112
Seksjonsnr. : 20
Moss kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 94 m²

Totalt bruksareal (BRA): 94 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.04.2024
Referansenummer	15054097
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0045
Hjemmelshaver/selger	Stian Svingen Nilsson/Mia Synnøve Brusveen Sjølie
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Stian Svingen Nilsson
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	17.04.2024 09:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Hans Nielsen Hauges vei 57d
Postnummer/sted	1523 MOSS
Kommune	3103 - Moss
Gnr./Bnr.:	2/1112
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 4592 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1989		

Byggemåte

Rekkehus i Sameiet Hans Nielsen Hauges vei 57/59 beliggende i Moss.

Boligbygg over 2 etasjer. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak belagt med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Rekkehuset har slett entredør med glassfelt i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1989. Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring.

Rekkehuset består av entré, kjøkken, bad, stue, tv-stue og tre soverom.

Utgang fra stue til terrasse.

Rekkehuset disponerer en garasjeplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Ved entré		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Elektrisk anlegg - Rekkehus		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak - Saltak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	12	
Drenering		Alder	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	56	2		58	25
	Entré, kjøkken, soverom, bad og stue.	Bod			Terrasse
2. etg.	36			36	
	To soverom og tv-stue.				
SUM	92	2		94	25
	Total bruksareal: 94 m²				

Kommentar til areal

Rekkehus disponerer en parkeringsplass nr. 25 i felles garasjeanlegg med el-billader.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 25 m2 (TBA) med videre adkomst til utvendig bod.

Boligen inneholder 92 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Ved entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med malt strie. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjkabinett med to-greps armatur og dusjdører. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberrør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,5 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Hulltaking utført fra stue.

TG 2

Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt tapet. Himlingsflate med trepanel og downlights. Kjøkkeninnredning fra ca. 2000. Slette fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Gulvstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Vannrør av typen kobberrør og avløp av typen plast. Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt strie. Himlingsflater av trepanel med downlights i entré, stue og soverom. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige på soverom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 1. og 2.etasje.

Etasjeskille av betong og trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 13 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran plassert under oppvaskkumen. Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring. Mekanisk avtrekk og naturlig tilluft.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,30 meter på bad og 2,38 meter i øvrige rom I 1. etg. 2,45-1,50 meter i 2. etg.

Elektrisk anlegg - Rekkehus

Rekkehuset har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja, 09. 06. 2023.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Rekkehuset har brannvasler og brannslukkingsaperat 6kg pulver.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Rekkehuset har slett entredør med glassfelt i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1989.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Saltak

Saltak belagt med takstein fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på 25 m2.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av treverk.

TG 2	Helhetsvurdering	Overflatebehandlingen er slitt og må fornyes.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU

Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

TG 2

Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 28.02.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 15.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

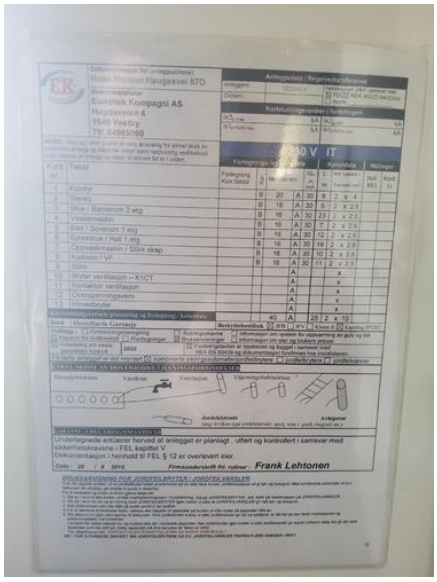
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240045
Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 57d		
Postnr.	1523	Sted	Moss
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 9 måneder
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Stian Svingen	Etternavn	Nilsson
Selger 2 Fornavn	Mia Synnøve Brusveen	Etternavn	Sjølie

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygningen er malt med nytt strøk maling av beboere. Sommeren 2023

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Trygt innemiljø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av ventilasjonsmotor. September 2020

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Gjort vinteren 2024

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Annlegg for lading i p-kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bruksendret loftsetasje til varig opphold fra januar 2024

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent av Moss kommune januar 2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tror feil på ventilasjonsrør. Dette skl kontrolleres 17/4-24 og utbedres av selger

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/04/2024 19:03:23 (EES-versjon: 2)

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 21/3602-12- KIKI Dato: 31.01.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	096/24

Hans Nielsen Hauges vei 57 - 2/1112 - Ferdigattest - bruksendring av loft - fasadeendring

Tiltak:	bruksendring av loft - fasadeendring
Byggested:	Gbnr: 2/1112 Hans Nielsen Hauges vei 57
Tiltakshaver:	Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57 59 Varnaveien 34 1523 MOSS
Ansvarlig søker:	Østavind Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 MOSS

Vedtak:

Det gis ferdigattest for bruksendring av loft - fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring av loft - fasadeendring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Rekkehus	
Antall pipeløp per boenhet	ingen endring	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett-trinnstillatelse	621/21	25.06.2021

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 15.01.2024, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS	Dronningens gate 30	1530	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57 59	Varnaveien 34	1523	MOSS

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

ORDENSREGLER
SAMEIET H.N.H 57/59
ORGNR 985046530
VEDTATT DATO 18.03.19

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte seksjonseier orden, ro og hygge i hjemmet. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i seksjonen fra klokken kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og kl 24.00 til kl 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt i samme tidsrom som ovenfor.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter tidspunktene beskrevet i punkt 1 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på sameiets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner (boring, banking sliping, saging m.m.) fra kl 07.00 til kl 20.00 på hverdager og kl 10.00 til kl 20.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner på søndager og Helligdager.

2. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - LÅSING AV YTTERDØR OG BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREAL

(1) Ytterdørene til fellesoppganger skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – VASKING/SNØMÅKING MV.

(1) Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde inngangspartiet fra ytterdøren og frem til fellesområde rene for snø og strø etter behov. For seksjoner med fellesoppgang har seksjonseierne i fellesskap ansvar for dette.

Sameiet sørger for om snømåking på parkeringsområdet.

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra inngangsdøren og ned trappen til neste inngangsdør. Den nederste bruksenheten har ansvaret for å vaske fra inngangsdøren og gangen frem til felles ytterdør.

c) Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

(3) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

(1) Sykler, barnevogner, mopeder o.l må ikke settes foran inngangene

(2) Sykler, barnevogner o.l må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Foreldre/foresatte plikter å føre tilsyn med barna slik at skader ikke blir påført sameiets eller seksjonseieres eiendeler.

5. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

(2) Tørking av tøy kan foretas på tørkestativ på balkong. Tørkestativ må plasseres slik at det ikke er synlig fra fellesarealene.

Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Bruk av motorkjøretøy på fellesarealer skal begrenses mest mulig.

(2) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(3) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

(4) For å sikre sameiets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, er

a) en seksjonseier med garasjeplass pliktig å benytte denne til parkering.

b) to av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N).

c) skal uteplassene som hovedregel benyttes som gjesteparkering, dog kan seksjonseiere med to personbiler benytte disse plassene som korttidsparkering.

(5) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy.

(6) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(7) Bruk av fellesområder utenom parkeringsplasser er kun tillatt for nødvendig av- og på lasting.

Det skal alltid være fri adkomst for utrykningskjøretøy.

(8) Annen parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(9) Sameiet vil uten varsel, for bileiers regning og risiko, besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. BRUK AV GARASJEKJELLER

(1) Parkering i garasjekjeller skal kun skje på plassen tilhørende seksjonen.

(2) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjoner av bil i garasjen.

(3) Seksjonseier plikter å påse at deres leietakere/besøkende overholder disse reglene.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

(2) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(3) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

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

(5) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

9. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(2) Kun ordinært husholdningsavfall skal puttes i søppeldunkene.

Pass på at de ikke er overfylt. Lokket må lukkes helt ned for å ikke tiltrekke seg dyr.

(3) Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Seksjonseier skal sørge for at:

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

(b) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask

som kan samle opp vannet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til seksjonen er. Merk den gjerne.

(c) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(d) balkonger må ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

(3) Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboseksjonene eller forstyrre ventilasjonen i bygget generelt.

(4) Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

(5) Lufting
Lufting av seksjonen må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

(6) Vedlikehold av dører og vinduer. Disse skal smøres jevnlig.

(7) Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor seksjon i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Alle er hjertelig velkommen til å bruke fellesgrillen på uteplassen.

12. VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

(1) Seksjonseiers vedlikeholdsansvar fremkommer av sameiets vedtekter kap 6 pkt 1.

(2) Regler for moderniseringstiltak i boligen og på balkong er fastsatt i sameiets vedtekter kap 7.

Alle større innvendige endringer, skal meldes skriftlig ifra til styret FØR arbeidet starter.

(3) Regler for utvendige moderniseringstiltak er fastsatt i i vedtektene kap 8.

Regler for markiser er fastsatt i vedtektene punkt 8-1. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Denne skal være tilsvarende lik nåværende markiser på byggene.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

13. UTLEIE

(1) Regler for utleie er fastsatt i sameiets vedtekter pkt 3-3.

Utleie er tillatt.

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

14. DUGNADSARBEID

(1) Sameiermøtet kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på sameiets fellesareal, jfr 6-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Dugnader vil være 3 ganger årlig.

15. MISLIGHOLD

(1) Av sameiets vedtekter kap 10 fremgår følgende:

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

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

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

16. HENVENDELSER MV

(1) Alle henvendelser fremsettes skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i 59.
Styret sin epost: hnh57-59.bs@mittvbbl.no

(2) Melding og pålegg fra styret i sameiet i form av rundskriv på epost eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

ORDENSREGLER
SAMEIET H.N.H 57/59
ORGNR 985046530
VEDTATT DATO 18.03.19

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte seksjonseier orden, ro og hygge i hjemmet. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i seksjonen fra klokken kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og kl 24.00 til kl 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt i samme tidsrom som ovenfor.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter tidspunktene beskrevet i punkt 1 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på sameiets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner (boring, banking sliping, saging m.m.) fra kl 07.00 til kl 20.00 på hverdager og kl 10.00 til kl 20.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner på søndager og Helligdager.

2. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - LÅSING AV YTTERDØR OG BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREAL

(1) Ytterdørene til fellesoppganger skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – VASKING/SNØMÅKING MV.

(1) Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde inngangspartiet fra ytterdøren og frem til fellesområde rene for snø og strø etter behov. For seksjoner med fellesoppgang har seksjonseierne i fellesskap ansvar for dette.

Sameiet sørger for om snømåking på parkeringsområdet.

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra inngangsdøren og ned trappen til neste inngangsdør. Den nederste bruksenheten har ansvaret for å vaske fra inngangsdøren og gangen frem til felles ytterdør.

c) Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

(3) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

(1) Sykler, barnevogner, mopeder o.l må ikke settes foran inngangene

(2) Sykler, barnevogner o.l må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Foreldre/foresatte plikter å føre tilsyn med barna slik at skader ikke blir påført sameiets eller seksjonseieres eiendeler.

5. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

(2) Tørking av tøy kan foretas på tørkestativ på balkong. Tørkestativ må plasseres slik at det ikke er synlig fra fellesarealene.

Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Bruk av motorkjøretøy på fellesarealer skal begrenses mest mulig.

(2) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(3) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

(4) For å sikre sameiets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, er

a) en seksjonseier med garasjeplass pliktig å benytte denne til parkering.

b) to av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N).

c) skal uteplassene som hovedregel benyttes som gjesteparkering, dog kan seksjonseiere med to personbiler benytte disse plassene som korttidsparkering.

(5) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy.

(6) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(7) Bruk av fellesområder utenom parkeringsplasser er kun tillatt for nødvendig av- og på lasting.

Det skal alltid være fri adkomst for utrykningskjøretøy.

(8) Annen parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(9) Sameiet vil uten varsel, for bileiers regning og risiko, besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. BRUK AV GARASJEKJELLER

(1) Parkering i garasjekjeller skal kun skje på plassen tilhørende seksjonen.

(2) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjoner av bil i garasjen.

(3) Seksjonseier plikter å påse at deres leietakere/besøkende overholder disse reglene.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

(2) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(3) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

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

(5) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

9. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(2) Kun ordinært husholdningsavfall skal puttes i søppeldunkene.

Pass på at de ikke er overfylt. Lokket må lukkes helt ned for å ikke tiltrekke seg dyr.

(3) Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Seksjonseier skal sørge for at:

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

(b) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask

som kan samle opp vannet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til seksjonen er. Merk den gjerne.

(c) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(d) balkonger må ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

(3) Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboseksjonene eller forstyrre ventilasjonen i bygget generelt.

(4) Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

(5) Lufting
Lufting av seksjonen må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

(6) Vedlikehold av dører og vinduer. Disse skal smøres jevnlig.

(7) Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor seksjon i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Alle er hjertelig velkommen til å bruke fellesgrillen på uteplassen.

12. VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

(1) Seksjonseiers vedlikeholdsansvar fremkommer av sameiets vedtekter kap 6 pkt 1.

(2) Regler for moderniseringstiltak i boligen og på balkong er fastsatt i sameiets vedtekter kap 7.

Alle større innvendige endringer, skal meldes skriftlig ifra til styret FØR arbeidet starter.

(3) Regler for utvendige moderniseringstiltak er fastsatt i i vedtektene kap 8.

Regler for markiser er fastsatt i vedtektene punkt 8-1. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Denne skal være tilsvarende lik nåværende markiser på byggene.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

13. UTLEIE

(1) Regler for utleie er fastsatt i sameiets vedtekter pkt 3-3.

Utleie er tillatt.

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

14. DUGNADSARBEID

(1) Sameiermøtet kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på sameiets fellesareal, jfr 6-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Dugnader vil være 3 ganger årlig.

15. MISLIGHOLD

(1) Av sameiets vedtekter kap 10 fremgår følgende:

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

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

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

16. HENVENDELSER MV

(1) Alle henvendelser fremsettes skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i 59.
Styret sin epost: hnh57-59.bs@mittvbbl.no

(2) Melding og pålegg fra styret i sameiet i form av rundskriv på epost eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

ORDENSREGLER
SAMEIET H.N.H 57/59
ORGNR 985046530
VEDTATT DATO 18.03.19

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte seksjonseier orden, ro og hygge i hjemmet. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i seksjonen fra klokken kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og kl 24.00 til kl 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt i samme tidsrom som ovenfor.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter tidspunktene beskrevet i punkt 1 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på sameiets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner (boring, banking sliping, saging m.m.) fra kl 07.00 til kl 20.00 på hverdager og kl 10.00 til kl 20.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner på søndager og Helligdager.

2. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - LÅSING AV YTTERDØR OG BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREAL

(1) Ytterdørene til fellesoppganger skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – VASKING/SNØMÅKING MV.

(1) Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde inngangspartiet fra ytterdøren og frem til fellesområde rene for snø og strø etter behov. For seksjoner med fellesoppgang har seksjonseierne i fellesskap ansvar for dette.

Sameiet sørger for om snømåking på parkeringsområdet.

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra inngangsdøren og ned trappen til neste inngangsdør. Den nederste bruksenheten har ansvaret for å vaske fra inngangsdøren og gangen frem til felles ytterdør.

c) Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

(3) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

(1) Sykler, barnevogner, mopeder o.l må ikke settes foran inngangene

(2) Sykler, barnevogner o.l må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Foreldre/foresatte plikter å føre tilsyn med barna slik at skader ikke blir påført sameiets eller seksjonseieres eiendeler.

5. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

(2) Tørking av tøy kan foretas på tørkestativ på balkong. Tørkestativ må plasseres slik at det ikke er synlig fra fellesarealene.

Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Bruk av motorkjøretøy på fellesarealer skal begrenses mest mulig.

