PRIVATMEGLEREN
MOSS

JØSSINGGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Nyttig informasjon til nye andelseiere

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Org. byggetegninger

Ferdigattest rehabilitering av skorsteinsløp

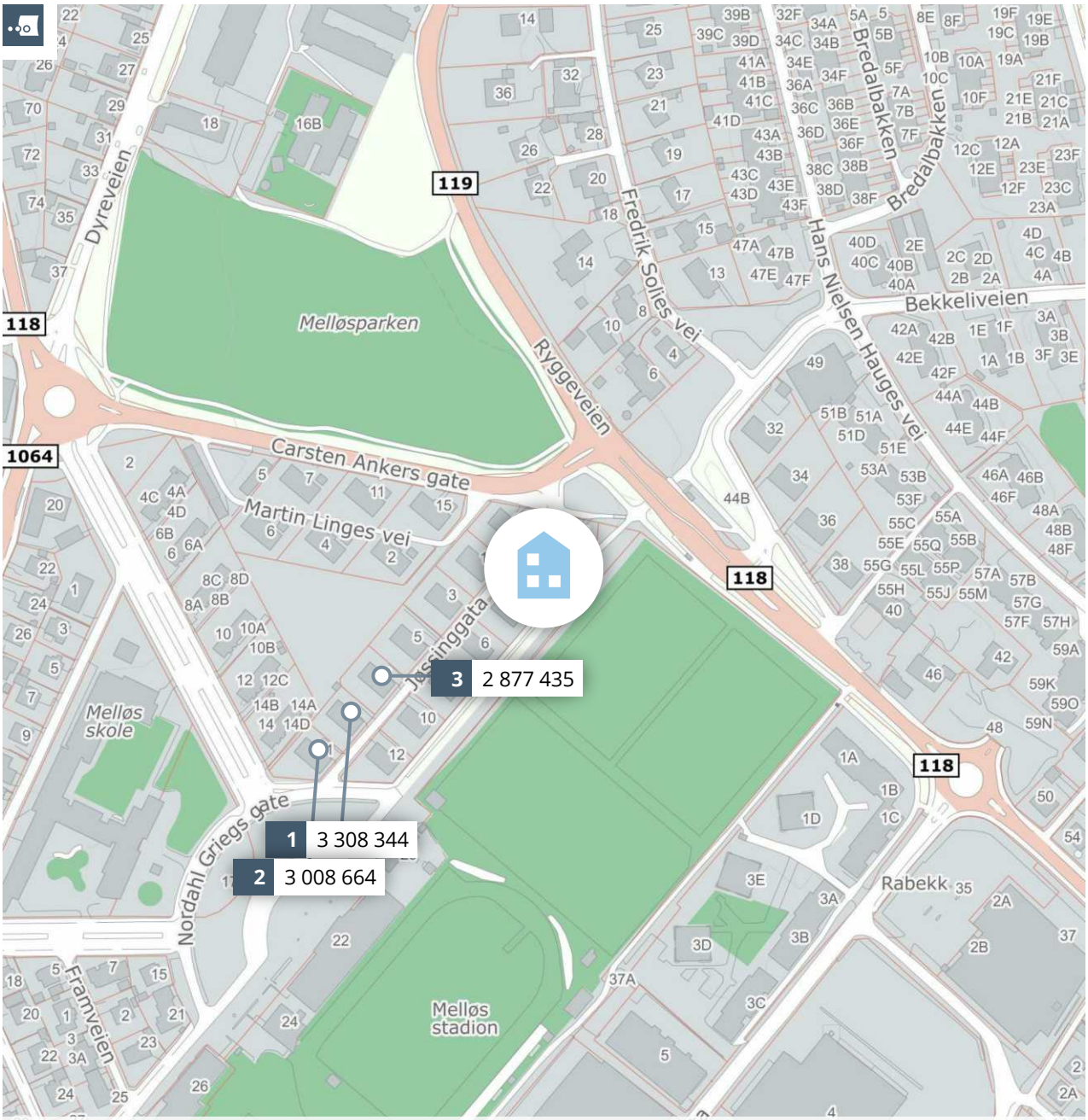
Servitutt

Kommuneplankart

Utdrag fra kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JØSSINGGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jøssinggata 2, 1524 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 2 BNR 1262 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MELLØS

Verdivurdert til

2 400 000

332 146	2 732 146	54 643
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	9 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 863
Formue	22 435
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jøssinggata 9 65 m²	1953	2. etg	2 sov	25.04.2025	3 090 000	**3 155 000**	153 344	3 308 344	**50 898**
2	Jøssinggata 11 66 m²	1952	2. etg	2 sov	23.05.2024	2 900 000	**2 850 000**	158 664	3 008 664	**45 586**
3	Jøssinggata 7 65 m²	1952	1. etg	2 sov	08.04.2024	2 800 000	**2 700 000**	177 435	2 877 435	**44 268**

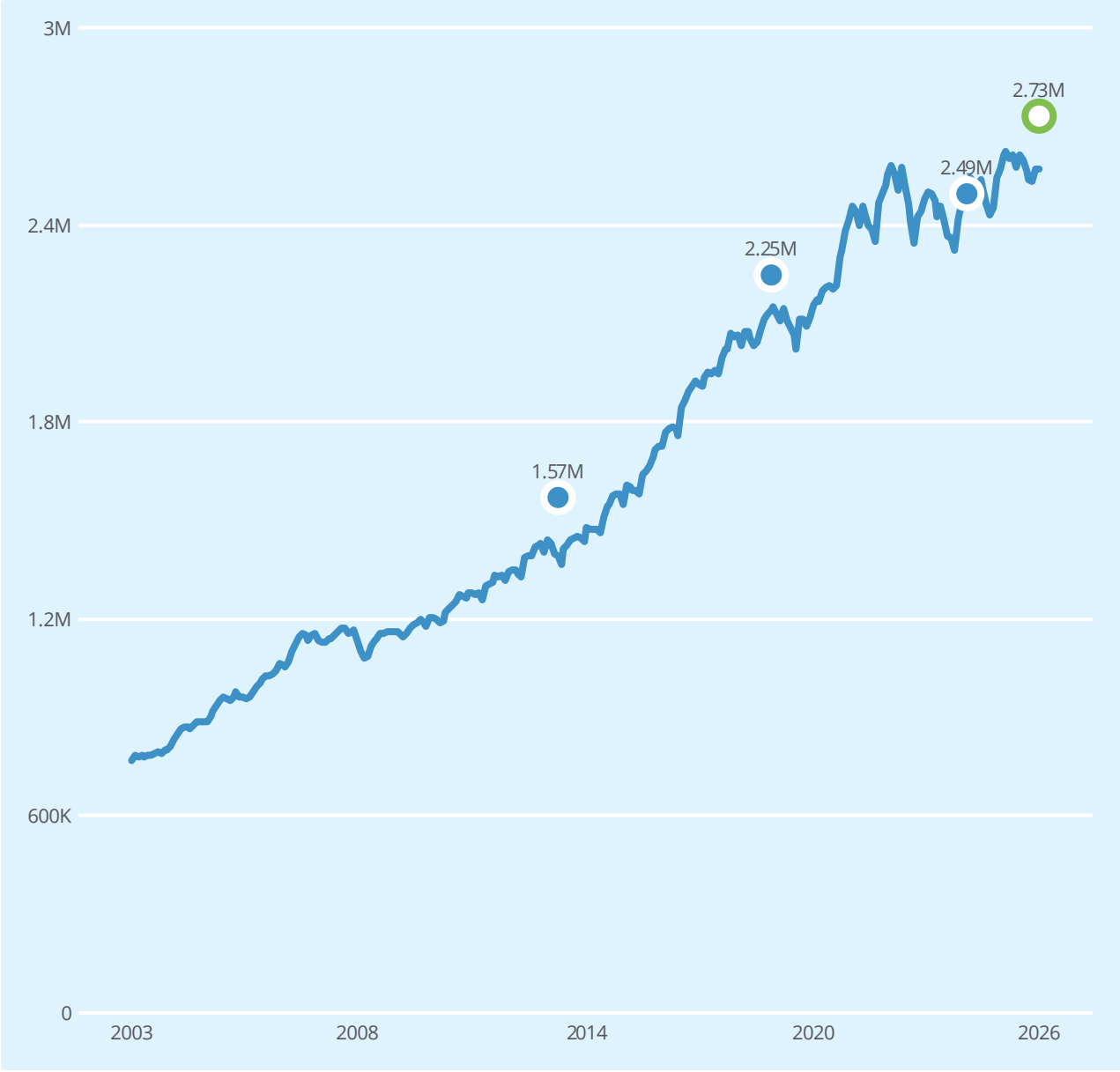
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2024	24.04.2024	12.05.2024	2 350 000	2 320 000	174 395	2 494 395	
21.03.2019	01.04.2019	06.05.2019	2 100 000	2 100 000	146 364	2 246 364	
01.11.2013	11.11.2013	27.01.2014	1 350 000	1 400 000	170 060	1 570 060	
01.03.2005	01.03.2005		-	860 000	0	860 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MELLØS grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.0M
2.9M
2 828 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Leiligheter solgt i MELLØS grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