(2) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(3) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

(4) For å sikre sameiets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, er

a) en seksjonseier med garasjeplass pliktig å benytte denne til parkering.

b) to av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N).

c) skal uteplassene som hovedregel benyttes som gjesteparkering, dog kan seksjonseiere med to personbiler benytte disse plassene som korttidsparkering.

(5) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy.

(6) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(7) Bruk av fellesområder utenom parkeringsplasser er kun tillatt for nødvendig av- og på lasting.

Det skal alltid være fri adkomst for utrykningskjøretøy.

(8) Annen parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(9) Sameiet vil uten varsel, for bileiers regning og risiko, besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. BRUK AV GARASJEKJELLER

(1) Parkering i garasjekjeller skal kun skje på plassen tilhørende seksjonen.

(2) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjoner av bil i garasjen.

(3) Seksjonseier plikter å påse at deres leietakere/besøkende overholder disse reglene.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

(2) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(3) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

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

(5) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

9. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(2) Kun ordinært husholdningsavfall skal puttes i søppeldunkene.

Pass på at de ikke er overfylt. Lokket må lukkes helt ned for å ikke tiltrekke seg dyr.

(3) Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Seksjonseier skal sørge for at:

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

(b) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask

som kan samle opp vannet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til seksjonen er. Merk den gjerne.

(c) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(d) balkonger må ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

(3) Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboseksjonene eller forstyrre ventilasjonen i bygget generelt.

(4) Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

(5) Lufting
Lufting av seksjonen må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

(6) Vedlikehold av dører og vinduer. Disse skal smøres jevnlig.

(7) Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor seksjon i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Alle er hjertelig velkommen til å bruke fellesgrillen på uteplassen.

12. VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

(1) Seksjonseiers vedlikeholdsansvar fremkommer av sameiets vedtekter kap 6 pkt 1.

(2) Regler for moderniseringstiltak i boligen og på balkong er fastsatt i sameiets vedtekter kap 7.

Alle større innvendige endringer, skal meldes skriftlig ifra til styret FØR arbeidet starter.

(3) Regler for utvendige moderniseringstiltak er fastsatt i i vedtektene kap 8.

Regler for markiser er fastsatt i vedtektene punkt 8-1. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Denne skal være tilsvarende lik nåværende markiser på byggene.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

13. UTLEIE

(1) Regler for utleie er fastsatt i sameiets vedtekter pkt 3-3.

Utleie er tillatt.

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

14. DUGNADSARBEID

(1) Sameiermøtet kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på sameiets fellesareal, jfr 6-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Dugnader vil være 3 ganger årlig.

15. MISLIGHOLD

(1) Av sameiets vedtekter kap 10 fremgår følgende:

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

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

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

16. HENVENDELSER MV

(1) Alle henvendelser fremsettes skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i 59.
Styret sin epost: hnh57-59.bs@mittvbbl.no

(2) Melding og pålegg fra styret i sameiet i form av rundskriv på epost eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

ORDENSREGLER
SAMEIET H.N.H 57/59
ORGNR 985046530
VEDTATT DATO 18.03.19

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte seksjonseier orden, ro og hygge i hjemmet. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i seksjonen fra klokken kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og kl 24.00 til kl 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt i samme tidsrom som ovenfor.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter tidspunktene beskrevet i punkt 1 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på sameiets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner (boring, banking sliping, saging m.m.) fra kl 07.00 til kl 20.00 på hverdager og kl 10.00 til kl 20.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner på søndager og Helligdager.

2. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - LÅSING AV YTTERDØR OG BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREAL

(1) Ytterdørene til fellesoppganger skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – VASKING/SNØMÅKING MV.

(1) Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde inngangspartiet fra ytterdøren og frem til fellesområde rene for snø og strø etter behov. For seksjoner med fellesoppgang har seksjonseierne i fellesskap ansvar for dette.

Sameiet sørger for om snømåking på parkeringsområdet.

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra inngangsdøren og ned trappen til neste inngangsdør. Den nederste bruksenheten har ansvaret for å vaske fra inngangsdøren og gangen frem til felles ytterdør.

c) Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

(3) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

(1) Sykler, barnevogner, mopeder o.l må ikke settes foran inngangene

(2) Sykler, barnevogner o.l må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Foreldre/foresatte plikter å føre tilsyn med barna slik at skader ikke blir påført sameiets eller seksjonseieres eiendeler.

5. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

(2) Tørking av tøy kan foretas på tørkestativ på balkong. Tørkestativ må plasseres slik at det ikke er synlig fra fellesarealene.

Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Bruk av motorkjøretøy på fellesarealer skal begrenses mest mulig.

(2) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(3) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

(4) For å sikre sameiets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, er

a) en seksjonseier med garasjeplass pliktig å benytte denne til parkering.

b) to av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N).

c) skal uteplassene som hovedregel benyttes som gjesteparkering, dog kan seksjonseiere med to personbiler benytte disse plassene som korttidsparkering.

(5) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy.

(6) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(7) Bruk av fellesområder utenom parkeringsplasser er kun tillatt for nødvendig av- og på lasting.

Det skal alltid være fri adkomst for utrykningskjøretøy.

(8) Annen parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(9) Sameiet vil uten varsel, for bileiers regning og risiko, besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. BRUK AV GARASJEKJELLER

(1) Parkering i garasjekjeller skal kun skje på plassen tilhørende seksjonen.

(2) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjoner av bil i garasjen.

(3) Seksjonseier plikter å påse at deres leietakere/besøkende overholder disse reglene.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

(2) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(3) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

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

(5) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

9. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(2) Kun ordinært husholdningsavfall skal puttes i søppeldunkene.

Pass på at de ikke er overfylt. Lokket må lukkes helt ned for å ikke tiltrekke seg dyr.

(3) Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Seksjonseier skal sørge for at:

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

(b) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask

som kan samle opp vannet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til seksjonen er. Merk den gjerne.

(c) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(d) balkonger må ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

(3) Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboseksjonene eller forstyrre ventilasjonen i bygget generelt.

(4) Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

(5) Lufting
Lufting av seksjonen må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

(6) Vedlikehold av dører og vinduer. Disse skal smøres jevnlig.

(7) Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor seksjon i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Alle er hjertelig velkommen til å bruke fellesgrillen på uteplassen.

12. VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

(1) Seksjonseiers vedlikeholdsansvar fremkommer av sameiets vedtekter kap 6 pkt 1.

(2) Regler for moderniseringstiltak i boligen og på balkong er fastsatt i sameiets vedtekter kap 7.

Alle større innvendige endringer, skal meldes skriftlig ifra til styret FØR arbeidet starter.

(3) Regler for utvendige moderniseringstiltak er fastsatt i i vedtektene kap 8.

Regler for markiser er fastsatt i vedtektene punkt 8-1. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Denne skal være tilsvarende lik nåværende markiser på byggene.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

13. UTLEIE

(1) Regler for utleie er fastsatt i sameiets vedtekter pkt 3-3.

Utleie er tillatt.

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

14. DUGNADSARBEID

(1) Sameiermøtet kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på sameiets fellesareal, jfr 6-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Dugnader vil være 3 ganger årlig.

15. MISLIGHOLD

(1) Av sameiets vedtekter kap 10 fremgår følgende:

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

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

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

16. HENVENDELSER MV

(1) Alle henvendelser fremsettes skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i 59.
Styret sin epost: hnh57-59.bs@mittvbbl.no

(2) Melding og pålegg fra styret i sameiet i form av rundskriv på epost eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

ORDENSREGLER
SAMEIET H.N.H 57/59
ORGNR 985046530
VEDTATT DATO 18.03.19

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte seksjonseier orden, ro og hygge i hjemmet. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i seksjonen fra klokken kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og kl 24.00 til kl 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt i samme tidsrom som ovenfor.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter tidspunktene beskrevet i punkt 1 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på sameiets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner (boring, banking sliping, saging m.m.) fra kl 07.00 til kl 20.00 på hverdager og kl 10.00 til kl 20.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av seksjoner på søndager og Helligdager.

2. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - LÅSING AV YTTERDØR OG BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREAL

(1) Ytterdørene til fellesoppganger skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL – VASKING/SNØMÅKING MV.

(1) Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde inngangspartiet fra ytterdøren og frem til fellesområde rene for snø og strø etter behov. For seksjoner med fellesoppgang har seksjonseierne i fellesskap ansvar for dette.

Sameiet sørger for om snømåking på parkeringsområdet.

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra inngangsdøren og ned trappen til neste inngangsdør. Den nederste bruksenheten har ansvaret for å vaske fra inngangsdøren og gangen frem til felles ytterdør.

c) Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

(3) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER

(1) Sykler, barnevogner, mopeder o.l må ikke settes foran inngangene

(2) Sykler, barnevogner o.l må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Foreldre/foresatte plikter å føre tilsyn med barna slik at skader ikke blir påført sameiets eller seksjonseieres eiendeler.

5. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

(2) Tørking av tøy kan foretas på tørkestativ på balkong. Tørkestativ må plasseres slik at det ikke er synlig fra fellesarealene.

Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Bruk av motorkjøretøy på fellesarealer skal begrenses mest mulig.

(2) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(3) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

(4) For å sikre sameiets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, er

a) en seksjonseier med garasjeplass pliktig å benytte denne til parkering.

b) to av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N).

c) skal uteplassene som hovedregel benyttes som gjesteparkering, dog kan seksjonseiere med to personbiler benytte disse plassene som korttidsparkering.

(5) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorkjøretøy.

(6) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(7) Bruk av fellesområder utenom parkeringsplasser er kun tillatt for nødvendig av- og på lasting.

Det skal alltid være fri adkomst for utrykningskjøretøy.

(8) Annen parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(9) Sameiet vil uten varsel, for bileiers regning og risiko, besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. BRUK AV GARASJEKJELLER

(1) Parkering i garasjekjeller skal kun skje på plassen tilhørende seksjonen.

(2) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjoner av bil i garasjen.

(3) Seksjonseier plikter å påse at deres leietakere/besøkende overholder disse reglene.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

(2) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(3) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

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

(5) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

9. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(2) Kun ordinært husholdningsavfall skal puttes i søppeldunkene.

Pass på at de ikke er overfylt. Lokket må lukkes helt ned for å ikke tiltrekke seg dyr.

(3) Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Seksjonseier skal sørge for at:

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

(b) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask

som kan samle opp vannet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til seksjonen er. Merk den gjerne.

(c) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(d) balkonger må ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo bør ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

(3) Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboseksjonene eller forstyrre ventilasjonen i bygget generelt.

(4) Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

(5) Lufting
Lufting av seksjonen må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

(6) Vedlikehold av dører og vinduer. Disse skal smøres jevnlig.

(7) Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor seksjon i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Alle er hjertelig velkommen til å bruke fellesgrillen på uteplassen.

12. VEDTEKTENES BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD, MODERNISERINGSTILTAK M.V

(1) Seksjonseiers vedlikeholdsansvar fremkommer av sameiets vedtekter kap 6 pkt 1.

(2) Regler for moderniseringstiltak i boligen og på balkong er fastsatt i sameiets vedtekter kap 7.

Alle større innvendige endringer, skal meldes skriftlig ifra til styret FØR arbeidet starter.

(3) Regler for utvendige moderniseringstiltak er fastsatt i i vedtektene kap 8.

Regler for markiser er fastsatt i vedtektene punkt 8-1. Markiser må ha godkjent farge og mønster. Denne skal være tilsvarende lik nåværende markiser på byggene.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

13. UTLEIE

(1) Regler for utleie er fastsatt i sameiets vedtekter pkt 3-3.

Utleie er tillatt.

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

14. DUGNADSARBEID

(1) Sameiermøtet kan vedta at enkelt vedlikehold, opprydding og lignende på sameiets fellesareal, jfr 6-5, skal foretas gjennom dugnadsarbeide.

(2) Dugnader vil være 3 ganger årlig.

15. MISLIGHOLD

(1) Av sameiets vedtekter kap 10 fremgår følgende:

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

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

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

16. HENVENDELSER MV

(1) Alle henvendelser fremsettes skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i 59.
Styret sin epost: hnh57-59.bs@mittvbbl.no

(2) Melding og pålegg fra styret i sameiet i form av rundskriv på epost eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

Innkalling til ordinært årsmøte 2023
Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Alle sameiere i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Torsdag 02.03.2023
Klokken: 17:00
Sted: VBBLs lokale i Øreåsveien 14, (mindre lokale, dør nedenfor den vanlige)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Styrets årsmelding 2022

3 Årsoppgjøret for 2022

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

5 Innkomne saker fra styret - ingen innmeldte saker

6 Innkomne saker fra sameiere - ingen innmeldte saker

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Styrets årsmelding 2022

3. Årsoppgjøret for 2022

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

5. Innkomne saker fra styret - ingen innmeldte saker

6. Innkomne saker fra sameiere - ingen innmeldte saker

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 16.02.2023

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 for 2022

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ans Roos
Styremedlem, Kristine Thømt

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Varamedlemmer til styret:

Sissel Gundersen
Elisabeth Haukland
Line Kristine Sollien Andersen

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ans Roos
Styremedlem, Kristine Thømt
Varamedlem, Sissel Gundersen
Varamedlem, Elisabeth Haukland
Varamedlem, Line Kristine Sollien Andersen

Endringer av styrets sammensetning i løpet av 2022:

Etter at Ans flyttet, har Sissel Gundersen fungert som styremedlem.

Andre komiteer:

Møtevirksomhet:

Avholdte styremøter i perioden: 1

Behandlede saker i perioden: 1

Andre møter: Styret har hatt jevnlig kontakt og tatt opp saker fortløpende. Derfor kun ett styremøte.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 23 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 985046530, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 er forsikret gjennom følgende forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og

tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 i 2022:

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

Antall andre personer i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 som har mottatt lønn i 2022:

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2022:

Det er lagt ny membran og nytt dekke utenfor inngangsdører i 57.

Det samme er gjort ved postkasser til 59.

Det er også byttet kledning og etterisolert på en endevegg i 57, samt to vegger i 59 B, samt beiset to strøk.

Det er også lagt opp anlegg for lading av elbil på alle garasjeplasser.

Det er montert 8 brannstiger i 59.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2023:

Planen er å få beiset begge hus.

Det jobbes med å innhente anbud på stillasje etc.

Hvis tid og penger strekker til, er det ønske om å få malt garasjen innvendig.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2022 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styret anser at sameiet har en sunn og god økonomi.

Styret i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.01.2023

RESULTATREGNSKAP 2022 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Felleskostnader		770 316	770 316	770 239	970 416
Andre driftsinntekter		102 960	104 960	102 960	102 960
SUM INNTEKTER		**873 276**	**875 276**	**873 199**	**1 073 376**
KOSTNADER					
Styrehonorar		35 000	0	25 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		4 935	0	3 525	4 935
Strøm		13 900	28 142	33 000	25 000
Vedlikehold bygg		719 311	121 824	170 000	500 000
Vedlikehold VVS		0	6 644	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		0	4 852	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		20 811	9 884	130 000	130 000
Vedlikehold garasje		0	20 307	30 000	30 000
Revisjonshonorar	0	9 000	10 000	12 000	10 000
Forretningsførerhonorar		40 908	40 908	40 224	44 658
Årsavgift TV		142 518	132 328	135 000	157 000
Forsikringer		92 702	85 466	94 000	111 000
Andre driftskostnader		4 478	5 222	19 000	19 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading		4 482	0	0	0
SUM KOSTNADER		**1 088 045**	**465 578**	**761 749**	**1 136 593**
DRIFTSRESULTAT		**-214 769**	**409 698**	**111 450**	**-63 217**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		9 538	548	1 000	1 000
Rentekostnader		22 027	15 371	20 000	30 000
Utbytte Gjensidige		9 799	9 912	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-2 690**	**-4 911**	**-19 000**	**-29 000**
ÅRSRESULTAT		**-217 458**	**404 787**	**92 450**	**-92 217**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	404 787	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-217 458**	**404 787**	**92 450**	**-92 217**

BALANSE 2022 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		1 946	8 538
Andre restanser		35	210
Andre fordringer		151 712	126 952
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 614 675	1 912 195
SUM OMLØPSMIDLER		**1 768 368**	**2 047 894**
SUM EIENDELER		**1 768 368**	**2 047 894**

BALANSE 2022 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 380 637	1 380 637
Årets resultat		-217 458	0
SUM EGENKAPITAL		**1 163 179**	**1 380 637**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	484 959	561 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		**484 959**	**561 557**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	-35
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 307	10 533
Leverandørgjeld		113 923	95 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 230**	**105 700**
SUM GJELD		**605 189**	**667 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 768 368**	**2 047 894**
Pantestillelser		484 959	561 557

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Espen Karlsen Styreleder	Ans Roos Styremedlem	Kristine Thømt Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	**1 942 194**	**975 850**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-217 458	404 787
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-76 598	561 557
B. Årets endring disponible midler	**-294 056**	**966 344**
C. Disponible midler UB	**1 648 138**	**1 942 194**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 0 person som har utført arbeid i laget.