2.8M
2 744 000 Prisantydning i snitt
2 702 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 643 Jøssinggata 2 Totalpris 2 732 146

51 785 MOSS kommune i snitt siste 12 mnd

46 794 MELLØS grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260026

Selger 1 navn
Sara Børresen

Gateadresse
Jøssinggata 2

Poststed	Postnr
MOSS	1524

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 3108021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260026

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260026

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørfornying

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Børresen	6d5f8fb685fe1689cd03f7 6cbf1f04caf6c7504c	10.02.2026 09:36:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260026

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jøssinggata 2 , 1524 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1262

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-1999 **Referansenummer:** WW1328

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Korsdelt 4-mannsbolig fra 1953.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.
Leiligheten har to boder i kjeller.
Samtidig er det loftsbod.
Felles boder og vaskerom i kjeller.
Leiligheten holder normal standard.
Oppvarming med panelovner, stråleovn på badet og vedovn i stuen.

Utdrag av tilstand:

Svimerke på gulvet til soverommet.

Opp til ca 20 mm skjevhet i etasjekillet.

Døren inn til soverommet subber i terskelen.

Eldre vann og avløpsledninger.
Det er planlagt rehabilitering av vann og avløpsrørene.

Badet begynner å få høy alder.
Gulvet ved dusjen ligger 10 cm høyere enn hovedgulvet.
Noe svakt fall i dusjen.
Noen små avskalinger på enkelte fliser.
Rust i sluket.

Det anbefales oppussing av badet samtidig som vann og avløpsrør rehabiliteres i borettslaget.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligen er antatt fundamentert til komprimerte masser.
Støpt dekke i kjeller.
Grunnmur oppført av plasstøpt betong utvendig og innvendig pusset og malt.
Yttervegger av reisverk med utvendig liggende trekledning.
Yttertak utformet som saltak.
konstruksjonen består av sperrer, rupanel, papp, lekter og er tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Det er snøfanger på utsatte steder.
H-vinduer av 2-lags isolerglass.
Vinduene er utført med trekarmer og utvendig beslag.
Eldre malt branndør.
Terrassedør med 3-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en balkong.
El-styrt markise på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat.
Vegger og tak med mdf.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Leiligheten har mursteinspipe.
Det er satt inn nytt stålrør i 2023.
Vedovn i stuen.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.

Felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjsonen.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Forholdet er målt fra sluket utenfor dusjsonen og til membran ved dør.
2 sluk i rommet.
Et eldre soilsluk og plastsluk i dusjen.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, gulvstående wc, servantskap, speil, høyskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hvit høyglans fra Ikea.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjontopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Porselensvask.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i underskapet på kjøkkenet og en i kjeller.
Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene og veggene.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Tanken er plassert i underskapet på kjøkkenet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/16 og 10 amp.
Nyere panelovner.
Stråleovn på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Porttelefon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

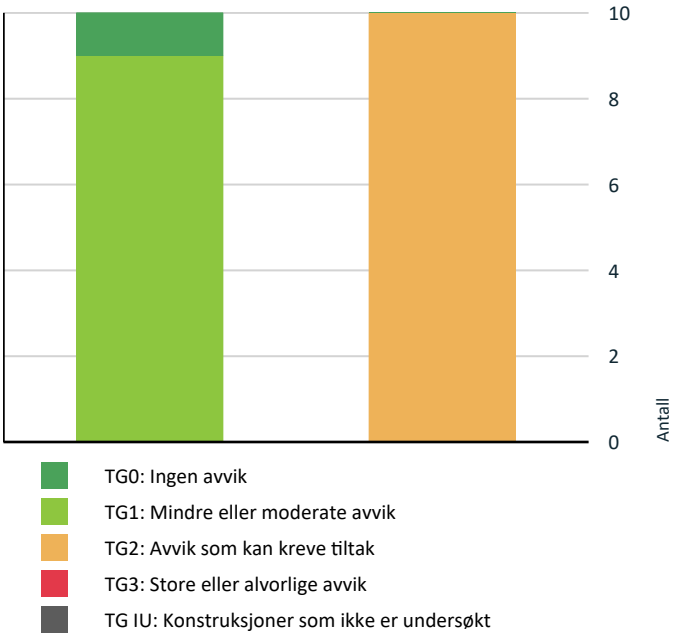
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

H-vinduer av 2-lags isolerglass.
Vinduene er utført med trekarmer og utvendig beslag.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Stuevinduet.

TG 1 Dører

Eldre malt branndør.
Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Branndør inn til leiligheten.



Terrassedøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong.
El-styrt markise på balkongen.



Balkongen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat.
Vegger og tak med mdf.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svimerke på gulvet til soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

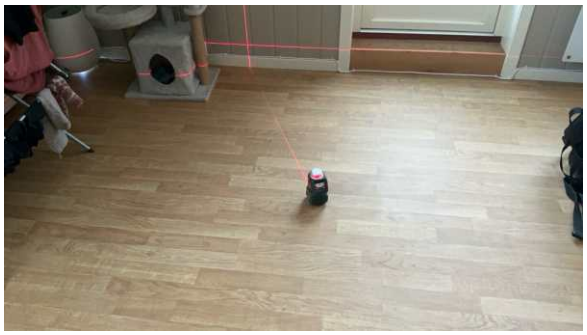
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Opp til ca 20 mm skjevhet i etasjekillet.

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

Tilstandsrapport



Opp til ca 20 mm skjevhet i etasjekillet.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe.
Det er satt inn nytt stålrør i 2023.
Vedovn i stuen.



Vedovn i stuen

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til soverommet subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justere døren.



Hvite fyllingsdører i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

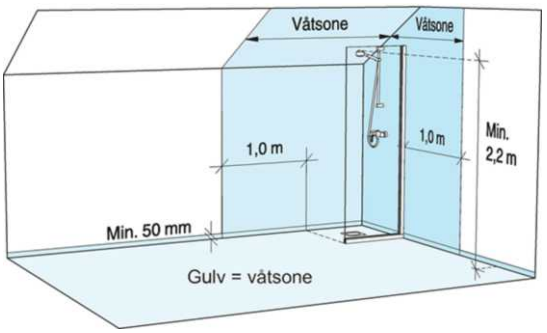
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Vindu i våtsonen til dusjen og servanten.