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Vedlikehold, fuktproblematikk
Lånenummer:	**61188258718**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
Lånesaldo 01.01:	561 557
Avdrag i perioden:	76 598
Lånesaldo 31.12:	**484 959**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188258718	23	21 085	484 955

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Styreleder	Espen Karlsen (sign.)	01.02.2023
Styremedlem	Kristine Thømt (sign.)	31.01.2023
Varamedlem	Sissel Gundersen (sign.)	01.02.2023

Til årsmøtet i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 2. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-02-02 14:34

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.

Til årsmøtet i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 2. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-02-02 14:34

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.

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(seksjonseiers navn og adresse)

som er seksjonseier i Sameiet H N Haugesvei 57/59

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 2023.

Moss, den _____

_____

(seksjonseiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.

Utskriftsdato: 14.03.2024

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 57D, 1523 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	4 008,78 kr
Eiendomsskatt	5 362,38 kr
Renovasjon	3 772,02 kr
Vann	2 609,94 kr
Sum	**15 753,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig/fritid	1915200 prom	2,52 kr	1/1	0 %	4 826,00 kr	804,34 kr
Restavfall 660 L	2 stk	18 400,00 kr	1/8	0 %	4 600,00 kr	766,68 kr
Papir 660 L	2 stk	356,25 kr	1/8	0 %	89,06 kr	14,85 kr
Glass/Metall 370 L M/innkast	1 stk	356,25 kr	1/8	0 %	44,54 kr	7,43 kr
Plast 660 L	1 stk	356,25 kr	1/8	0 %	44,54 kr	7,43 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	104,18 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	937,50 kr	1/1	0 %	937,50 kr	156,25 kr
Akonto Vann	87 m3	31,52 kr	1/1	0 %	2 742,67 kr	457,10 kr
Akonto Avløp	87 m3	45,38 kr	1/1	0 %	3 947,63 kr	657,95 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**17 856,94 kr**	**2 976,21 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.06.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	10/230		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/1112, 2/1112/0/1, 2/1112/0/2, 2/1112/0/3, 2/1112/0/4, 2/1112/0/5, 2/1112/0/6, 2/1112/0/7, 2/1112/0/8, 2/1112/0/9, 2/1112/0/10, 2/1112/0/11, 2/1112/0/12, 2/1112/0/13, 2/1112/0/14, 2/1112/0/15, 2/1112/0/16, 2/1112/0/17, 2/1112/0/18, 2/1112/0/19, 2/1112/0/20, 2/1112/0/21, 2/1112/0/22, 2/1112/0/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1112, 2/1112/0/1, 2/1112/0/2, 2/1112/0/3, 2/1112/0/4, 2/1112/0/5, 2/1112/0/6, 2/1112/0/7, 2/1112/0/8, 2/1112/0/9, 2/1112/0/10, 2/1112/0/11, 2/1112/0/12, 2/1112/0/13, 2/1112/0/14, 2/1112/0/15, 2/1112/0/16, 2/1112/0/17, 2/1112/0/18, 2/1112/0/19, 2/1112/0/20, 2/1112/0/21, 2/1112/0/22, 2/1112/0/23
Seksjonering Reseksjonering	18.12.2013 02.01.2014	13/5390	Tinglyst 12.02.2014	
Seksjonering Seksjonering	14.08.1989			2/1112, 2/1112/0/20

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSON STIAN SVINGEN F190793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hans Nielsen Hauges vei 57D 1523 MOSS	Bosatt (B)
SJØLIE MIA S BRUSVEEN F280593*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hans Nielsen Hauges vei 57D 1523 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 57D	H0101	2/1112/0/20	90	6	1	1	Kjøkken
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 57D	H0101	2/1112/0/20	0	2	0	0	
Unummerert		-	2/1112/0/20	-	-	-	-	-
Unummerert		-	2/1112/0/20	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Hans Nielsen Hauges vei 57 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1523 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	411 Vestre Øre	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	4 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300779249		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2019
2	300779249	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	31.01.2024
3	300779254		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.2019
4	300779255		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2019

1: Bygning 300779249: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	90
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	55
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2019	28.11.2019
Data fra bygningsendring overført	01.02.2024	01.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 57D	H0101	2/1112/0/20	90	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 300779249-1: Ombygging, Ferdigattest 31.01.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.06.2021	22.07.2021
Endre bygningsdata	22.07.2021	22.07.2021
Ferdigattest	31.01.2024	01.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 57D	H0101	2/1112/0/20	0	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 300779254: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	52
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.11.2019	28.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/1112/0/20	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	0	52	52	0	0	0

4: Bygning 300779255: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	805
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	805
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	806
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2019	28.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/1112/0/20	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0
U01	0	0	755	755	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/1112

Bruksnavn		Beregnet areal	4591.9
Etablert dato	08.09.1959	Historisk oppgitt areal	4594,2
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588338.48	595152.49	0	Ja	4591.9	

EIE Vinderen

Deres ref.: Frode Bergsløkken Vår ref.: 232/4 Moss 14/3-24

VEDR.: H.N.HAUGES VEI 57 D I SAMEIET H.N.HAUGESVEI 57/59 I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.985 046 530
SEKSJON NR.4 MED HJEMMELSHAVER: STIAN SVINGEN NILSSON OG MIA SYNNØVE BRUSVE SJØLIE

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 82413222 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.3.716,-
(Tillegg: garasjeleie kr 1.560,- med forfall hver 6 mnd)
Restanser felleskostnader p.t: kr.3.793,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2023 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.124,-, utgifter kr 1.270,- og annen formue: kr 65.566,-. Gjeld pr d.d. er på kr 17.769,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *14/3-24 kr 408.697,-.*

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

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

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

Konferer med styreleder i sameiet: Espen Karlsen

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

Rente Pt.: 7,5 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 503,-, hvorav renter utgjør kr.182,- og avdrag utgjør kr.318,-.
Lånets løpetid: **2028**.
Lånenr. 61188258718. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos sameiets bankforbindelse.

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

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

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) (4 R) innbetales til konto:6118.05.04051.

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RABEKK OG MELLØS

MOSS KOMMUNE

(Utgave datert 19.august 2009)

Godkjent av det faste planutvalg	dato: 02.09.2009	sak nr.: 090/09
Godkjent av Moss bystyre	dato: 28.09.2009	sak nr.: 074/09

---

§1. FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1), herunder formål for;

Forretning og kontor

Blandet formål: allmennyttig formål: skole/forretning/kontor

Blandet formål; Parkering/ bolig/ forretning/kontor

Blandet formål: Industri/ erverv/ bolig

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3), herunder formål for;

Fortau, gang- og sykkelveg

Kjøreveg, busslomme

Allé, sidefelt

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4), herunder formål for: Idrettsanlegg (eksist./ planlagt)

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5), herunder formål for: Trafo (høyspenningsanlegg)

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6), herunder formål for: Fjernvarmeanlegg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7) herunder formål for : Felles parkering

1.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1.2.1 Plankrav: For områdene SN1A-D, N10A, N10B og N12 er det krav om detaljreguleringsplan. Planene skal bl.a. vise hensiktsmessige adkomstveier fra Rabekkgata som skal betjene sidearealene, samt kvartalslekeplasser og nærlekeplasser. I forbindelse med detaljregulering skal det legges fram beregninger

som viser hvor mye trafikk utbyggingen vil medføre, og forventede trafikale konsekvenser. I forbindelse med områder hvor det ikke er krav om detaljregulering, skal slike beregninger legges fram i forbindelse med byggesak.

1.2.2 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene T1A, L1, L2, P1, N11 og N12 før det er anlagt rundkjøring i Ryggeveien og ny veiparsell fra Ryggeveien til Rabekkgata, jfr. reguleringskartet.

1.2.3 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene N8 og N9 før det er anlagt nytt kryss med Varnaveien, og Rabekkgata er rustet opp med fortau, grøntrabatt, osv. langs respektive side, jfr. reguleringskartet.

1.2.4 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene SN1A-D før den parsell av Rabekkgata som grenser til det aktuelle området er rustet opp langs respektive side, og rundkjøring i Ryggeveien og ny veiparsell fra Ryggeveien til Rabekkgata er anlagt, jfr. reguleringskartet.

1.2.5 Det gis ikke brukstillatelse innenfor noe område før tilliggende stikkvei er anlagt, som vist på reguleringskartet. Unntatt fra dette er offentlig veiøst og nord for N8, dersom veiene ikke har noen funksjon for feltet.

1.2.6 Offentlig gangvei langs stadions østside opparbeides samtidig med opparbeiding av tilliggende utbyggingsområder, SN1A-C, som vist i planen.

1.2.7 Det gis ikke brukstillatelser for boliger før nærlekeplass/sandlekeplass, jfr. vedtekt til Pbl. § 69, er anlagt innen det enkelte område, og øvrige uteoppholdsarealer og fellesarealer er ferdigstilt.

1.2.8 Kvartalslekeplass skal være ferdigstilt samtidig med at det er gis brukstillatelse til boenhet/leilighet nr. 50.

1.2.9 Før det gis tillatelse/igangsetting til bygging av rundkjøring i Ryggeveien, skal detaljerte tegninger være godkjent av Statens Vegvesen. I den forbindelse skal det foreligge beregning av forventede trafikktall og trafikkstrømmer.

FELLES BESTEMMELSER

1.3 Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i %BYA.

1.4 Dersom det under arbeid med tilrettelegging og utbygging av området påtreffes automatisk fredede kulturminner (eksempelvis helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc.), skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles (jfr Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8, annet ledd).

1.5 Universell utforming skal legges til grunn ved nye byggetiltak i området, og gjelder også for uteområdene.

1.6 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL FOR BOLIGER: Det vises til kommunens vedtekt for krav til lek/uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ha solrik beliggenhet, være egnet både sommer og vinter, være skjermet for støy, høyspentanlegg og annen forurensing. Arealer smalere enn 5 meter bør ikke regnes som en del av leke- og

uteoppholdsareal. 5 kvm av uteoppholdsareal skal være som balkong, veranda, el.l., direkte tilknytta leiligheten.

1.7 Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442 skal ikke overskrides. Dette skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering der hvor det er plankrav, og for øvrig i forbindelse med byggesak. Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet.
Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Virksomheter som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke.

1.8 Ved byggetiltak i området skal grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Undersøkelsene gjennomføres i samsvar med kap. 2 i forurensningsforskriften. (Rap.95/09 SFT: Håndtering av grunnforurensingssaker).

1.9 Estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006, gjelder for planområdet. Utelagring tillates ikke. Det skal tas spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket. Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg. I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering og trafikkmanøvrering, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan være skjermende og romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i tresjikt. For parkeringsarealer eller andre store flater bør arealene avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og helhetsinntrykket blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer. Det skal søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.

1.10 I plan- eller byggesaker der nabokommunen influeres av tiltaket, skal nabokommunen varsles, og gis anledning til uttalelse på vanlig måte etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette kan også gjelde i forhold til visuell konsekvens eller at fremkommelighet/ trafikk påvirkes.

1.11 Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningene er en del av. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for bygningenes plassering på tomta, uteanleggenes utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Til søknad om byggetillatelse skal det også følge skriftlig oppsett som gjennomgår og dokumenterer at kravene i kommunedelplanen er oppfylt.

1.12 Til alle større byggeprosjekter, og/ eller tiltak som omfatter parker eller større plasser/ torg (herunder også større parkeringsplasser) skal det følge en belysningsplan, jfr. § 8 i estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006.

1.13 Alle uteområder skal opparbeides parkmessig.

§2 KRAV TIL PARKERING:

2.1Kommunens vedtekt til Pbl. § 69 gjelder for planområdet.

2.2 Parkering skal i det vesentligste lokaliseres i kjeller/ under marknivå eller i P-hus. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates parkering ikke etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-husprosjekter/ parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).

2.3 Det tillates ikke anlagt parkering i Rabekkgata. Det kan tillates direkte avkjøringer fra Rabekkgata til eiendommene dersom avkjøringene struktureres og ikke blir liggende for tett.

§3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING OG KONTOR

3.1 Områdene N8 o N9 kan benyttes til forretning- og kontorformål. For område N8 og N9 er %-BYA= 70%. Maksimal gesimshøyde er 13 m. Maksimalt etasjetall er 4.

§4. ALLMENNYTTIG FORMÅL: SKOLE/ NÆRING

4.1I områdene L1 og L2 kan deler av bygget benyttes til allmennyttig formål, skole, med tilhørende hybler, idrettsformål i forbindelse med stadion og deler till forretning, kontor og bevertning. Endelig fordeling og utforming behandles i byggesøknad. Tillatt bebygd areal er %-BYA=100%. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 13 meter. Dersom mer enn 1 etasje benyttes til forretning/kontor, tillates gesimshøyden økt med 1 meter. Maksimalt etasjetall er 4.

§5 BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL; PARKERING/ BOLIG/ NÆRING

5.1 Fordeling av formål (SN1A-D, N11, N12): 1.etasje skal benyttes til forretningsvirksomhet og serviceformål. Høyereliggende etasjer er tillatt for både forretning, kontor, service og bolig. For SN1A-D kan det i tillegg vurderes tillatt boliger i 1.etasje mot stadion (vest), men ikke i den delen av 1.etasje som vender mot Rabekkgata. Fordelingen fastsettes endelig gjennom detaljplan, eller ved byggemelding der det ikke er plankrav. Område N12 kan i tillegg til ovennevnte formål også benyttes til bensinstasjon.

5.2 For eiendommer hvor det i dag er etablert industrivirksomhet, kan disse videreutvikles, inntil det gjennom detaljregulering skal bebygges i tråd med øvrige bestemmelser for feltene SN1A-D.

5.3 Grad av utnytting

N11: %-BYA= 70%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Maksimalt etasjetall 4.
SN1A-D: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Maksimalt etasjetall 4.
N12: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 8 meter, maksimal mønehøyde 9 meter.

Dersom mer enn 1 etasje benyttes til forretning/kontor, tillates gesimshøyden økt med 1 meter. Dette gjelder ikke for N12.

§6 KOMBINERT FORMÅL FOR INDUSTRI, VERKSTED, LAGER, ENGROSS, KONTOR, FORRETNING, BEVERTNING, BOLIG

6.1I områdene N10A og B tillates industri, verksted, lager og engrossvirksomhet, kontor, forretning, bevertning og bolig. Boliger tillates ikke etablert i 1. etasje mot Rabekkgata. N10A og B: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Makismalt etasjetall 4. Ved kontor/forretning i mer enn 1 etasje, kan byggehøyden økes med 1 meter.