Våtsoner etter forskrift.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjsonen.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Forholdet er målt fra sluket utenfor dusjsonen og til membran ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Gulvet ved dusjen ligger 10 cm høyere enn hovedgulvet.
Noe svakt fall i dusjen.
Noen små avskalinger på enkelte fliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen med at sluket i dusjen ligger høyere enn gulvet ellers er ikke ideelt.
Det bør gjøres tiltak slik at sluket i dusjen er på laveste nivå i hele gulvet.



Fall til sluk på gulvet utenfor dusjsonen.



Gulvet i dusjen ligger høyere enn hovedgulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 sluk i rommet.
Et eldre soilsluk og plastsluk i dusjen.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Eldre sluk.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, gulvstående wc, servantskap, speil, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppsvellet skrog på servantskapet.
Vannrørene til dusjen og servantskap ligger i ytterveggen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet begynner å få høy alder og må påregnes oppgraderinger innen kort tid.



Badet.



Oppsvellet skrogside på servantskapet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

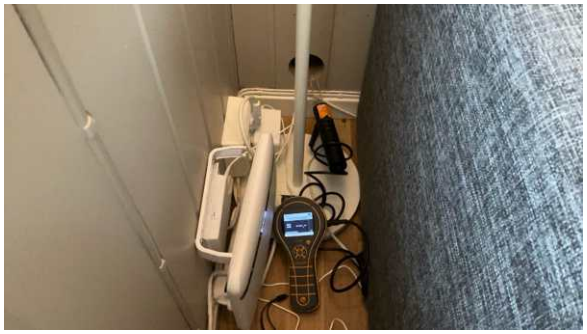
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit høyglans fra Ikea.
Laminert benkeplate.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjontopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Porselensvask.
Fliser mellom over og underskap.



Kjøkkenet.



Ny benkeplate i 2026.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i underskapet på kjøkkenet og en i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er planlagt rehabilitering av vannrørene i bygget.
Dette vil øke fellesgjelden.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Det er planer om rehabilitering av avløpsrørene.
Dette vil øke fellesgjelden.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene og veggene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Tanken er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/16 og 10 amp.
Nyere panelovner.
Stråleovn på badet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny belysning på kjøkkenet og montert dimmer.
   Arbeidet ble utført i 2020 av Elektroinstallatør Kjærsund as

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskapet er plassert ved trappen ned til kjeller.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverk på ca 93 cm på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

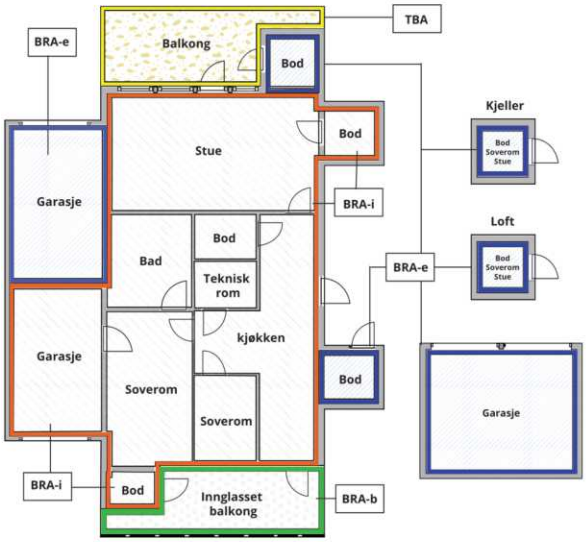
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
Leiligheten 2 etg	50			50	9
Kjeller		9		9	
SUM	**50**	**13**			**9**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Sara Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1262		0	637.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jøssinggata 2

Hjemmelshaver
Melløs Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MELLØS BORETTSLAG	947010328		Vansjø Boligbyggelag	Børresen Sara

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	22 435	*31.12.2025*	332 146	*31.12.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende sentralt på Melløs i Moss kommune.
Leiligheten ligger i et populært og etablert boområde.
Gangavstand til Moss sentrum, jernbane og ferge.
Skoler, barnehager, Melløs stadion og Melløsparken i umiddelbar nærhet.
Kort vei til Lilleeng Helsepark med tilbud av leger, tannleger, psykologer, fysioterapeuter, bedriftshelsetjeneste, apotek, cafè, trening, svømmehall, skjønnhet og velvære m.m
Restaurant Ro ligger i tilknytning til Helseparken.
Gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 637m2.
Tomten er opparbeidet med plen, gjerde, hekk og div beplantning.
Parkering i gaten

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av korsdelt 4-mannsbolig.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82353294	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WW1328

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Privatmegleren Moss

4/2-26

AD. DERES REF: 116260026 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 24 i borettslaget Melløs tilknyttet leilighet: Jøssinggata 2
Andelseier(e): Sara Børresen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 010 328
Byggeår: 1953 Gnr: 2 Bnr: 1262 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82353294

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.558,-, utgifter kr 9.285,- og annen formue: kr 22.435,-. Gjeld pr d.d. er på kr 332.146,-. Opprinnelig innskudd kr: 4.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 4/2 *kr* 9.574.976,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.863**,- (øker i august)**

Merk: pga opptak av nye lån i forbindelse med rørrehabilitering og maling av husene øker felleskostnadene fra august. Pr i dag er denne økningen satt til kr 6.599,-. Men ta forbehold om at den endres underveis.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent**.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

Rente Pt.: 5,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.210,-, hvorav renter utgjør kr 490,- og avdrag utgjør kr 720,-.
Lånets løpetid: 2043.
Lånenr.: 60308118617. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 707,-, hvorav renter utgjør kr 504,- og avdrag utgjør kr 204,-.
Lånets løpetid: 2050.
Lånenr.: 60308132962. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 564,-, hvorav renter utgjør kr 218,- og avdrag utgjør kr 346,-.
Lånets løpetid: 2035.
Lånenr.: 60308132970. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Siri Marie Småstuen**.**
Epost styret: mellos.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

for Melløs borettslag org. nr. 947 010 328, tilknyttet Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling 23. februar 2004 og 13. mars 2007. Nye reviderte vedtekter vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21. april 2022. Revidert 19. mai 2022. Revidert 29.08.2022. Revidert 24.06.2025.

1-1 Formål

(1) Melløs borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser (TV- og bredbåndtjenester og vaktmestertjenester)

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

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

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

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

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

4. Borett

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

Rett til dyrehold på vilkår

Andelseier må søke styret om dyrehold, dette må gjøres før anskaffelse av dyr og eventuelt før innflytting.

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

1) Borettslaget har i dag ingen parkeringsplasser til fordeling blant andelseiere. Parkering skjer i offentlig kommunal vei. Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser, det vil dermed ikke legges til rette for el-billading. Det åpnes opp for en særskilt søknadsprosess for å sette opp egen kurs og stikkontakt/ladeboks. Dersom en slik søknad godkjennes kan ikke andelseier kreve å ha fast plass ved ladepunkt og andelseier må sikre at det er tilstrekkelig nok strømtilførsel fra eget sikringsskap og til ladepunkt. Oppsett av slikt ladepunkt må gjøres av autorisert personell i henhold til gjeldende lover og regler for å sikre brannvern og el-sikring.

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering skal ikke forekomme innenfor gjerder, men kun ved av og pålessing og/eller kortvarig vedlikehold av bil.

6-6 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt flere boder på loft og i kjeller, boder er merket med navn. Nye andelseiere benytter eksisterende boder fra tidligere eier.