6.2Boligformål kan ikke kombineres med industrivirksomhet eller større engross, -verksted- eller lagervirksomhet. Mellom boligområder og slike formål skal det etableres hensiktsmessige og store nok vegetasjonsbelter som skal skjerme boligene og deres uteområder.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Rabekkgata skal opparbeides med høyverdig standard, med inndeling i kjørevei, tosidig allé og tosidig fortau som vist på plankartet.

7.2 Bussholdeplasser kan anlegges i sidefelt/allefelt.

§ 8 FRIOMRÅDER

8.1 EKSISTERENDE IDRETTSANLEGG: S1B er eksisterende stadionanlegg med løpebaner, gressmatte og tribuner. S1A er treningsbane for fotball. Øvrige bygg, anlegg og innretninger/ konstruksjoner som naturlig hører til et stadionanlegg tillates oppført. Nye innretninger eller tribuner skal ikke ha høyde som overstiger eksisterende sittetribune, gesimshøyde maksimalt 19 meter.

8.2 PLANLAGT IDRETTSANLEGG: På område T1A tillates oppført stadion/ fotballarena. Anlegget kan integreres og tilpasses til L1, og benytter P1 som biladkomst/ parkering. Integrert i tribuneanlegget kan det drives idretts- og helserelaterte aktiviteter som treningssenter, undervisning for idrettslinje, og lignende. %-BYA= 100%. Maksimal gesims/mønehøyde er 15 meter. På område T1B tillates oppført idrettshall/ treningshall. %-BYA =70%. Maksimal gesimshøyde er 9 m, og maksimal mønehøyde 12 m.

§9 FAREOMRÅDE

Området benyttes til transformatorstasjon for elektrisk strømforsyning. Bygningen skal gis en tiltalende utforming, og uteområdene skal holdes ryddige. Skjermende beplantning tillates etablert etter behov.

§ 10 FJERNVARMEANLEGG

Innenfor området er det tillatt oppført bygninger og anlegg for drift av fjernavarmeanlegg. %-BYA= 40%. Maksimal gesims/mønehøyde er 9 meter. Evt. pipe

omfattes ikke av høydebestemmelsen. Anlegget skal i størst mulig grad tilpasses øvrig bebyggelse med hensyn til utforming og estetikk. Området skal bebygges slik at det hensyntar idrettsanlegget som nabo, og skjermer mot innsyn fra stadion. Bebyggelsen kan plasseres i eiendomsgrense mot stadion, eller det kan bygges skjermvegg mot stadion.

§11 FELLESOMRÅDER

Felles parkering, P1, er felles for områdene T1A, S1A og S1B, L1 og L2.

Innkalling til ordinært årsmøte 2022
Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Alle sameiere i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Torsdag 03.03.2022
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag. Varnaveien 34, 1523 Moss

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2021

3. Årsoppgjøret for 2021

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2021

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Bytte leverandør TV og Internet

Viken fiber med Altibox

Vi har i dag en avtale med Telia, som utgår 26. Juni 2023.

Denne må sies opp med minimum tre måneders varsel, om ikke det gjøres vil avtale automatisk fornyes med ett år.

Det vil med andre ord si at avtalen vi har med Telia må sies opp FØR generalforsamling 2023, derfor varsel om dette allerede nå

Styret ønsker derfor at det skal stemmes over om vi skal bytte leverandør av TV-signaler og Internett, fra Telia til Viken Fiber og Altibox.

Vi har nå fått tilbud fra Viken Fiber på to forskjellige pakker (se vedlegg).

Pakke 1. Altibox Flex M - koster kr. 479.- pr mnd

Pakke 2. Altibox Flex L – koster kr. 569.- pr. Mnd

Vi betaler i dag kr. 497.- til Telia som IKKE er Fiber, men en linje som levers over TV-kabel.

Styrets innstilling: Styrets anbefaling er Altibox Flex L da den gir oss mest fart, uten at dette vil endre fellesutgifter, selv om den er litt dyrere enn det vi har i dag.

6. Valg

Gjenstående valgt på årsmøte i 2021 er: Espen Karlsen og Ans Roos

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen

.

Moss, 16.02.2022

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Vansjø Boligbyggelag

INFORMASJON TIL BEBOERE I BORETTSLAG/SAMEIER I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGER/ÅRSMØTER

Koronasituasjonen i Norge og resten av verden har nå pågått siden mars 2020. Dette har vært og er utfordrende og slitsomt for svært mange mennesker og bedrifter. Heldigvis er nå en stor del av befolkningen vaksinert med 3. dose, og de fleste koronatiltak i samfunnet har nå blitt fjernet.

VBBL har fulgt myndighetenes krav, anbefalinger og retningslinjer helt siden pandemien startet.

For innendørs offentlig arrangement (generalforsamlinger/årsmøter) er det ikke lenger noen antallsbegrensninger.
Arrangementet må ha ansvarlig arrangør.
VBBL praktiserer fortsatt anmodning om munnbind. Alle deltagere registreres.

Når det gjelder din personlige deltagelse på generalforsamling/årsmøte vil VBBL anbefale følgende:

1. Dersom du har sykdomssymptomer, skal du ikke delta på arrangementet.

2. Er du i en risikogruppe som kan forsterke sykdom ved koronasmitte, så ikke delta, men gi fullmakt til en annen person.

3. Dersom du er generelt engstelig for å delta på et slikt arrangement, så ikke delta, men gi fullmakt til annen person.

4. Det **anmodes** om bruk av munnbind. **Munnbind må besørges/tas med av den enkelte deltaker.**

Det vil ikke bli servert kaffe/mat på arrangementet.

Dørene åpnes ved møtestart, og alle deltagere vil bli registrert med navn og kontaktinformasjon.

VBBL vil ønske lykke til med gjennomføringen.

Årsmelding Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 for 2021

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 har som hovedformål å gi sameiere bruks- og råderett til egen seksjon i eiendommen til sameie. I tillegg organiserer og forvalter sameie andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 ligger i Moss kommune

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ans Roos
Styremedlem, Kristine Thømt
Varamedlem, Elisabeth Haukland
Varamedlem, Kehkashan Naseem
Varamedlem, Sissel Gundersen

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Kristine Thømt
Varamedlem, Elisabeth Haukland
Varamedlem, Kehkashan Naseem
Varamedlem, Sissel Gundersen

Endringer av styrets sammensetning i løpet av 2021:

Forretningfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Møtevirksomhet:

Avholdte styremøter i perioden: 2

Behandlede saker i perioden: 0

Andre møter: Styret har møttes ved flere anledninger uformelt.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2021:

Det er blitt lagt ny membran på svalegang utenfor inngangsdører i 57.

Dette var en jobb som egentlig skulle vært gjort ferdig i løpet av 2021, men grunnet Covid-19 og problemer med å skaffe råvarer, er det kun blitt lagt ny membran. Denne jobben ferdigstilles så fort været tillater det, antakeligvis i løpet av mai- juni 2022.

Det skulle også vært byttet kledning på to vegger, men også her, grunnet covid og problemer med å skaffe materialer, samt at prisene på materialer føk i været, er dette blitt utsatt til 2022.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2022:

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 i 2021: 0

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

Antall andre personer i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 som har mottatt lønn i 2021: 0

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Lekeplasser:

Økonomi:

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2021 foreslås overført til annen egenkapital.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styret i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.01.2022

RESULTATREGNSKAP 2021 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKTER					
Felleskostnader		770 316	675 648	770 239	770 239
Andre driftsinntekter		104 960	105 025	102 960	102 960
SUM INNTEKTER		**875 276**	**780 673**	**873 199**	**873 199**
KOSTNADER					
Lønn	1	0	5 000	0	0
Styrehonorar		0	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift		0	3 230	3 525	3 525
Strøm		28 142	17 864	33 000	33 000
Vedlikehold bygg		121 824	369 942	701 081	170 000
Vedlikehold VVS		6 644	0	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		4 852	8 703	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		9 884	26 768	30 000	130 000
Vedlikehold garasje		20 307	25 688	30 000	30 000
Revisjonshonorar	0	10 000	12 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		40 908	40 224	40 224	40 224
Årsavgift TV		132 328	130 117	128 000	135 000
Forsikringer		85 466	78 690	75 000	94 000
Andre driftskostnader		5 222	5 824	19 000	19 000
SUM KOSTNADER		**465 578**	**749 050**	**1 166 830**	**761 749**
DRIFTSRESULTAT		**409 698**	**31 623**	**-293 631**	**111 450**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		548	1 139	3 000	1 000
Rentekostnader		15 371	206	16 000	20 000
Utbytte Gjensidige		9 912	8 115	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-4 911**	**9 048**	**-13 000**	**-19 000**
ÅRSRESULTAT		**404 787**	**40 670**	**-306 631**	**92 450**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	40 670	0	0
SUM OVERFØRINGER		**404 787**	**40 670**	**-306 631**	**92 450**

BALANSE 2021 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		8 538	6 659
Andre restanser		210	140
Andre fordringer		126 952	137 268
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 912 195	942 370
SUM OMLØPSMIDLER		**2 047 894**	**1 086 437**
SUM EIENDELER		**2 047 894**	**1 086 437**

BALANSE 2021 Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		975 850	975 850
Årets resultat		404 787	0
SUM EGENKAPITAL		**1 380 637**	**975 850**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	561 557	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**561 557**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		-35	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 533	25 121
Leverandørgjeld		95 202	85 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 700**	**110 587**
SUM GJELD		**667 257**	**110 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 047 894**	**1 086 437**
Pantestillelser		561 557	0

Moss 31.12.21
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Espen Karlsen Styreleder	Ans Roos Styremedlem	Kristine Thømt Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	**975 850**	**935 180**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	404 787	40 670
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	561 557	0
B. Årets endring disponible midler	**966 344**	**40 670**
C. Disponible midler UB	**1 942 194**	**975 850**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 0 person som har utført arbeid i laget.

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Vedlikehold, fuktproblematikk
Lånenummer:	**61188258718**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	38 443
Opptak i perioden:	600 000
Lånesaldo 31.12:	**561 557**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188258718	23	24 416	561 568

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Styreleder	Espen Karlsen (sign.)	08.02.2022
Styremedlem	Kristine Thømt (sign.)	27.01.2022
Styremedlem	Ans Roos (sign.)	27.01.2022

Til årsmøtet i Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-02-15 15:39

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.

VIKENFIBER | VI LEVERER altibox

Tilbud på leveranse av Altibox til Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Sarpsborg 20. januar 2022

Altibox består av et unikt partnerskap av lokale partnere som strekker seg over hele landet. Med over 20 års fartstid i fibermarkedet, har vi etablert oss som landets desidert største fiberleverandør til privatkunder. Den nasjonale målingen fra det uavhengige analysebyrået EPSI viser at vi for 12. år på rad har de mest fornøyde og lojale bredbåndskundene. Og i år teller vi ti år med de mest fornøyde tv-kundene også! Vi i Viken Fiber er din lokale Altibox-partner, og gleder oss over å tilby dere:

Etablering fibernett *Dedikert fiberkabel til hver boenhet med felles fordelingspunkt*	kr 0,- per boenhet *(ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)*
Installasjon *Hjemmesentral med integrert WiFi og UltraHD-dekoder*	kr 0,- per boenhet *(ordinær pris ca. Kr 1900,- per boenhet)*
Fellesavtale	**Altibox Flex M kr 479,- per boenhet per måned**

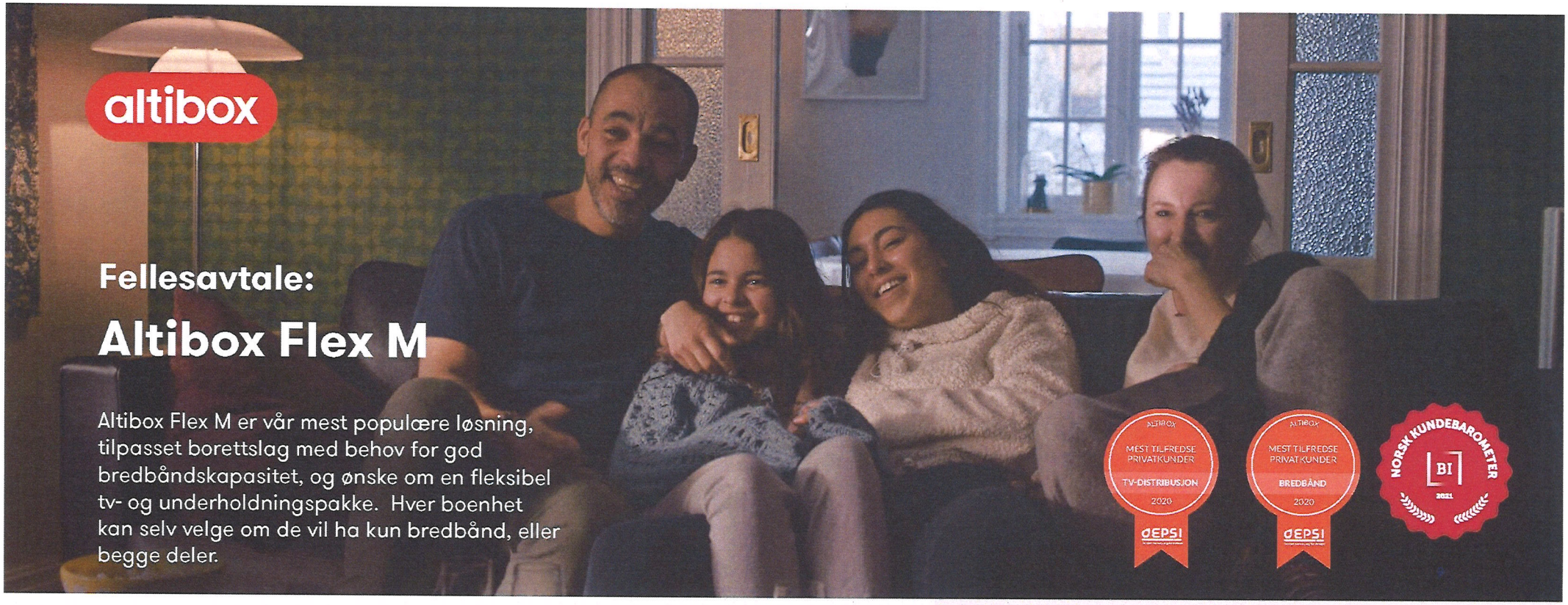
Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke eFaktura velges. Avtaletid 3 år. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 og gjelder for 23 boenheter.

Vennlig hilsen
Henrik Søderberg Jansen
Salgsansvarlig Storkunder Øst
Viken Fiber AS
Mobil: 959 48 456

11 år på rad med Norges mest fornøyde kunder EPSI 2020

NORSK KUNDEBAROMETER BI

INSIDE TELECOM ÅRETS BREDBÅNDSTILBYDER Altibox



Fellesavtale:

Altibox Flex M

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel tv- og underholdningspakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.

Tv og internett

- √ Internett ~~100/100 Mbps~~ **200/200**
- √ Tv med **10 poeng**
- √ Et knippe **faste kanaler**
- √ **50 timer** opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Tv og internett

- √ Internett **50/50 Mbps**
- √ Tv med **50 poeng**
- √ Et knippe **faste kanaler**
- √ **500 timer** opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Kun internett

- √ Internett **500/500 Mbps**

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.

Alternativt kan beboer oppgradere til følgende:

Altibox L
199,- pr. md.

- √ Internett 500/500 Mbps
- √ Tv med 50 poeng
- √ Et knippe faste kanaler
- √ 500 timer opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Altibox XL
399,- pr. md.