(2) Bodene er plassert på loft og i kjeller, i tillegg er det fellesrom her.

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr inklusive slik 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 med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og 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, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

Ved salg av andel må ny eier ta over ansvaret for beplantning. Hvis ikke det er ønskelig, må selger fjerne busker og planter før overtakelse.

(6) Andelseiere har ansvar for at det ikke plasseres eiendeler foran dører og som er til hinder for adkomst for andre andelseiere på loft og kjeller.

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

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

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

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

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

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

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

7-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

Borettslaget har avtale om snømåking, men dersom det er behov for vedlikehold, for eksempel snømåking eller strøing må andelseiere selv ta ansvaret for dette ved behov.

7-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

7-5 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen.

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

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

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

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

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

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

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

(iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

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

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

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

(5) Tillegg for de borettslag som har særregler for enkelte moderniseringstiltak – eks våtrom, Ildsteder

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

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtromsnormen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved oppussing av bad, kjøkken og innsetting og fjerning av ildsted.

8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

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

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

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

8-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

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

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

8- 4 Tillatelser gitt av generalforsamling

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om moderniseringstiltak i og utenfor boligen, samt gjennomføre forandringer i boligen på de vilkår som følger av punkt 8-1 og 8-2 med følgende tilleggsvilkår

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som

terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

(iii) Andelseier 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 andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

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

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

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

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier 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 9-2 ovenfor.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

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

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt.

9-5 Tillatelser med eventuelle vilkår

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på «bygningens hageside» på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige endringer i borettslagets uteområder, slik som felling av trær/busker og endringer på eksisterende gjerder. Listen er ikke uttømmende.

(3) Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:

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

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

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

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

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

(f) Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.

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

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

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

(j) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra leiligheten og naboleiligheten.

(k) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.

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

(m) Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

(n) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

(o) Dersom varmepumpen fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(p) Varmepumpen eies av andelseier.

(q) Ved salg av leilighet, må ny kjøper bestemme seg for om varmepumpen skal overtas med alle gjeldende vilkår eller ikke. Dersom den ikke skal overtas, må andelseier selv bekoste nedmontering i sin helhet.

(4) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og avgjøre fremtidige søknader om oppsett av små plaskebasseng med følgende vilkår:

1. **Søknadsplikt**
   Oppsett av plaskebasseng er søknadspliktig. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å behandle slike søknader.
2. **Gyldighet og dokumentasjon**
   a) Tillatelsen gjelder kun for inneværende år. Ny søknad kreves hvert år.
   b) Søknaden må inkludere bilde/lenke til valgt basseng, med mål, samt skisse/bilde av tiltenkt plassering.
3. **Bruk og plassering**
   a) Basseng må ikke overstige 1000 liter eller 3 meter i noen retning.
   b) Det skal ikke være fastmontert, nedgravd eller kreve elektrisk oppvarming.
   c) Bruk av kjemikalier til rensing er ikke tillatt.
   d) Bruk av basseng er ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 09:00.
   e) Basseng må plasseres lengst mulig unna bygning og på en måte som ikke hindrer ferdsel eller er til urimelig sjenanse for naboer.
4. **Sikkerhet og ansvar**
   a) Tømming av vann skal skje forsvarlig, fortrinnsvis i offentlig sluk.
   b) Innretningen må fjernes senest 31. oktober og kan tidligst settes opp 1. mars.
   c) Andelseier har fullt ansvar for sikker bruk, oppsyn, eventuell skade og tilbakeføring av underlaget ved fjerning.
5. **Sanksjoner ved brudd**
   a) Brudd på vilkårene kan føre til pålegg om umiddelbar fjerning.
   b) Ikke-fjernet basseng innen angitt frist kan fjernes av borettslaget på andelseiers kostnad

(5) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og avgjøre fremtidige søknader om oppsett av trampoline med følgende vilkår:

- Oppsett av trampoline er søknadspliktig til styret.
  Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle søknader om trampoline på følgende vilkår:
- Alle tillatelser til oppføring av innretningen er kun gyldig inneværende år. Det vil si at det må sendes ny søknad til styret hvert år.
- Søknaden skal inneholde bilde/henvisning til aktuelle innretning, hvor det fremkommer mål/størrelse. Det skal også fremkomme bilde/skisse av tiltenkt plassering i hage.
- Trampolinen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse for andre andelseiere med hensyn til innsyn og støy. Trampoliner skal ikke benyttes mellom kl 2300 – 0900 alle dager.
- Trampoline skal ha maksimumsmål på inntil 4 meter i diameter.
- Produsentens anbefalinger for montering, sikkerhet og bruk skal følges, herunder forankring i bakken.
- Innretningen skal plasseres i hagens ytterkant lengst unna bygning, på grunn av borettslagets adgang til vedlikehold av hager og bygning, samt hensyn til naboer.
- Innretningen i sin helhet, skal fjernes/demonteres senest 31. oktober, og kan tidligst oppføres 1. mars.
- Ved skader/forandringer på underlaget som følge av innretningen, er det andelseiers ansvar og kostnad å tilbakeføre til normal stand. Dette kan innebære å klippe gress under trampoline
- Andelseier er fullt ansvarlig for oppsett, bruk, sikring, oppsyn og ev skade som følger av innretningen. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar.

Dersom disse vilkårene ikke følges, kan styret – uten ytterligere behandling i generalforsamling – pålegge andelseier å fjerne trampolinen. Dersom innretningen ikke fjernes innen angitt tidsrom, vil styret få den fjernet for andelseiers kostnad.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

10-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

10-3 Rett til adkomst

For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere i rett til uhindret adkomst til eget areal over areal andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

10-4 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage og uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 8

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. Pålegg om salg og fravikelse

11-1 Mislighold
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

11-3 Fravikelse
(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. Styret og dets vedtak

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

13-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

13-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

13-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

14. Generalforsamlingen

14-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

14-3 Møteform

(1)Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

15. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

15-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

15-3 Mindretallsvern

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

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

16-1 Vedtektsendringer

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

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

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

16-2 Forholdet til borettslovene

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

17. Meldinger m.v.

17-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Ordensregler for Melløs Borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag 04.04.2022

Alminnelige bestemmelser:

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å følge tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslaget- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at leken er til unødig sjenanse for beboerne. Det er foreldrenes ansvar å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Om nettene – Regnet fra kl. 23:00 til kl. 06:00 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Man skal generelt ta hensyn til lagets beboere.
4. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks i fra til lagets styre.
5. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker eller lignende i trappeoppganger, kjeller- eller loftgang så dette er til hinder for resterende beboere. Disse kan plasseres i egne eller felles boder.

Vask, tørking og lufting:

6. Andelseierne må vise gjensidig hensyn ved bruk av felles vaske/tørkerom og tørkeplass.
7. Andelseierne plikter å utføre trappevask så ofte det er nødvendig – minst en gang per uke. Til trappevask hører også dører, vinduer og trappeoppgangsvegger opp til brysthøyde. Fellesarealene deles på to, hvor beboere i 2. etasje tar den øvre delen og beboere i 1. etasje tar den nedre delen. Sett fra felles inngang har leilighetene mot venstre ansvar for trappevasken i ulike uker, og beboere på høyre side har ansvaret i like uker.

Fellesrom:

8. Hovedinngangsdør skal være låst hele døgnet. Hovedinngangsdør er utstyrt med smekklås som bør tilstrebes å være på med unntak av kortere perioder. Uvedkommende som ikke skal på besøk til beboer bør ikke slippes inn.

Husdyrhold:

9. Det er ikke tillatt å holde dyr uten skriftlig tillatelse fra lagets styre. Innflytning med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til unødig sjenanse for øvrige andelseiere, og/eller medfører unødig ulempe for laget.

Bruk av motorkjøretøy:

10. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensyn.
11. Parkering innenfor gjerde/port er generelt sett forbudt. Unntak er ved av- og pålessing eller i korte perioder ved for eksempel rengjøring av bil.
12. Beboere i Carsten Ankers gt. 21, Jøssinggata 2, 4, 6 anmodes om å parkere i Nordahl Griegs gate mot fotballbanen. Beboere i Carsten Ankers gt. 19, Jøssinggata 1 og 3 anmodes om å parkere i Jøssinggata. Dette gjelder også besøkende til disse leilighetene.

Felles fiberanlegg for TV og internett:

13. Det må kun benyttes originale kabler og utstyr utstedt av tilbyder.
14. Ved feil eller lignende på utstyret må tilbyder kontaktes.
15. Oppsetting av paraboler, antenner eller lignende er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Generelt gjelder dette endring av bygningskonstruksjon.

Øvrige bestemmelser:

16. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud og bestemmelser som lagets styre gir, eller som blir bestemt via generalforsamlingen. Dette for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

	17. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen sin.

VELKOMMEN TIL MELLØS BORETTSLAG!

Nyttig informasjon til nye andelseiere.

BORETTSLAGET

Borettslaget har et valgt styre som sørger for den daglige driften av laget og som kan svare på de fleste spørsmål. Styret består av en styreleder og to styremedlemmer.

E-postadresse: styret@meliosbrl.no

Borettslaget består av 28 leiligheter fordelt på 3 firemannsboliger med treromsleiligheter, (Carsten Ankersgate 19, Jøssinggata 1og 3) og 4 firemannsboliger med toromsleiligheter, (Carsten Ankersgate 21, Jøssinggata 2,4 og 6)

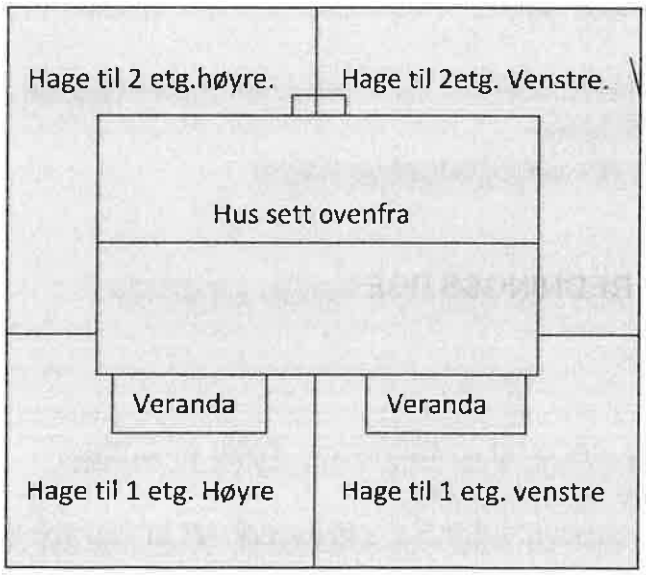
Borettslaget avholder **generalforsamling** i februar/mars hvert år, her har alle andelseiere møterett og stemmerett. Saker man ønsker tatt opp på generalforsamlingen sendes skriftlig til styret i god tid før innkallingen sendes ut.

Forholdene i borettslaget reguleres av lagets **vedtekter** og **ordensregler.** Vi nevner bare her at det skal være mest mulig ro etter kl.23, ytterdør skal stenges kl.22 og utelys skal være på om natten.

Oppslagstavle for viktig informasjon henger i alle oppganger.

HAGENE

Borettslagets utearealer er delt slik at hver leilighet har sin del som man har rett til å bruke og plikt til å holde i orden:



Nye andelseiere vil i forbindelse med overtagelsen bli bedt om skriftlig å bekrefte at de tar ansvar for å stelle sin hagedel hva gjelder beplantninger.

Se vedtektene 5-1 (8)

Gress/hekkeklipp og snømåking i borettslaget utføres av Jeløy Vaktmesterservice, Tel. 91791501

KJELLERE OG LOFT

Hver andelseier har to boder i kjeller og en på loft. **Loftet har klessnorer til tørk av vask. Boder i kjeller og loft må merkes med navn.**

I kjellerne er det tre fellesrom som kan brukes til lagring av sykler, barnevogner, bildekk, hageredskaper og lignende som er for stort til å få plass i bodene. Dette må lagres slik at det ikke er til hinder for annen bruk av rommene.

Vaskerom kan brukes til vaskemaskiner/tørketromler. Disse må monteres på stødig underlag langs vegg så de ikke er til hinder for annen bruk av rommet. Strøm til maskinene må legges opp fra egen sikringstavle og spillvann må ledes i slange eller rør direkte til sluk.Man må også ha egen kran til hver maskin så det er mulig å bruke vann til annet i vaskerommene.

Lufteluker og vinduer i kjellerne må holdes lukket i vinterhalvåret så vannrør ikke fryser.

Sikringsskap finnes ved kjellernedgang og **målertavler** i kjeller. Disse må holdes rene og lukket og ingenting må lagres foran eller under dem.

HOVEDSTOPPEKRAN FOR VANN finnes i kjeller og er merket. Denne må holdes tilgjengelig, boddør må holdes ulåst og ingenting må lagres foran kranen. **Ved vannlekkasje, se oppslagstavle.**

AVFALL

Skal kildesorteres i tre kategorier: glass/metall, papir/papp og restavfall. Syns du dette virker enkelt? **Vel det er det ikke!** Så vær snill å studer veiledninga på oppslagstavla.

TRAPPEVASK

Hver andelseier vasker annenhver uke. Se vaskeliste på oppslagstavle.

PARKERING

Beboerne i Carsten Ankersgate 21og Jøssingata 2, 4 og 6 oppfordres til å parkere i **Nordahl Griegsgate.**
Beboerne i Carsten Ankersgate 19 og Jøssinggata 1 og 3 parkerer i **Jøssinggata,** men kun på høyre side sett fra Carsten Ankersgate.
Dette er for å sikre framkommelighet for utrykningskjøretøyer.

BRANN

Brannprosedyrer, se oppslagstavle. REDNINGSSTIGE henger på gjerdet i Jøssinggata 1.

STYRET SØRGER FOR:

Bytte av lyspærer i fellesrom, åpning og stenging av hagevann, bytte av batteri i røykvarslere i fellesrom og lignende. Se oppslagstavle.
Gi besked straks om du ser noe som trengs eller har spørsmål. Vi er her for deg!

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Melløs Borettslag

Dato: Mandag 24.02.2025

Klokken: 18:00

Sted: Melløs skole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

Fullmakt

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

Moss, 07.02.2025

Melløs Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Melløs Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Siri Marie Småstuen, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Mari Gundersen, Valgt fra 27.02.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Peder Normann Knutsen, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 1 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Marianne Berg Piiksi, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, John Anders Terland, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Karen Urke Olaussen, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 26.02.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:
Ingen endringer i styret.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Mari Gundersen

Styremedlem, Peder Normann Knutsen

Varamedlem, Marianne Berg Piiksi

Varamedlem, John Anders Terland

Varamedlem, Karen Urke Olaussen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 6

Antall behandlede saker i perioden: 6

Andre møter som er avholdt

Beboermøte ang. rørfornyingsprosjekt 18. april 2024 og ekstraordinær generalforsamling 3. juni 2024.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947010328, og ligger i Moss kommune.