- √ Internett 1000/1000 Mbps
- √ Tv med 100 poeng
- √ Et knippe faste kanaler
- √ 1000 timer opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Det er også mulig å oppgradere med:

Google Nest Wifi - Fast lavpris kr 1404,-
Fasttelefon - fra kr 64,- pr. md.
25 poeng - kr 59,- pr. md.
50 poeng - kr 99,- pr. md.
75 poeng - kr 139,- pr. md.
100 poeng - kr 179,- pr. md.
150 poeng - kr 269,- pr. md.
200 poeng - kr 349,- pr. md.

Full valgfrihet med tv fra Altibox

Med et enkelt poengsystem kan du velge inn og ut de kanalene og tv-pakkene du ønsker. Vår tv- og strømmeboks er basert på Android TV, som gir mange muligheter:

- Skreddersy tv-pakken med strømmetjenester, kanaler, filmer og serier
- Last ned apper og spill fra Google Play
- Mulighet for trådløs tilkobling
- Bruk tv-dekoderen på ferie, hytta, loftet eller i boden – så lenge du har nett
- Start programmer forfra
- Opptak, pause og spoling på live-tv
- Snakk til fjernkontrollen – og den hjelper deg
- Last ned og se opptak og strømmefavoritter offline med Altibox-appen
- Faste kanaler du ikke behøver å bruke poengene dine på:

Sportspakker 15-40 poeng

15 poeng — TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.

15 poeng — Eurosport 1, Eurosport Norge og 12 kanaler dedikert til norsk toppfotball.

40 poeng — V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.

Strømmetjenester 5-50 poeng

5 poeng — Toonix + CN

10 poeng — Nordisk Film

15 poeng — Film Favoritter

40 poeng — HBO max

50 poeng — Netflix

50 poeng — 2 Play

50 poeng — viaplay

65,- pr. md — amazon prime video

Valgfrie kanaler 1-3 poeng

NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.

VIKENFIBER | VI LEVERER altibox

Tilbud på leveranse av Altibox til Sameiet Hans Nielsen Haugesvei 57/59

Sarpsborg 20. januar 2022

Altibox består av et unikt partnerskap av lokale partnere som strekker seg over hele landet. Med over 20 års fartstid i fibermarkedet, har vi etablert oss som landets desidert største fiberleverandør til privatkunder. Den nasjonale målingen fra det uavhengige analysebyrået EPSI viser at vi for 12. år på rad har de mest fornøyde og lojale bredbåndskundene. Og i år teller vi ti år med de mest fornøyde tv-kundene også! Vi i Viken Fiber er din lokale Altibox-partner, og gleder oss over å tilby dere:

Etablering fibernett *Dedikert fiberkabel til hver boenhet med felles fordelingspunkt*	kr 0,- per boenhet *(ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)*
Installasjon *Hjemmesentral med integrert WiFi og UltraHD-dekoder*	kr 0,- per boenhet *(ordinær pris ca. Kr 1900,- per boenhet)*
Fellesavtale	**Altibox Flex L kr 569,- per boenhet per måned**

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke eFaktura velges. Avtaletid 3 år. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for 23 antall boenheter.

Ring meg gjerne hvis du har spørsmål.

Vennlig hilsen
Henrik Søderberg Jansen
Salgsansvarlig Storkunder og Utbyggere
Viken Fiber AS

Mobil: 959 48 456

11 år på rad med Norges mest fornøyde kunder EPSI 2020

NORSK KUNDEBAROMETER BI

INSIDE TELECOM ÅRETS BREDBÅNDSTILBYDER Altibox

Fellesavtale:

Altibox Flex L

Altibox Flex L er premium-pakken vår, tilpasset borettslag med ønske om best mulig bredbåndskapasitet, og størst fleksibilitet på underholdningspakken. Hver boenhet velger selv om de ønsker kun bredbånd, eller begge deler.

Tv og internett

- √ Internett **500/500 Mbps**
- √ Tv med **50 poeng**
- √ **Faste kanaler** inkludert
- √ **500 timer** opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Tv og internett

- √ Internett **100/100 Mbps**
- √ Tv med **100 poeng**
- √ **Faste kanaler** inkludert
- √ **500 timer** opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Kun internett

- √ Internett **1000/1000 Mbps**

Alternativt kan beboer oppgradere til følgende:

Altibox XL
199,- pr. md.

- √ Internett 1000/1000 Mbps
- √ Tv med 100 poeng
- √ Faste kanaler inkludert
- √ 1000 timer opptak
- √ Programarkiv
- √ Start forfra

Det er også mulig å oppgradere med:
Google Nest Wifi – Fast lavpris kr 1404,-
Fasttelefon – fra kr 64,- pr. md.
20 poeng – fra kr 59,- pr. md.
50 poeng – fra kr 99,- pr. md.-

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.

Full valgfrihet med tv fra Altibox

Med et enkelt poengsystem kan du velge inn og ut de kanalene og tv-pakkene du ønsker. Vår tv- og strømmeboks er basert på Android TV, som gir mange muligheter:

- Skreddersy tv-pakken med strømmetjenester, kanaler, filmer og serier
- Last ned apper og spill fra Google Play
- Mulighet for trådløs tilkobling
- Bruk tv-dekoderen på ferie, hytta, loftet eller i boden – så lenge du har nett
- Start programmer forfra
- Opptak, pause og spoling på live-tv
- Snakk til fjernkontrollen – og den hjelper deg
- Last ned og se opptak og strømmefavoritter offline med Altibox-appen
- Faste kanaler du ikke behøver å bruke poengene dine på:

Sportspakker 15-40 poeng

15 poeng — TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.

15 poeng — Eurosport 1, Eurosport Norge og 12 kanaler dedikert til norsk toppfotball.

40 poeng — V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.

Strømmetjenester 5-50 poeng

5 poeng — TOONIX + CN

10 poeng — NORDISK FILM

15 poeng — FILM FAVORITTER

40 poeng — HBO max

50 poeng — NETFLIX

50 poeng — 2 Play

50 poeng — viaplay

65,- pr. md. — amazon prime video

Valgfrie kanaler 1-3 poeng

NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(seksjonseiers navn og adresse)

som er seksjonseier i Sameiet H N Haugesvei 57/59

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 2022.

Moss, den _____

_____

(seksjonseiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.

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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANS NIELSEN HAUGESVEI 57/59

Org nr 985046530
Sist endret 18.03.19

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er SAMEIET HANS NIELSEN HAUGES V. 57/59.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune så som vedlikehold og drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 23 eierseksjoner.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Alle seksjoner har samme sameierbrøk, 10/230

(4) BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (org.nr 985 985 919) har bruksrett til 12 parkeringsplasser i sameiets garasje etter avtale av 2. desember 2013.

I 2014 ble det foretatt en reseksjonering hvor etter garasjen ble endret fra næring til fellesareal i overenstemmelse med denne avtale.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

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

3-4 Eierskiftegebyr.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) For overholdelse av alminnelig ro og orden på eiendommen må

(a) Dyrehold ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

(c) Hunder alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(d) Alle ekskrementer fra husdyr fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

5 PARKERING

5-1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

5-3 Bruk av uteparkeringsplasser på fellesarealer

(1) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Uteplassene skal som hovedregel benyttes til gjesteparkering.

Bruken av disse 15 plassene er nærmere regulert i ordensreglene

To av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N). Plassene er merket.

Seksjonseiere med to personbiler tilhørende husstanden kan benytte øvrige plasser til korttidsparkering.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.

(5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på merkets plass som sameiet har tildelt en seksjonseier/beboer eller tredjemann

5-4 Bruksrett (midlertidig enerett) til parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Seksjonene (se vedlegg med oversikt) er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 25.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av tegninger datert 2003 (reseksjonering) sammenholdt med vedlagte plassanvisning.

5-5 Vilkår

(1) Den midlertidige eneretten er gitt på følgende vilkår

a) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr reguleringsbestemmelsene og skal etter sitt formål, bortsett fra ved sameierens kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
b) Ingen sameier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan få midlertidig enerett på mer enn èn parkeringsplass.

c) Styret kan endre plassfordeling (omplassere plassene) i tilfeller hvor det er dokumentert at en sameier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.

d) Seksjonseier plikter, i felleskap med øvrige brukere av garasjekjelleren å dekke alle kostnader knyttet til drift og all vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnadene er fastsatt og fordeles etter følgende nøkkel

1/33 del av felleskostnadene (beløp er 1/24 del av felleskostnadene i sameiet 57/59)
1/33 del av driftskostnadene (beløp basert på driftsregnskap til garasjen)

Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte garasjeplass skal betale forskuddsvis pr mnd. Det vil bli ført eget regnskap for bruken av garasjen.

e) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere deres hustandsmedlemmer eller leiere.
Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

f) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.

g) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

h) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren. Det kan kun oppbevares dekk tilhørende bil på hver enkelt plass. Andre gjenstander vil bli fjernet uten forvarsel.

i) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjon av bil i garasjen.

j) Brukerne må påse at dører/port er forsvarlig lukket/låst når man forlater garasjeanlegget. Ved skade el feil kontaktes en av sameiets styremedlemmer straks.

k) Sameiet vil uten forvarsel og for bileieres regning og risiko fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her i vedtektene eller sameiets ordensregler.

5-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2 (2).

(2) Seksjonseiere med parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene.

Disse betaler felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller etter §5-5 d.

(3) Sameiet forplikter seg, i henhold til avtale av 2. desember 2013 å levere en årlig rapport på garasjens vedlikeholdskostnader til BOLIGSAMEIET ØREHAGEN.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil vil bli fastsatt i kap. 8.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

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

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

Vannskader forårsaket av tett sluk, omfattes ikke av sameiets boligforsikring, se punkt 6-5.

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren feil eller mangler ved vedlikeholdsarbeider utført av sameiet, her under ved utskiftninger av bygningsdeler, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret slik at styret får reklamert ovenfor den som har utført arbeidet eller levert varene.

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

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

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra egen inngangsdør og ned til neste seksjons inngangsdør, nederste seksjon vasker fra egen inngangsdør og frem til fellesgangens ytterdør.)

Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

c) Seksjonseierne har i felleskap ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(3) Seksjonseierne har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

6-3 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

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

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

d) ventilasjonsanlegg – fellesanlegg inklusive viftemotor fra yttervegg og frem til og med selve ventilasjonsmotoren.

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

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

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig

måte.

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(e) For endringer av ildsteder gjelder i tillegg følgende

Dersom ildsted etableres til eksisterende pipeløp skal slikt arbeid være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Slik etablering med meldes til både sameiet ved styret og det offentlige (Moss brannvesen)

Dersom ildstedet fjernes, plikter seksjonseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Seksjonseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstengning.

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

(3) Seksjonseiere som ønsker å utføre arbeider utover den rett som følger av (1) og (2) må søke sameiet ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.

Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.

Det vil normalt bli fastsatt vilkår om samtykke gis.

7-2 Ventilasjon

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Flexit skap avtrekksvifte er plassert på loftet eller kjøkkenet. Ventilasjonsmotoren har avtrekk på kjøkken og baderom. Viften skal til enhver tid stå på for at ventilasjonen i bygget skal fungere optimalt.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for deler av ventilasjonen jfr punkt 6-1. Ved behov for utskiftning kan opplysninger om godkjente typer og modeller fås ved henvendelser til styret. Det er viktig at sentralviftefunksjonen beholdes.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

Seksjonseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

7-3 Loft over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23

(1) Over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23 er det bygget et loftsareal som kaldloft. Arealet er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til loftsbod/lager/teknisk rom.

(2) Ved årsmøtevedtak i 2013 ble loftsarealet utlagt som tilleggsdel for disse seksjonene.

(3) Seksjonseier kan kun benytte loft for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart på et loft.

(4) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 7-3.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter <u>ikke</u> i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-4 Etablering av takvindu

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

a) Styret kan godkjenne etablering av inntil 3 takvinduer på hvert loft.

b) Størrelsen på vinduene må fremgå av tegning.

Vinduene skal ikke være større enn øvrige takvinduer i bygget og tilnærmet like eksisterende vinduer.

Type vindu og montering av dette må være forskriftsmessig ihht krav til brann og rømningsvei.

Seksjonseier står til enhver tid selv ansvarlig for vedlikehold av denne endring, jfr punkt 6-3 og 8-2.

(c) Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for de bygningsmessige endringer.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(d) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(e) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

7-5 Innlemmelse av loftsareal som hoveddel

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere som ønsker å innlemme loftsareal som hoveddel på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Innlemmelse av loftsareal som hoveddel er et tiltak som krever offentlig godkjennelse

Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for både de bygningsmessige endringer og for seksjonseiers nye bruk av loftet.

Dette omfatter også søknad om reseksjonering.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(b) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(c) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer og/eller den endrede bruk av loftet, er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser, hva de bygningsmessige endringer og/eller endret bruk av loftet, ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

(d) Seksjonseier plikter seg til enhver tid på egen kostnad og sørge for at forskriftskrav og andre offentlige krav for eksempel til brannsikkerhet, rømningsvei mv er overholdt.

I den grad dette innbefatter behov for å foreta utvendige bygningsmessige endringer må seksjonseier søke sameiet om tillatelse for etablering av slike, jfr punkt 8.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

> Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
>
> Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-5, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Tiltaket må oppføres i overenstemmelse med tegninger datert 2003 (se vedlegg 1)

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde/dybde på 3 m.

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 5,7 m.

(e) Rekkverk skal bestå av treverk.

Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

(f) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

g) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(h) Bærende søyler er felles for 1 til 2/3 etg (opp og nedadgående seksjoner).

Vedlikeholdsansvaret, her under utskiftningsansvaret, for disse er delt mellom disse seksjonseierne.

Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig). Blir ikke seksjonseierne enige om slik utskiftning må tiltaket utføres av sameiet og seksjonseiere blir videre fakturert likt pr seksjon.

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjennelse og alle har foretatt utbygging i henhold til vilkårene med unntak av seksjon 8.

8-6 Utvidelse av platting i 1 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke måle mer enn 5,75 m i bredde/dybde.
b) Lengden skal maksimalt måle tilsvarende tilhørende seksjon. På endeleiligheten (seksjon 1) kan plattingen følge rundt hjørnet på samme måte som tegning nevnt i punkt 8-5 viser.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

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

8-7 Utvidelse av platting i 1 etasje på endevegg mot øst HNHV. 59 (seksjon 6 og 7)

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

a) Platting skal følge «hagens naturlige avgrensning».
b) Det vil ikke være anledning til å bygge platting utenfor inngangspartiet.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Rekkverk skal være tilnærmet lik bygget generelt slik at det fremstår som ett.
e) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.
f) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

(2) Samtlige to seksjoner har fått slik godkjennelse men kun en har foretatt utbygging.

8-8 Utvidelse av plattinger på bygning HNHV. 57 sin bakside.

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

a) Plattingens bredde/dybde skal stoppe minimum 2 m fra eiendommens grense slik at det til enhver tid er en passasje utenfor plattingene.

b) Det er seksjonseier ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting og rekkverk.
c) Rekkverk skal være tilnærmet likt slik at bygningen fremstår som ett.
d) Seksjonseier står fritt til å velge hva slags platting man ønsker.

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

(3) Det er ingen anledning til å bygge/utvide platting på fremsiden i bygning HNHV. 57.

8-9 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningen HNHV. 59 fremside/hjørneleilighet (gjelder kun seksjon 9)

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

a) Utbygging av terrasse må skje etter samme tegning som nevnt i pkt 8-5 a).
Denne terrassen går rundt hjørnet og vil på den måte kompensere for at man ikke kan bygge bredde/dybde utover ordinær terrasse.

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

c) Rekkverk skal bestå av treverk. Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

d) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

e) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

f) Bærende søyler er seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

8-10 Utvidelse av plattinger i 1 etasje på bygningens fremside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke være større enn «hagens naturlige avgrensning».
b) Plattinger skal være tilnærmet likeså bygget fremstår som ett.
c) Endeseksjon 1 må tilpasse plattingen etter hjørnet slik at passasjen opprettholdes.
d) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.