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

Melløs Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Melløs Borettslag i 2024:

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

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

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen mandag 26.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Rørfornying
- Innhentet anbud på husvask

Siden generalforsamlingen mandag 26.02.2024 har Melløs Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Vi har utført akutt nødvendig vedlikehold knyttet til lekkasjer på bad, uforutsette hendelser

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

- husvask, evnt. maling og bytting av bord på alle hus

- Internkontroll av felles elektrisk anlegg

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Melløs Borettslag i 2025:

- Rørfornying og brannsikring

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Melløs Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.01.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Melløs Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 461 552	1 339 088	1 461 515	1 541 460
SUM INNTEKTER		1 461 552	1 339 088	1 461 515	1 541 460
KOSTNADER					
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460	8 460
Strøm		36 217	40 834	44 100	40 000
Vedlikehold bygg		13 008	589 888	20 000	20 000
Vedlikehold VVS		0	8 059	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		0	167 782	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		63 171	46 469	40 000	60 000
Revisjonshonorar	0	11 000	10 000	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		85 770	81 684	85 767	89 197
Andre konsulenttjenester		56 250	103 191	0	0
Telefon/internett		6 420	1 441	0	0
Årsavgift TV/Internett		155 344	148 344	155 900	161 700
Kontingent boligbyggelag		8 400	8 400	8 400	8 400
Forsikringer		104 119	87 241	106 434	127 650
Kommunale avgifter		383 318	285 197	360 000	405 100
Andre driftskostnader		12 245	7 875	12 089	11 757
SUM KOSTNADER		1 003 722	1 654 864	952 150	1 044 264
DRIFTSRESULTAT		457 830	-315 776	509 365	497 196
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		48 254	28 012	18 485	18 540
Rentekostnader		283 811	222 425	286 600	275 010
Utbytte Gjensidige		9 444	7 961	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		-226 1 13	-186 452	-268 1 15	-256 470
ÅRSRESULTAT		231 717	-502 228	241 250	240 726
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		231 717	-502 228	241 250	240 726
SUM OVERFØRINGER		231 717	-502 228	241 250	240 726

BALANSE 2024 Melløs Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	783 871	783 871
Bygninger	4	849 400	849 400
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 633 271	1 633 271
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		4 256	62 050
Andre fordringer		122 671	103 023
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 599 930	1 533 611
SUM OMLØPSMIDLER		1 726 857	1 698 684
SUM EIENDELER		3 360 128	3 331 955

BALANSE 2024 Melløs Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		-2 151 670	-2 151 670
Årets resultat		231 717	0
SUM EGENKAPITAL	2	-1 917 153	-2 148 870
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	4 882 030	5 027 380
Borettsinnskudd	3	129 200	129 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 01 1 230	5 156 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 762	6 424
Leverandørgjeld		261 289	317 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		266 051	324 245
SUM GJELD		5 277 281	5 480 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 360 128	3 331 955
Pantestillelser		5 01 1 230	5 156 580

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Siri Marie Småstuen	Peder Normann Knutsen	Mari Gundersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 374 439	479 728
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	231 717	-502 228
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-145 350	1 396 939
B. Årets endring disponible midler	86 367	894 71 1
C. Disponible midler UB	1 460 806	1 374 439

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	783 871	783 871
Sum	783 871	783 871

Tomten er kjøpt i 2011 for kr. 783 871.

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	129 200	129 200
Sum	-129 200	-129 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1953	849 400
Bokført verdi pr . 31.12	849 400

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	603081 18617
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	28.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000
Lånesaldo 01.01:	5 027 380
Avdrag i perioden:	145 350
Lånesaldo 31.12:	4 882 030

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308118617	12	181 032	2 172 384
	16	169 353	2 709 648

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

Resultat og balanse med noter for Melløs Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Melløs Borettslag

Styreleder	Siri Marie Småstuen (sign.)	27.01.2025
Styremedlem	Peder Normann Knutsen (sign.)	27.01.2025
Styremedlem	Mari Gundersen (sign.)	27.01.2025

Til generalforsamlingen i Melløs Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 28. januar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-01-28 20:15

This document package contains:

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

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

Budsjett i år og neste Melløs Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	1 461 515	1 541 460
RENTEINNTEKTER	18 485	18 540
Sum inntekter	**1 480 000**	**1 560 000**
Kostnader		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	149 250	150 726
STYREHONORAR	60 000	60 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 460	8 460
STRØM	44 100	40 000
VEDLIKEHOLD BYGG	20 000	20 000
VEDLIKEHOLD VVS	20 000	20 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	20 000	20 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	40 000	60 000
REVISJON	11 000	12 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	85 767	89 197
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	155 900	161 700
KONTINGENT VBBL	8 400	8 400
FORSIKRINGSPREMIER	106 434	127 650
KOMMUNALE AVGIFTER	360 000	405 100
ANDRE KOSTNADER	12 089	11 757
RENTEUTGIFTER	286 600	275 010
Sum kostnader	**1 388 000**	**1 470 000**
Resultat	**92 000**	**90 000**

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



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

Hva er Min side og hva finnes her?

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

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

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

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

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

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

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

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

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

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

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

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

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på ordinær generalforsamling 2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Melløs Borettslag mandag 24.02.2025 kl. 18:00 - Melløs skole.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 6

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 8

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Geir Smästuen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.

Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 6300

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Mari Gunderson
Valgt ble: Peder Normann Knutsen

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: John Arne Terbrd
Valgt ble: Marianne Berg Pitka
Valgt ble: Karen Urke Olaussen

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

Vedtak:
Valg av delegat: Siri Småstuen
Valg av vara: Hari Gundersen

Gjenstående i styret er:

Styreleder, Siri Marie Småstuen, Valgt fra 26.02.2024, Valgt for 2 år

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

Møteleder

Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinær generalforsamling

i

Melløs Borettslag

Tirsdag 24.06.2025

Klokken: 17:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025 Melløs Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 24.06.2025
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 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

Styret fremmer sak om små basseng i hagene, i tillegg har styret har mottatt 1 søknad om bygging av basseng i hagen, 1 søknad om å beholde boblebad på platting, og 1 søknad om å sette opp trampoline i hagen.

Bakgrunn og regelverk

I henhold til vedtektene § 9-1, er det som hovedregel **ikke tillatt** å sette opp innretninger av større karakter på borettslagets fellesareal, uten skriftlig forhåndssamtykke fra borettslaget. Et slikt samtykke kan kun gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

All hage- og uteplass tilknyttet boenhetene er juridisk definert som **fellesareal**, med **midlertidig bruksrett** for den enkelte andelseier. Dette innebærer at borettslaget er ansvarlig for konsekvenser knyttet til sikkerhet, forsikring og drift – også for private innretninger som settes opp.

2.1 Små basseng i borettslaget - Krever 2/3 flertall

Styret ønsker med denne saken å forenkle behandlingen av søknader om bruk av små, midlertidige plaskebasseng i hager, og samtidig sikre at slike innretninger skjer innenfor trygge og forutsigbare rammer.

Styrets definisjon av basseng
Med plaskebasseng menes små, oppblåsbare eller enkle plastbasseng som ikke krever fast montering, kjemikalier eller elektrisk oppvarming, og som er enkle å sette opp og fjerne.