Øvrige terrasser (2 og 3 etasje HNHV. 59 fremside) er av original format/størrelse og vil dermed være sameiets vedlikeholdsansvar som følger av eierseksjonsloven. Skal noen bygge ut her vil det være årsmøte som evt skal godkjenne dette. Alle originale terrasser/plattinger inntil de evt er utbygd etter § 8 eller årsmøtevedtak er sameiets vedlikeholdsansvar.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 10/230

Dog fordeles kostnader med drift og vedlikehold av garasjen mellom de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i denne og BOLIGSAMEIET ØREHAGEN, se punkt 5 -5 d og 5-6

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Installasjon av godkjent ladeboks i garasjeanlegg
- Kommunale avgifter

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

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

10.2 Pålegg om salg

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

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal ha styreleder, nestleder og minst et ordinært styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

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

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

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

(4) Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

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

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11.5 Inhabilitet

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

11.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)

- behandle vederlag til styret

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

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

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 6

12.12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANS NIELSEN HAUGESVEI 57/59

Org nr 985046530
Sist endret 18.03.19

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er SAMEIET HANS NIELSEN HAUGES V. 57/59.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune så som vedlikehold og drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 23 eierseksjoner.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Alle seksjoner har samme sameierbrøk, 10/230

(4) BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (org.nr 985 985 919) har bruksrett til 12 parkeringsplasser i sameiets garasje etter avtale av 2. desember 2013.

I 2014 ble det foretatt en reseksjonering hvor etter garasjen ble endret fra næring til fellesareal i overenstemmelse med denne avtale.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

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

3-4 Eierskiftegebyr.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) For overholdelse av alminnelig ro og orden på eiendommen må

(a) Dyrehold ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

(c) Hunder alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(d) Alle ekskrementer fra husdyr fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

5 PARKERING

5-1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

5-3 Bruk av uteparkeringsplasser på fellesarealer

(1) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Uteplassene skal som hovedregel benyttes til gjesteparkering.

Bruken av disse 15 plassene er nærmere regulert i ordensreglene

To av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N). Plassene er merket.

Seksjonseiere med to personbiler tilhørende husstanden kan benytte øvrige plasser til korttidsparkering.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.

(5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på merkets plass som sameiet har tildelt en seksjonseier/beboer eller tredjemann

5-4 Bruksrett (midlertidig enerett) til parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Seksjonene (se vedlegg med oversikt) er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 25.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av tegninger datert 2003 (reseksjonering) sammenholdt med vedlagte plassanvisning.

5-5 Vilkår

(1) Den midlertidige eneretten er gitt på følgende vilkår

a) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr reguleringsbestemmelsene og skal etter sitt formål, bortsett fra ved sameierens kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
b) Ingen sameier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan få midlertidig enerett på mer enn èn parkeringsplass.

c) Styret kan endre plassfordeling (omplassere plassene) i tilfeller hvor det er dokumentert at en sameier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.

d) Seksjonseier plikter, i felleskap med øvrige brukere av garasjekjelleren å dekke alle kostnader knyttet til drift og all vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnadene er fastsatt og fordeles etter følgende nøkkel

1/33 del av felleskostnadene (beløp er 1/24 del av felleskostnadene i sameiet 57/59)
1/33 del av driftskostnadene (beløp basert på driftsregnskap til garasjen)

Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte garasjeplass skal betale forskuddsvis pr mnd. Det vil bli ført eget regnskap for bruken av garasjen.

e) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere deres hustandsmedlemmer eller leiere.
Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

f) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.

g) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

h) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren. Det kan kun oppbevares dekk tilhørende bil på hver enkelt plass. Andre gjenstander vil bli fjernet uten forvarsel.

i) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjon av bil i garasjen.

j) Brukerne må påse at dører/port er forsvarlig lukket/låst når man forlater garasjeanlegget. Ved skade el feil kontaktes en av sameiets styremedlemmer straks.

k) Sameiet vil uten forvarsel og for bileieres regning og risiko fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her i vedtektene eller sameiets ordensregler.

5-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2 (2).

(2) Seksjonseiere med parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene.

Disse betaler felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller etter §5-5 d.

(3) Sameiet forplikter seg, i henhold til avtale av 2. desember 2013 å levere en årlig rapport på garasjens vedlikeholdskostnader til BOLIGSAMEIET ØREHAGEN.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil vil bli fastsatt i kap. 8.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

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

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

Vannskader forårsaket av tett sluk, omfattes ikke av sameiets boligforsikring, se punkt 6-5.

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren feil eller mangler ved vedlikeholdsarbeider utført av sameiet, her under ved utskiftninger av bygningsdeler, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret slik at styret får reklamert ovenfor den som har utført arbeidet eller levert varene.

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

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

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra egen inngangsdør og ned til neste seksjons inngangsdør, nederste seksjon vasker fra egen inngangsdør og frem til fellesgangens ytterdør.)

Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

c) Seksjonseierne har i felleskap ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(3) Seksjonseierne har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

6-3 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

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

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

d) ventilasjonsanlegg – fellesanlegg inklusive viftemotor fra yttervegg og frem til og med selve ventilasjonsmotoren.

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

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

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig

måte.

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(e) For endringer av ildsteder gjelder i tillegg følgende

Dersom ildsted etableres til eksisterende pipeløp skal slikt arbeid være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Slik etablering med meldes til både sameiet ved styret og det offentlige (Moss brannvesen)

Dersom ildstedet fjernes, plikter seksjonseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Seksjonseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstengning.

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

(3) Seksjonseiere som ønsker å utføre arbeider utover den rett som følger av (1) og (2) må søke sameiet ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.

Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.

Det vil normalt bli fastsatt vilkår om samtykke gis.

7-2 Ventilasjon

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Flexit skap avtrekksvifte er plassert på loftet eller kjøkkenet. Ventilasjonsmotoren har avtrekk på kjøkken og baderom. Viften skal til enhver tid stå på for at ventilasjonen i bygget skal fungere optimalt.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for deler av ventilasjonen jfr punkt 6-1. Ved behov for utskiftning kan opplysninger om godkjente typer og modeller fås ved henvendelser til styret. Det er viktig at sentralviftefunksjonen beholdes.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

Seksjonseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

7-3 Loft over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23

(1) Over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23 er det bygget et loftsareal som kaldloft. Arealet er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til loftsbod/lager/teknisk rom.

(2) Ved årsmøtevedtak i 2013 ble loftsarealet utlagt som tilleggsdel for disse seksjonene.

(3) Seksjonseier kan kun benytte loft for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart på et loft.

(4) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 7-3.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter <u>ikke</u> i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-4 Etablering av takvindu

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

a) Styret kan godkjenne etablering av inntil 3 takvinduer på hvert loft.

b) Størrelsen på vinduene må fremgå av tegning.

Vinduene skal ikke være større enn øvrige takvinduer i bygget og tilnærmet like eksisterende vinduer.

Type vindu og montering av dette må være forskriftsmessig ihht krav til brann og rømningsvei.

Seksjonseier står til enhver tid selv ansvarlig for vedlikehold av denne endring, jfr punkt 6-3 og 8-2.

(c) Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for de bygningsmessige endringer.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(d) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(e) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

7-5 Innlemmelse av loftsareal som hoveddel

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere som ønsker å innlemme loftsareal som hoveddel på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Innlemmelse av loftsareal som hoveddel er et tiltak som krever offentlig godkjennelse

Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for både de bygningsmessige endringer og for seksjonseiers nye bruk av loftet.

Dette omfatter også søknad om reseksjonering.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(b) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(c) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer og/eller den endrede bruk av loftet, er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser, hva de bygningsmessige endringer og/eller endret bruk av loftet, ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

(d) Seksjonseier plikter seg til enhver tid på egen kostnad og sørge for at forskriftskrav og andre offentlige krav for eksempel til brannsikkerhet, rømningsvei mv er overholdt.

I den grad dette innbefatter behov for å foreta utvendige bygningsmessige endringer må seksjonseier søke sameiet om tillatelse for etablering av slike, jfr punkt 8.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

> Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
>
> Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-5, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Tiltaket må oppføres i overenstemmelse med tegninger datert 2003 (se vedlegg 1)

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde/dybde på 3 m.

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 5,7 m.

(e) Rekkverk skal bestå av treverk.

Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

(f) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

g) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(h) Bærende søyler er felles for 1 til 2/3 etg (opp og nedadgående seksjoner).

Vedlikeholdsansvaret, her under utskiftningsansvaret, for disse er delt mellom disse seksjonseierne.

Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig). Blir ikke seksjonseierne enige om slik utskiftning må tiltaket utføres av sameiet og seksjonseiere blir videre fakturert likt pr seksjon.

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjennelse og alle har foretatt utbygging i henhold til vilkårene med unntak av seksjon 8.

8-6 Utvidelse av platting i 1 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke måle mer enn 5,75 m i bredde/dybde.
b) Lengden skal maksimalt måle tilsvarende tilhørende seksjon. På endeleiligheten (seksjon 1) kan plattingen følge rundt hjørnet på samme måte som tegning nevnt i punkt 8-5 viser.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

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

8-7 Utvidelse av platting i 1 etasje på endevegg mot øst HNHV. 59 (seksjon 6 og 7)

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

a) Platting skal følge «hagens naturlige avgrensning».
b) Det vil ikke være anledning til å bygge platting utenfor inngangspartiet.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Rekkverk skal være tilnærmet lik bygget generelt slik at det fremstår som ett.
e) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.
f) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

(2) Samtlige to seksjoner har fått slik godkjennelse men kun en har foretatt utbygging.

8-8 Utvidelse av plattinger på bygning HNHV. 57 sin bakside.

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

a) Plattingens bredde/dybde skal stoppe minimum 2 m fra eiendommens grense slik at det til enhver tid er en passasje utenfor plattingene.

b) Det er seksjonseier ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting og rekkverk.
c) Rekkverk skal være tilnærmet likt slik at bygningen fremstår som ett.
d) Seksjonseier står fritt til å velge hva slags platting man ønsker.

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

(3) Det er ingen anledning til å bygge/utvide platting på fremsiden i bygning HNHV. 57.

8-9 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningen HNHV. 59 fremside/hjørneleilighet (gjelder kun seksjon 9)

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

a) Utbygging av terrasse må skje etter samme tegning som nevnt i pkt 8-5 a).
Denne terrassen går rundt hjørnet og vil på den måte kompensere for at man ikke kan bygge bredde/dybde utover ordinær terrasse.

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

c) Rekkverk skal bestå av treverk. Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

d) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

e) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

f) Bærende søyler er seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

8-10 Utvidelse av plattinger i 1 etasje på bygningens fremside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke være større enn «hagens naturlige avgrensning».
b) Plattinger skal være tilnærmet likeså bygget fremstår som ett.
c) Endeseksjon 1 må tilpasse plattingen etter hjørnet slik at passasjen opprettholdes.
d) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.

Øvrige terrasser (2 og 3 etasje HNHV. 59 fremside) er av original format/størrelse og vil dermed være sameiets vedlikeholdsansvar som følger av eierseksjonsloven. Skal noen bygge ut her vil det være årsmøte som evt skal godkjenne dette. Alle originale terrasser/plattinger inntil de evt er utbygd etter § 8 eller årsmøtevedtak er sameiets vedlikeholdsansvar.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 10/230

Dog fordeles kostnader med drift og vedlikehold av garasjen mellom de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i denne og BOLIGSAMEIET ØREHAGEN, se punkt 5 -5 d og 5-6

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Installasjon av godkjent ladeboks i garasjeanlegg
- Kommunale avgifter

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

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

10.2 Pålegg om salg

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

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal ha styreleder, nestleder og minst et ordinært styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

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

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

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

(4) Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

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

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11.5 Inhabilitet

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

11.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)

- behandle vederlag til styret

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

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

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 6

12.12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANS NIELSEN HAUGESVEI 57/59

Org nr 985046530
Sist endret 18.03.19

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er SAMEIET HANS NIELSEN HAUGES V. 57/59.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune så som vedlikehold og drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 23 eierseksjoner.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Alle seksjoner har samme sameierbrøk, 10/230

(4) BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (org.nr 985 985 919) har bruksrett til 12 parkeringsplasser i sameiets garasje etter avtale av 2. desember 2013.

I 2014 ble det foretatt en reseksjonering hvor etter garasjen ble endret fra næring til fellesareal i overenstemmelse med denne avtale.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

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

3-4 Eierskiftegebyr.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) For overholdelse av alminnelig ro og orden på eiendommen må

(a) Dyrehold ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

(c) Hunder alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(d) Alle ekskrementer fra husdyr fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

5 PARKERING

5-1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

5-3 Bruk av uteparkeringsplasser på fellesarealer

(1) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Uteplassene skal som hovedregel benyttes til gjesteparkering.

Bruken av disse 15 plassene er nærmere regulert i ordensreglene

To av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N). Plassene er merket.

Seksjonseiere med to personbiler tilhørende husstanden kan benytte øvrige plasser til korttidsparkering.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.

(5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på merkets plass som sameiet har tildelt en seksjonseier/beboer eller tredjemann

5-4 Bruksrett (midlertidig enerett) til parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Seksjonene (se vedlegg med oversikt) er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 25.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av tegninger datert 2003 (reseksjonering) sammenholdt med vedlagte plassanvisning.

5-5 Vilkår

(1) Den midlertidige eneretten er gitt på følgende vilkår

a) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr reguleringsbestemmelsene og skal etter sitt formål, bortsett fra ved sameierens kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
b) Ingen sameier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan få midlertidig enerett på mer enn èn parkeringsplass.

c) Styret kan endre plassfordeling (omplassere plassene) i tilfeller hvor det er dokumentert at en sameier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.

d) Seksjonseier plikter, i felleskap med øvrige brukere av garasjekjelleren å dekke alle kostnader knyttet til drift og all vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnadene er fastsatt og fordeles etter følgende nøkkel

1/33 del av felleskostnadene (beløp er 1/24 del av felleskostnadene i sameiet 57/59)
1/33 del av driftskostnadene (beløp basert på driftsregnskap til garasjen)

Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte garasjeplass skal betale forskuddsvis pr mnd. Det vil bli ført eget regnskap for bruken av garasjen.

e) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere deres hustandsmedlemmer eller leiere.
Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

f) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.

g) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

h) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren. Det kan kun oppbevares dekk tilhørende bil på hver enkelt plass. Andre gjenstander vil bli fjernet uten forvarsel.

i) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjon av bil i garasjen.

j) Brukerne må påse at dører/port er forsvarlig lukket/låst når man forlater garasjeanlegget. Ved skade el feil kontaktes en av sameiets styremedlemmer straks.

k) Sameiet vil uten forvarsel og for bileieres regning og risiko fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her i vedtektene eller sameiets ordensregler.

5-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2 (2).

(2) Seksjonseiere med parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene.

Disse betaler felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller etter §5-5 d.

(3) Sameiet forplikter seg, i henhold til avtale av 2. desember 2013 å levere en årlig rapport på garasjens vedlikeholdskostnader til BOLIGSAMEIET ØREHAGEN.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil vil bli fastsatt i kap. 8.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

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

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

Vannskader forårsaket av tett sluk, omfattes ikke av sameiets boligforsikring, se punkt 6-5.

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren feil eller mangler ved vedlikeholdsarbeider utført av sameiet, her under ved utskiftninger av bygningsdeler, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret slik at styret får reklamert ovenfor den som har utført arbeidet eller levert varene.

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

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

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra egen inngangsdør og ned til neste seksjons inngangsdør, nederste seksjon vasker fra egen inngangsdør og frem til fellesgangens ytterdør.)

Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

c) Seksjonseierne har i felleskap ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(3) Seksjonseierne har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

6-3 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

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

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

d) ventilasjonsanlegg – fellesanlegg inklusive viftemotor fra yttervegg og frem til og med selve ventilasjonsmotoren.