Forslag til vedtektsendring (innarbeides i § 9-5 som nytt punkt 4):

Styret foreslår følgende vilkår for oppsett av små plaskebasseng:

1. **Søknadsplikt**
   Oppsett av plaskebasseng er søknadspliktig. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å behandle slike søknader.
2. **Gyldighet og dokumentasjon**
   a) Tillatelsen gjelder kun for inneværende år. Ny søknad kreves hvert år.
   b) Søknaden må inkludere bilde/lenke til valgt basseng, med mål, samt skisse/ bilde av tiltenkt plassering.
3. **Bruk og plassering**
   a) Basseng må ikke overstige 1000 liter eller 3 meter i noen retning.
   b) Det skal ikke være fastmontert, nedgravd eller kreve elektrisk oppvarming.
   c) Bruk av kjemikalier til rensing er ikke tillatt.
   d) Bruk av basseng er ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 09:00.
   e) Basseng må plasseres lengst mulig unna bygning og på en måte som ikke hindrer ferdsel eller er til urimelig sjenanse for naboer.
4. **Sikkerhet og ansvar**
   a) Tømming av vann skal skje forsvarlig, fortrinnsvis i offentlig sluk.
   b) Innretningen må fjernes senest 31. oktober og kan tidligst settes opp 1. mars.
   c) Andelseier har fullt ansvar for sikker bruk, oppsyn, eventuell skade og tilbakeføring av underlaget ved fjerning.
5. **Sanksjoner ved brudd**
   a) Brudd på vilkårene kan føre til pålegg om umiddelbar fjerning.
   b) Ikke-fjernet basseng innen angitt frist kan fjernes av borettslaget på andelseiers kostnad

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det innføres et nytt punkt i vedtektene, § 9-5, med ovennevnte tilleggsvilkår for oppsett av små plaskebasseng. Styret gis fullmakt til å behandle og avgjøre fremtidige søknader i tråd med vilkårene.

2.2 Søknad om trampoline - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad fra en andelseier om å sette opp trampoline på uteareal som andelseieren disponerer. En slik søknad krever godkjenning fra borettslaget iht. §9 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det innføres et nytt punkt i vedtektene, § 9-5, med ovennevnte tilleggsvilkår for oppsett av trampoline. Styret gis fullmakt til å behandle og avgjøre fremtidige søknader i tråd med vilkårene.

Styrets innstilling: Styret har behandlet søknaden med utgangspunkt i ønsket om å legge til rette for aktivitet og lek for barn og unge i borettslaget, samtidig som hensynet til sikkerhet og ansvar må ivaretas.

I motsetning til basseng og boblebad, vurderes en trampoline som et **mindre inngrep** med **lavere risiko**, dersom visse krav stilles til oppfølging og bruk.

Styret har utarbeidet forslag til **tilleggsvilkår** som må oppfylles dersom generalforsamlingen godkjenner trampolinen:

- Oppsett av trampoline er søknadspliktig til styret. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle søknader om trampoline på følgende vilkår:
- Alle tillatelser til oppføring av innretningen er kun gyldig inneværende år. Det vil si at det må sendes ny søknad til styret hvert år.
- Søknaden skal inneholde bilde/henvisning til aktuelle innretning, hvor det fremkommer mål/størrelse. Det skal også fremkomme bilde/skisse av tiltenkt plassering i hage.
- Trampolinen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse for andre andelseiere med hensyn til innsyn og støy. Trampoliner skal ikke benyttes mellom kl 2300 – 0900 alle dager.
- Trampoline skal ha maksimumsmål på inntil 4 meter i diameter.
- Produsentens anbefalinger for montering, sikkerhet og bruk skal følges, herunder forankring i bakken.
- Innretningen skal plasseres i hagens ytterkant lengst unna bygning, på grunn av borettslagets adgang til vedlikehold av hager og bygning, samt hensyn til naboer.
- Innretningen i sin helhet, skal fjernes/demonteres senest 31. oktober, og kan tidligst oppføres 1. mars.
- Ved skader/forandringer på underlaget som følge av innretningen, er det andelseiers ansvar og kostnad å tilbakeføre til normal stand. Dette kan innebære å klippe gress under trampoline
- Andelseier er fullt ansvarlig for oppsett, bruk, sikring, oppsyn og ev skade som følger av innretningen. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar.

Dersom disse vilkårene ikke følges, kan styret – uten ytterligere behandling i generalforsamling – pålegge andelseier å fjerne trampolinen. Dersom innretningen ikke fjernes innen angitt tidsrom, vil styret få den fjernet for andelseiers kostnad.

2.3 Søknad om å sette opp basseng i hage - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad fra en andelseier om å sette opp et basseng i hagen, innenfor området andelseieren disponerer. En slik søknad krever godkjenning fra borettslaget iht. §9 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Søknad om å sette opp basseng godkjennes med følgende tilleggsvilkår:

Styrets innstilling: Styret har foretatt en helhetlig vurdering av søknaden, med hensyn til både barn og voksnes bruk av uteområdene, fellesskapets interesser og sikkerhetsaspekter. Følgende forhold taler imot godkjenning:

- **Økt vannforbruk**
  Basseng medfører betydelig vannbruk. Høyere forbruk kan bidra til økte fellesutgifter, noe borettslaget ikke ønsker å åpne for.

- **Fare for vannskader**
  Vi har allerede utfordringer knyttet til vanninntrengning i kjellere som følge av regn og vanning. Et basseng øker denne risikoen betydelig, særlig ved eventuell lekkasje eller tømming.

- **Sikkerhetsrisiko**
  Et basseng krever tilsyn, sikring og vedlikehold. Borettslaget vil ha det overordnede ansvaret for sikkerheten, jf. plan- og bygningsloven § 28-6. Dette ansvaret er ikke forenlig med å tillate private bassenger på felles grunn.

- **Tilgjengelighet og felleskapets bruk**
  Et basseng vil oppta betydelig plass, og kan hemme fri ferdsel eller bruk av utearealet for andre beboere.

Basert på dette er styret innstilling at generalforsamlingen **avslår** søknaden om oppføring av basseng. Dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden, må det etableres vilkår.

2.4 Søknad om boblebad på platting - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad om å beholde et boblebad plassert på platting tilhørende en bruksenhet i borettslaget. En slik søknad krever godkjenning fra borettslaget iht. §9 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Søknad om å sette opp basseng godkjennes med følgende tilleggsvilkår:

Styrets innstilling: Styret har gjennomgått søknaden med vekt på både bomiljø, sikkerhet og borettslagets felles ansvar. Følgende forhold taler imot en godkjenning:

- ◦ **Vannforbruk**: Boblebad fører til økt og unødvendig vannforbruk, noe som kan påvirke fellesutgiftene negativt.
- ◦ **Skaderisiko**: Det er økt risiko for **vannlekkasjer**, både fra selve innretningen og i forbindelse med påfylling/tømming. Vi har allerede utfordringer med vanninntrengning i kjellere fra regn og vanning.
- ◦ **Sikkerhet**: Et boblebad krever tett oppfølging og vedlikehold. Borettslaget har et overordnet sikkerhetsansvar, jf. plan- og bygningsloven § 28-6. Styret vurderer dette ansvaret som uforholdsmessig tungt å påta seg i et felles boligområde.
- ◦ **Bruksrettens grenser**: En så stor og permanent innretning kan stride mot intensjonen med midlertidig bruksrett og påvirker fellesskapet både visuelt og praktisk.

Basert på dette er styrets innstilling at generalforsamlingen **avslår** søknaden om å beholde boblebadet. Dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden, må det etableres vilkår.