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

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

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig

måte.

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(e) For endringer av ildsteder gjelder i tillegg følgende

Dersom ildsted etableres til eksisterende pipeløp skal slikt arbeid være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Slik etablering med meldes til både sameiet ved styret og det offentlige (Moss brannvesen)

Dersom ildstedet fjernes, plikter seksjonseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Seksjonseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstengning.

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

(3) Seksjonseiere som ønsker å utføre arbeider utover den rett som følger av (1) og (2) må søke sameiet ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.

Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.

Det vil normalt bli fastsatt vilkår om samtykke gis.

7-2 Ventilasjon

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Flexit skap avtrekksvifte er plassert på loftet eller kjøkkenet. Ventilasjonsmotoren har avtrekk på kjøkken og baderom. Viften skal til enhver tid stå på for at ventilasjonen i bygget skal fungere optimalt.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for deler av ventilasjonen jfr punkt 6-1. Ved behov for utskiftning kan opplysninger om godkjente typer og modeller fås ved henvendelser til styret. Det er viktig at sentralviftefunksjonen beholdes.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

Seksjonseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

7-3 Loft over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23

(1) Over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23 er det bygget et loftsareal som kaldloft. Arealet er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til loftsbod/lager/teknisk rom.

(2) Ved årsmøtevedtak i 2013 ble loftsarealet utlagt som tilleggsdel for disse seksjonene.

(3) Seksjonseier kan kun benytte loft for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart på et loft.

(4) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 7-3.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter <u>ikke</u> i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-4 Etablering av takvindu

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

a) Styret kan godkjenne etablering av inntil 3 takvinduer på hvert loft.

b) Størrelsen på vinduene må fremgå av tegning.

Vinduene skal ikke være større enn øvrige takvinduer i bygget og tilnærmet like eksisterende vinduer.

Type vindu og montering av dette må være forskriftsmessig ihht krav til brann og rømningsvei.

Seksjonseier står til enhver tid selv ansvarlig for vedlikehold av denne endring, jfr punkt 6-3 og 8-2.

(c) Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for de bygningsmessige endringer.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(d) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(e) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

7-5 Innlemmelse av loftsareal som hoveddel

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere som ønsker å innlemme loftsareal som hoveddel på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Innlemmelse av loftsareal som hoveddel er et tiltak som krever offentlig godkjennelse

Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for både de bygningsmessige endringer og for seksjonseiers nye bruk av loftet.

Dette omfatter også søknad om reseksjonering.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(b) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(c) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer og/eller den endrede bruk av loftet, er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser, hva de bygningsmessige endringer og/eller endret bruk av loftet, ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

(d) Seksjonseier plikter seg til enhver tid på egen kostnad og sørge for at forskriftskrav og andre offentlige krav for eksempel til brannsikkerhet, rømningsvei mv er overholdt.

I den grad dette innbefatter behov for å foreta utvendige bygningsmessige endringer må seksjonseier søke sameiet om tillatelse for etablering av slike, jfr punkt 8.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

> Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
>
> Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-5, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Tiltaket må oppføres i overenstemmelse med tegninger datert 2003 (se vedlegg 1)

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde/dybde på 3 m.

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 5,7 m.

(e) Rekkverk skal bestå av treverk.

Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

(f) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

g) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(h) Bærende søyler er felles for 1 til 2/3 etg (opp og nedadgående seksjoner).

Vedlikeholdsansvaret, her under utskiftningsansvaret, for disse er delt mellom disse seksjonseierne.

Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig). Blir ikke seksjonseierne enige om slik utskiftning må tiltaket utføres av sameiet og seksjonseiere blir videre fakturert likt pr seksjon.

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjennelse og alle har foretatt utbygging i henhold til vilkårene med unntak av seksjon 8.

8-6 Utvidelse av platting i 1 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke måle mer enn 5,75 m i bredde/dybde.
b) Lengden skal maksimalt måle tilsvarende tilhørende seksjon. På endeleiligheten (seksjon 1) kan plattingen følge rundt hjørnet på samme måte som tegning nevnt i punkt 8-5 viser.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

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

8-7 Utvidelse av platting i 1 etasje på endevegg mot øst HNHV. 59 (seksjon 6 og 7)

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

a) Platting skal følge «hagens naturlige avgrensning».
b) Det vil ikke være anledning til å bygge platting utenfor inngangspartiet.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Rekkverk skal være tilnærmet lik bygget generelt slik at det fremstår som ett.
e) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.
f) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

(2) Samtlige to seksjoner har fått slik godkjennelse men kun en har foretatt utbygging.

8-8 Utvidelse av plattinger på bygning HNHV. 57 sin bakside.

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

a) Plattingens bredde/dybde skal stoppe minimum 2 m fra eiendommens grense slik at det til enhver tid er en passasje utenfor plattingene.

b) Det er seksjonseier ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting og rekkverk.
c) Rekkverk skal være tilnærmet likt slik at bygningen fremstår som ett.
d) Seksjonseier står fritt til å velge hva slags platting man ønsker.

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

(3) Det er ingen anledning til å bygge/utvide platting på fremsiden i bygning HNHV. 57.

8-9 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningen HNHV. 59 fremside/hjørneleilighet (gjelder kun seksjon 9)

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

a) Utbygging av terrasse må skje etter samme tegning som nevnt i pkt 8-5 a).
Denne terrassen går rundt hjørnet og vil på den måte kompensere for at man ikke kan bygge bredde/dybde utover ordinær terrasse.

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

c) Rekkverk skal bestå av treverk. Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

d) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

e) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

f) Bærende søyler er seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

8-10 Utvidelse av plattinger i 1 etasje på bygningens fremside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke være større enn «hagens naturlige avgrensning».
b) Plattinger skal være tilnærmet likeså bygget fremstår som ett.
c) Endeseksjon 1 må tilpasse plattingen etter hjørnet slik at passasjen opprettholdes.
d) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.

Øvrige terrasser (2 og 3 etasje HNHV. 59 fremside) er av original format/størrelse og vil dermed være sameiets vedlikeholdsansvar som følger av eierseksjonsloven. Skal noen bygge ut her vil det være årsmøte som evt skal godkjenne dette. Alle originale terrasser/plattinger inntil de evt er utbygd etter § 8 eller årsmøtevedtak er sameiets vedlikeholdsansvar.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 10/230

Dog fordeles kostnader med drift og vedlikehold av garasjen mellom de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i denne og BOLIGSAMEIET ØREHAGEN, se punkt 5 -5 d og 5-6

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Installasjon av godkjent ladeboks i garasjeanlegg
- Kommunale avgifter

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

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

10.2 Pålegg om salg

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

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal ha styreleder, nestleder og minst et ordinært styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

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

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

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

(4) Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

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

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11.5 Inhabilitet

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

11.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)

- behandle vederlag til styret

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

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

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 6

12.12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANS NIELSEN HAUGESVEI 57/59

Org nr 985046530
Sist endret 18.03.19

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er SAMEIET HANS NIELSEN HAUGES V. 57/59.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune så som vedlikehold og drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 23 eierseksjoner.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Alle seksjoner har samme sameierbrøk, 10/230

(4) BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (org.nr 985 985 919) har bruksrett til 12 parkeringsplasser i sameiets garasje etter avtale av 2. desember 2013.

I 2014 ble det foretatt en reseksjonering hvor etter garasjen ble endret fra næring til fellesareal i overenstemmelse med denne avtale.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

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

3-4 Eierskiftegebyr.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) For overholdelse av alminnelig ro og orden på eiendommen må

(a) Dyrehold ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

(c) Hunder alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(d) Alle ekskrementer fra husdyr fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

5 PARKERING

5-1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

5-3 Bruk av uteparkeringsplasser på fellesarealer

(1) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Uteplassene skal som hovedregel benyttes til gjesteparkering.

Bruken av disse 15 plassene er nærmere regulert i ordensreglene

To av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N). Plassene er merket.

Seksjonseiere med to personbiler tilhørende husstanden kan benytte øvrige plasser til korttidsparkering.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.

(5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på merkets plass som sameiet har tildelt en seksjonseier/beboer eller tredjemann

5-4 Bruksrett (midlertidig enerett) til parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Seksjonene (se vedlegg med oversikt) er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 25.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av tegninger datert 2003 (reseksjonering) sammenholdt med vedlagte plassanvisning.

5-5 Vilkår

(1) Den midlertidige eneretten er gitt på følgende vilkår

a) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr reguleringsbestemmelsene og skal etter sitt formål, bortsett fra ved sameierens kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
b) Ingen sameier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan få midlertidig enerett på mer enn èn parkeringsplass.

c) Styret kan endre plassfordeling (omplassere plassene) i tilfeller hvor det er dokumentert at en sameier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.

d) Seksjonseier plikter, i felleskap med øvrige brukere av garasjekjelleren å dekke alle kostnader knyttet til drift og all vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnadene er fastsatt og fordeles etter følgende nøkkel

1/33 del av felleskostnadene (beløp er 1/24 del av felleskostnadene i sameiet 57/59)
1/33 del av driftskostnadene (beløp basert på driftsregnskap til garasjen)

Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte garasjeplass skal betale forskuddsvis pr mnd. Det vil bli ført eget regnskap for bruken av garasjen.

e) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere deres hustandsmedlemmer eller leiere.
Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

f) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.

g) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

h) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren. Det kan kun oppbevares dekk tilhørende bil på hver enkelt plass. Andre gjenstander vil bli fjernet uten forvarsel.

i) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjon av bil i garasjen.

j) Brukerne må påse at dører/port er forsvarlig lukket/låst når man forlater garasjeanlegget. Ved skade el feil kontaktes en av sameiets styremedlemmer straks.

k) Sameiet vil uten forvarsel og for bileieres regning og risiko fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her i vedtektene eller sameiets ordensregler.

5-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2 (2).

(2) Seksjonseiere med parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene.

Disse betaler felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller etter §5-5 d.

(3) Sameiet forplikter seg, i henhold til avtale av 2. desember 2013 å levere en årlig rapport på garasjens vedlikeholdskostnader til BOLIGSAMEIET ØREHAGEN.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil vil bli fastsatt i kap. 8.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

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

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

Vannskader forårsaket av tett sluk, omfattes ikke av sameiets boligforsikring, se punkt 6-5.

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren feil eller mangler ved vedlikeholdsarbeider utført av sameiet, her under ved utskiftninger av bygningsdeler, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret slik at styret får reklamert ovenfor den som har utført arbeidet eller levert varene.

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

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

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra egen inngangsdør og ned til neste seksjons inngangsdør, nederste seksjon vasker fra egen inngangsdør og frem til fellesgangens ytterdør.)

Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

c) Seksjonseierne har i felleskap ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(3) Seksjonseierne har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

6-3 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

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

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

d) ventilasjonsanlegg – fellesanlegg inklusive viftemotor fra yttervegg og frem til og med selve ventilasjonsmotoren.

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

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

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig

måte.

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(e) For endringer av ildsteder gjelder i tillegg følgende

Dersom ildsted etableres til eksisterende pipeløp skal slikt arbeid være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Slik etablering med meldes til både sameiet ved styret og det offentlige (Moss brannvesen)

Dersom ildstedet fjernes, plikter seksjonseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Seksjonseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstengning.

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

(3) Seksjonseiere som ønsker å utføre arbeider utover den rett som følger av (1) og (2) må søke sameiet ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.

Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.

Det vil normalt bli fastsatt vilkår om samtykke gis.

7-2 Ventilasjon

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Flexit skap avtrekksvifte er plassert på loftet eller kjøkkenet. Ventilasjonsmotoren har avtrekk på kjøkken og baderom. Viften skal til enhver tid stå på for at ventilasjonen i bygget skal fungere optimalt.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for deler av ventilasjonen jfr punkt 6-1. Ved behov for utskiftning kan opplysninger om godkjente typer og modeller fås ved henvendelser til styret. Det er viktig at sentralviftefunksjonen beholdes.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

Seksjonseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

7-3 Loft over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23

(1) Over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23 er det bygget et loftsareal som kaldloft. Arealet er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til loftsbod/lager/teknisk rom.

(2) Ved årsmøtevedtak i 2013 ble loftsarealet utlagt som tilleggsdel for disse seksjonene.

(3) Seksjonseier kan kun benytte loft for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart på et loft.

(4) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 7-3.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter <u>ikke</u> i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-4 Etablering av takvindu

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

a) Styret kan godkjenne etablering av inntil 3 takvinduer på hvert loft.

b) Størrelsen på vinduene må fremgå av tegning.

Vinduene skal ikke være større enn øvrige takvinduer i bygget og tilnærmet like eksisterende vinduer.

Type vindu og montering av dette må være forskriftsmessig ihht krav til brann og rømningsvei.

Seksjonseier står til enhver tid selv ansvarlig for vedlikehold av denne endring, jfr punkt 6-3 og 8-2.

(c) Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for de bygningsmessige endringer.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(d) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(e) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

7-5 Innlemmelse av loftsareal som hoveddel

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere som ønsker å innlemme loftsareal som hoveddel på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Innlemmelse av loftsareal som hoveddel er et tiltak som krever offentlig godkjennelse

Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for både de bygningsmessige endringer og for seksjonseiers nye bruk av loftet.

Dette omfatter også søknad om reseksjonering.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(b) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(c) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer og/eller den endrede bruk av loftet, er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser, hva de bygningsmessige endringer og/eller endret bruk av loftet, ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

(d) Seksjonseier plikter seg til enhver tid på egen kostnad og sørge for at forskriftskrav og andre offentlige krav for eksempel til brannsikkerhet, rømningsvei mv er overholdt.

I den grad dette innbefatter behov for å foreta utvendige bygningsmessige endringer må seksjonseier søke sameiet om tillatelse for etablering av slike, jfr punkt 8.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

> Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
>
> Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-5, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Tiltaket må oppføres i overenstemmelse med tegninger datert 2003 (se vedlegg 1)

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde/dybde på 3 m.

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 5,7 m.

(e) Rekkverk skal bestå av treverk.

Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

(f) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

g) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(h) Bærende søyler er felles for 1 til 2/3 etg (opp og nedadgående seksjoner).

Vedlikeholdsansvaret, her under utskiftningsansvaret, for disse er delt mellom disse seksjonseierne.

Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig). Blir ikke seksjonseierne enige om slik utskiftning må tiltaket utføres av sameiet og seksjonseiere blir videre fakturert likt pr seksjon.

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjennelse og alle har foretatt utbygging i henhold til vilkårene med unntak av seksjon 8.

8-6 Utvidelse av platting i 1 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke måle mer enn 5,75 m i bredde/dybde.
b) Lengden skal maksimalt måle tilsvarende tilhørende seksjon. På endeleiligheten (seksjon 1) kan plattingen følge rundt hjørnet på samme måte som tegning nevnt i punkt 8-5 viser.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

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

8-7 Utvidelse av platting i 1 etasje på endevegg mot øst HNHV. 59 (seksjon 6 og 7)

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

a) Platting skal følge «hagens naturlige avgrensning».
b) Det vil ikke være anledning til å bygge platting utenfor inngangspartiet.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Rekkverk skal være tilnærmet lik bygget generelt slik at det fremstår som ett.
e) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.
f) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

(2) Samtlige to seksjoner har fått slik godkjennelse men kun en har foretatt utbygging.

8-8 Utvidelse av plattinger på bygning HNHV. 57 sin bakside.

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

a) Plattingens bredde/dybde skal stoppe minimum 2 m fra eiendommens grense slik at det til enhver tid er en passasje utenfor plattingene.

b) Det er seksjonseier ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting og rekkverk.
c) Rekkverk skal være tilnærmet likt slik at bygningen fremstår som ett.
d) Seksjonseier står fritt til å velge hva slags platting man ønsker.

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

(3) Det er ingen anledning til å bygge/utvide platting på fremsiden i bygning HNHV. 57.

8-9 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningen HNHV. 59 fremside/hjørneleilighet (gjelder kun seksjon 9)

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

a) Utbygging av terrasse må skje etter samme tegning som nevnt i pkt 8-5 a).
Denne terrassen går rundt hjørnet og vil på den måte kompensere for at man ikke kan bygge bredde/dybde utover ordinær terrasse.

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

c) Rekkverk skal bestå av treverk. Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

d) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

e) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

f) Bærende søyler er seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

8-10 Utvidelse av plattinger i 1 etasje på bygningens fremside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke være større enn «hagens naturlige avgrensning».
b) Plattinger skal være tilnærmet likeså bygget fremstår som ett.
c) Endeseksjon 1 må tilpasse plattingen etter hjørnet slik at passasjen opprettholdes.
d) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.

Øvrige terrasser (2 og 3 etasje HNHV. 59 fremside) er av original format/størrelse og vil dermed være sameiets vedlikeholdsansvar som følger av eierseksjonsloven. Skal noen bygge ut her vil det være årsmøte som evt skal godkjenne dette. Alle originale terrasser/plattinger inntil de evt er utbygd etter § 8 eller årsmøtevedtak er sameiets vedlikeholdsansvar.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 10/230

Dog fordeles kostnader med drift og vedlikehold av garasjen mellom de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i denne og BOLIGSAMEIET ØREHAGEN, se punkt 5 -5 d og 5-6

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Installasjon av godkjent ladeboks i garasjeanlegg
- Kommunale avgifter

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

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

10.2 Pålegg om salg

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

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal ha styreleder, nestleder og minst et ordinært styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

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

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

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

(4) Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

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

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11.5 Inhabilitet

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

11.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)

- behandle vederlag til styret

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

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

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 6

12.12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANS NIELSEN HAUGESVEI 57/59

Org nr 985046530
Sist endret 18.03.19

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er SAMEIET HANS NIELSEN HAUGES V. 57/59.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune så som vedlikehold og drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr 2, bnr 1112 i Moss kommune til i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 23 eierseksjoner.

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

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Alle seksjoner har samme sameierbrøk, 10/230

(4) BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (org.nr 985 985 919) har bruksrett til 12 parkeringsplasser i sameiets garasje etter avtale av 2. desember 2013.

I 2014 ble det foretatt en reseksjonering hvor etter garasjen ble endret fra næring til fellesareal i overenstemmelse med denne avtale.

2-2 Fellesareal

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgsavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

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

3-4 Eierskiftegebyr.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) For overholdelse av alminnelig ro og orden på eiendommen må

(a) Dyrehold ikke utøves på en måte som er til skade for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Husdyr skal ikke luftes på balkong.

(c) Hunder alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.

(d) Alle ekskrementer fra husdyr fjernes umiddelbart og kastes i søpla.

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

5 PARKERING

5-1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har i dag 21 parkeringsplasser i garasje til fordeling blant sine 23 seksjoner.

Sameiet har i tillegg 15 parkeringsplasser ute på fellesareal.

Parkeringsplasser er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

5-3 Bruk av uteparkeringsplasser på fellesarealer

(1) Parkering skal <u>kun</u> skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Uteplassene skal som hovedregel benyttes til gjesteparkering.

Bruken av disse 15 plassene er nærmere regulert i ordensreglene

To av parkeringsplassene satt av til seksjonene 6 og 9 (henholdsvis 59 A og 59 N). Plassene er merket.

Seksjonseiere med to personbiler tilhørende husstanden kan benytte øvrige plasser til korttidsparkering.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i sameiets ordensregler.

(5) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på merkets plass som sameiet har tildelt en seksjonseier/beboer eller tredjemann

5-4 Bruksrett (midlertidig enerett) til parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Seksjonene (se vedlegg med oversikt) er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en parkeringsplass i garasjekjeller, jfr lov om eierseksjoner § 25.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av tegninger datert 2003 (reseksjonering) sammenholdt med vedlagte plassanvisning.

5-5 Vilkår

(1) Den midlertidige eneretten er gitt på følgende vilkår

a) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr reguleringsbestemmelsene og skal etter sitt formål, bortsett fra ved sameierens kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
b) Ingen sameier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan få midlertidig enerett på mer enn èn parkeringsplass.

c) Styret kan endre plassfordeling (omplassere plassene) i tilfeller hvor det er dokumentert at en sameier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.

d) Seksjonseier plikter, i felleskap med øvrige brukere av garasjekjelleren å dekke alle kostnader knyttet til drift og all vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnadene er fastsatt og fordeles etter følgende nøkkel

1/33 del av felleskostnadene (beløp er 1/24 del av felleskostnadene i sameiet 57/59)
1/33 del av driftskostnadene (beløp basert på driftsregnskap til garasjen)

Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte garasjeplass skal betale forskuddsvis pr mnd. Det vil bli ført eget regnskap for bruken av garasjen.

e) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Slik utleie kan bare skje til andre sameiere deres hustandsmedlemmer eller leiere.
Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

f) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.

g) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere eller være til hinder for sameiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

h) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren. Det kan kun oppbevares dekk tilhørende bil på hver enkelt plass. Andre gjenstander vil bli fjernet uten forvarsel.

i) Det er ikke tillatt å drive vedlikehold eller reparasjon av bil i garasjen.

j) Brukerne må påse at dører/port er forsvarlig lukket/låst når man forlater garasjeanlegget. Ved skade el feil kontaktes en av sameiets styremedlemmer straks.

k) Sameiet vil uten forvarsel og for bileieres regning og risiko fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her i vedtektene eller sameiets ordensregler.

5-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget se punkt 6-2 (2).

(2) Seksjonseiere med parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene.

Disse betaler felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller etter §5-5 d.

(3) Sameiet forplikter seg, i henhold til avtale av 2. desember 2013 å levere en årlig rapport på garasjens vedlikeholdskostnader til BOLIGSAMEIET ØREHAGEN.

5-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil vil bli fastsatt i kap. 8.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

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

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

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

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

Vannskader forårsaket av tett sluk, omfattes ikke av sameiets boligforsikring, se punkt 6-5.

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

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

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

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

Oppdager seksjonseieren feil eller mangler ved vedlikeholdsarbeider utført av sameiet, her under ved utskiftninger av bygningsdeler, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret slik at styret får reklamert ovenfor den som har utført arbeidet eller levert varene.

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

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

6-2 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(2) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

a) Seksjonseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

b) Hver enkel seksjonseier plikter å vaske delene av fellesoppgangen som ligger til bruksenheten fra egen inngangsdør og ned til neste seksjons inngangsdør, nederste seksjon vasker fra egen inngangsdør og frem til fellesgangens ytterdør.)

Arbeidet skal utføres minst en gang i uken.

c) Seksjonseierne har i felleskap ansvaret for snømåking og strøing fra ytterdør til felles adkomst (fellesområde)

(3) Seksjonseierne har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

6-3 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

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

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

d) ventilasjonsanlegg – fellesanlegg inklusive viftemotor fra yttervegg og frem til og med selve ventilasjonsmotoren.

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

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

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig

måte.

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

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

(e) For endringer av ildsteder gjelder i tillegg følgende

Dersom ildsted etableres til eksisterende pipeløp skal slikt arbeid være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Slik etablering med meldes til både sameiet ved styret og det offentlige (Moss brannvesen)

Dersom ildstedet fjernes, plikter seksjonseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være utført faglig forsvarlig og i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

Seksjonseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstengning.

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

(3) Seksjonseiere som ønsker å utføre arbeider utover den rett som følger av (1) og (2) må søke sameiet ved styret om samtykke til å utføre slikt arbeid.

Skriftlig samtykke skal foreligge før arbeid igangsettes.

Det vil normalt bli fastsatt vilkår om samtykke gis.

7-2 Ventilasjon

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Flexit skap avtrekksvifte er plassert på loftet eller kjøkkenet. Ventilasjonsmotoren har avtrekk på kjøkken og baderom. Viften skal til enhver tid stå på for at ventilasjonen i bygget skal fungere optimalt.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for deler av ventilasjonen jfr punkt 6-1. Ved behov for utskiftning kan opplysninger om godkjente typer og modeller fås ved henvendelser til styret. Det er viktig at sentralviftefunksjonen beholdes.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

Seksjonseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

7-3 Loft over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23

(1) Over seksjonene 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23 er det bygget et loftsareal som kaldloft. Arealet er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til loftsbod/lager/teknisk rom.

(2) Ved årsmøtevedtak i 2013 ble loftsarealet utlagt som tilleggsdel for disse seksjonene.

(3) Seksjonseier kan kun benytte loft for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan og blir oppbevart på et loft.

(4) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 7-3.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter <u>ikke</u> i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-4 Etablering av takvindu

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

a) Styret kan godkjenne etablering av inntil 3 takvinduer på hvert loft.

b) Størrelsen på vinduene må fremgå av tegning.

Vinduene skal ikke være større enn øvrige takvinduer i bygget og tilnærmet like eksisterende vinduer.

Type vindu og montering av dette må være forskriftsmessig ihht krav til brann og rømningsvei.

Seksjonseier står til enhver tid selv ansvarlig for vedlikehold av denne endring, jfr punkt 6-3 og 8-2.

(c) Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for de bygningsmessige endringer.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(d) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(e) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

7-5 Innlemmelse av loftsareal som hoveddel

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere som ønsker å innlemme loftsareal som hoveddel på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Innlemmelse av loftsareal som hoveddel er et tiltak som krever offentlig godkjennelse

Seksjonseier forplikter seg til å innhente alle nødvendige tillatelser for både de bygningsmessige endringer og for seksjonseiers nye bruk av loftet.

Dette omfatter også søknad om reseksjonering.

Alle avklaringer med offentlige myndigheter skal skje skriftlig.

(b) Seksjonseier har sameiets fullmakt til å søke om nødvendige tillatelser fra det offentlige.

(c) Krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, så som Kommunen, Brannvesen, elektrisitetsverk m.v., mot seksjonseier selv og/eller sameiet foranlediget av de bygningsmessige endringer og/eller den endrede bruk av loftet, er seksjonseiers ansvar.

Pålegg følges opp og betales av seksjonseier.

Dersom eventuelle nødvendige tillatelser, hva de bygningsmessige endringer og/eller endret bruk av loftet, ikke gis, forplikter seksjonseier seg på egen kostnad og tilbakeføre bygningen i opprinnelig stand.

(d) Seksjonseier plikter seg til enhver tid på egen kostnad og sørge for at forskriftskrav og andre offentlige krav for eksempel til brannsikkerhet, rømningsvei mv er overholdt.

I den grad dette innbefatter behov for å foreta utvendige bygningsmessige endringer må seksjonseier søke sameiet om tillatelse for etablering av slike, jfr punkt 8.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

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

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

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

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

8-2 Vilkår

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

> Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
>
> Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-5, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

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

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

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at

en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

8-5 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Tiltaket må oppføres i overenstemmelse med tegninger datert 2003 (se vedlegg 1)

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde/dybde på 3 m.

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 5,7 m.

(e) Rekkverk skal bestå av treverk.

Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

(f) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

g) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(h) Bærende søyler er felles for 1 til 2/3 etg (opp og nedadgående seksjoner).

Vedlikeholdsansvaret, her under utskiftningsansvaret, for disse er delt mellom disse seksjonseierne.

Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig). Blir ikke seksjonseierne enige om slik utskiftning må tiltaket utføres av sameiet og seksjonseiere blir videre fakturert likt pr seksjon.

(2) Samtlige seksjoner har fått slik godkjennelse og alle har foretatt utbygging i henhold til vilkårene med unntak av seksjon 8.

8-6 Utvidelse av platting i 1 etasje på bygningens bakside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke måle mer enn 5,75 m i bredde/dybde.
b) Lengden skal maksimalt måle tilsvarende tilhørende seksjon. På endeleiligheten (seksjon 1) kan plattingen følge rundt hjørnet på samme måte som tegning nevnt i punkt 8-5 viser.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

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

8-7 Utvidelse av platting i 1 etasje på endevegg mot øst HNHV. 59 (seksjon 6 og 7)

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

a) Platting skal følge «hagens naturlige avgrensning».
b) Det vil ikke være anledning til å bygge platting utenfor inngangspartiet.
c) Platting skal bestå av treverk.
d) Rekkverk skal være tilnærmet lik bygget generelt slik at det fremstår som ett.
e) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.
f) Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting/treverk.

(2) Samtlige to seksjoner har fått slik godkjennelse men kun en har foretatt utbygging.

8-8 Utvidelse av plattinger på bygning HNHV. 57 sin bakside.

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

a) Plattingens bredde/dybde skal stoppe minimum 2 m fra eiendommens grense slik at det til enhver tid er en passasje utenfor plattingene.

b) Det er seksjonseier ansvar å vedlikeholde og videre stå for utskiftningsansvaret av platting og rekkverk.
c) Rekkverk skal være tilnærmet likt slik at bygningen fremstår som ett.
d) Seksjonseier står fritt til å velge hva slags platting man ønsker.

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

(3) Det er ingen anledning til å bygge/utvide platting på fremsiden i bygning HNHV. 57.

8-9 Utvidelse av terrasse i 2 og 3 etasje på bygningen HNHV. 59 fremside/hjørneleilighet (gjelder kun seksjon 9)

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

a) Utbygging av terrasse må skje etter samme tegning som nevnt i pkt 8-5 a).
Denne terrassen går rundt hjørnet og vil på den måte kompensere for at man ikke kan bygge bredde/dybde utover ordinær terrasse.

b) Alle terrasser skal være tilnærmet like slik at bygget fremstår som ett.

c) Rekkverk skal bestå av treverk. Sameiet anbefaler at det brukes skruer og at verandagulv tettes.

d) Seksjonseier forplikter seg til å sørge for at terrassen med rekkverk til enhver tid er malt i samme farge som sameiets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

e) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar seksjonseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

f) Bærende søyler er seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

8-10 Utvidelse av plattinger i 1 etasje på bygningens fremside HNHV. 59

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

a) Platting skal ikke være større enn «hagens naturlige avgrensning».
b) Plattinger skal være tilnærmet likeså bygget fremstår som ett.
c) Endeseksjon 1 må tilpasse plattingen etter hjørnet slik at passasjen opprettholdes.
d) Seksjonseier kan ikke legge platting før sameiet har drenert i forkant.

Øvrige terrasser (2 og 3 etasje HNHV. 59 fremside) er av original format/størrelse og vil dermed være sameiets vedlikeholdsansvar som følger av eierseksjonsloven. Skal noen bygge ut her vil det være årsmøte som evt skal godkjenne dette. Alle originale terrasser/plattinger inntil de evt er utbygd etter § 8 eller årsmøtevedtak er sameiets vedlikeholdsansvar.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

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

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 10/230

Dog fordeles kostnader med drift og vedlikehold av garasjen mellom de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i denne og BOLIGSAMEIET ØREHAGEN, se punkt 5 -5 d og 5-6

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Installasjon av godkjent ladeboks i garasjeanlegg
- Kommunale avgifter

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

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

10.2 Pålegg om salg

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

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

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret skal ha styreleder, nestleder og minst et ordinært styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

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

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

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

(4) Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

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

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11.5 Inhabilitet

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

11.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)

- behandle vederlag til styret

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

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

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 6

12.12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: https://tryggbudgivning.no/264/3267382/yhssrtzcyv
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ADVOKATFORENINGENS EIENDOMSMEGLINGSGRUPPE, TLF: 22 03 50 50
EIENDOM NORGE, TLF: 22 42 15 75
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND, TLF: 22 54 20 80

KORT OM OSS

Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig

Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER-BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg

Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no

EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat

OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no