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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

Moss, 17.06.2025

Med hilsen Melløs Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag 24.06.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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



Innkalling

til

Ekstraordinær generalforsamling

i

Melløs Borettslag

Onsdag 05.11.2025

Klokken: 16:00

Sted: Utenfor huset i Jøssinggata 1

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025 Melløs Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 05.11.2025
Klokken: 16:00
Sted: Utenfor huset i Jøssinggata 1

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Melløs Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: **Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Melløs Borettslag**

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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

Moss, 29.10.2025

Med hilsen Melløs Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

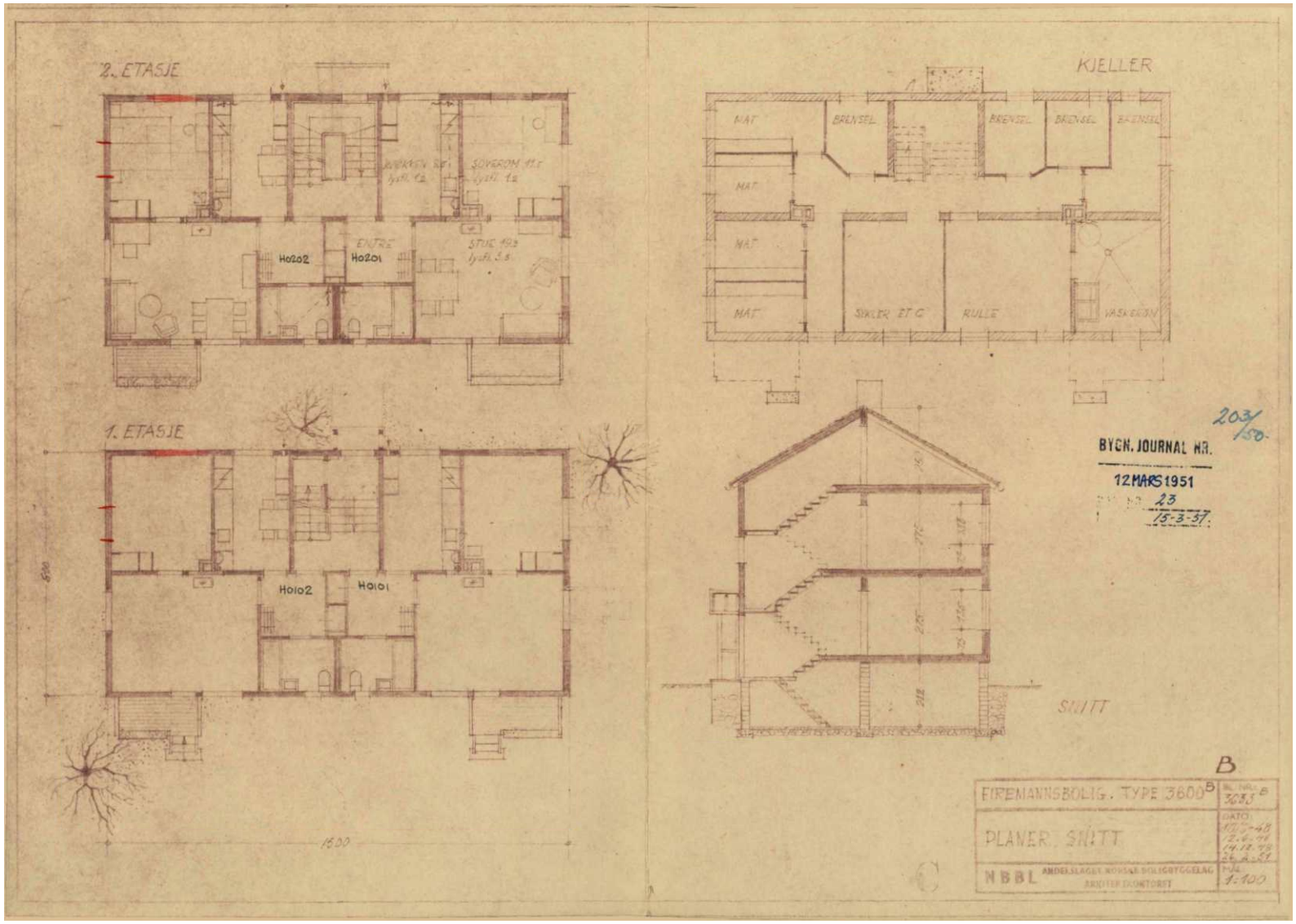
Onsdag 05.11.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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



203/50

BYGN. JOURNAL NR.

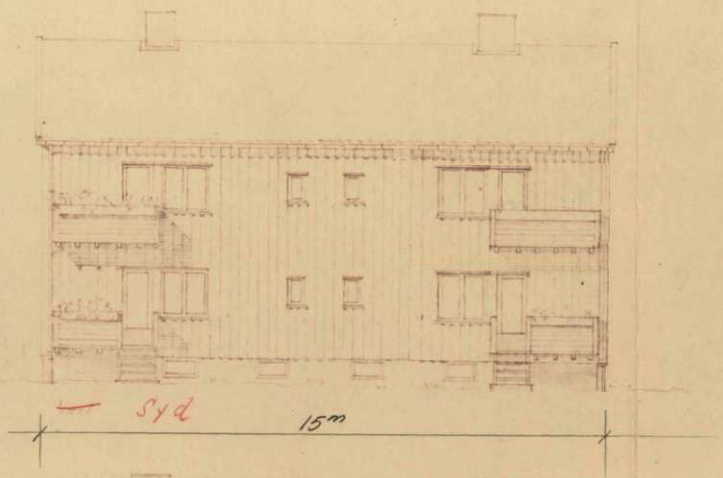
12 MARS 1951

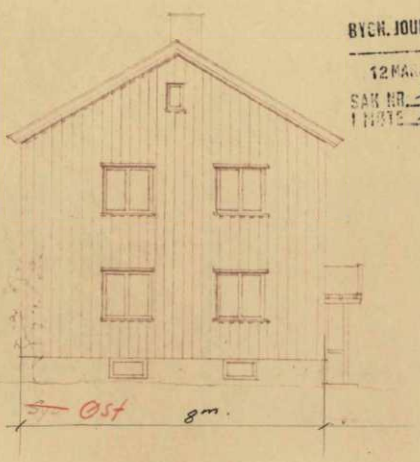
23

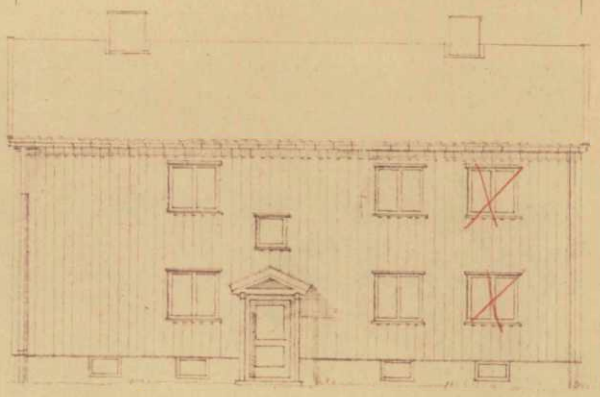
15-3-51

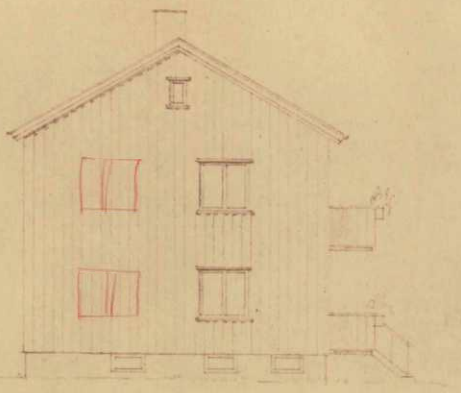
B

FIREMANNSBOLIG. TYPE 3600 B	TEGN. NR. B 3683
PLANER. SNITT	DATO: 10.2-48 / 2.6.48 / 14.12.48 / 15.3.51
NBBL ANDELSLAGET NORSK BOLIGBYGGELAG BERGEN KONTORET	MÅL 1:100









BYGN. JOURNAL NR. 203/50.

12 MAI 1951

SAK NR. 23

I MØTE 15-3-51.

B

BRANNMANNSBOLIG - TYPE 3600	B 3634 B
FASADER	
NBBL ANDELSLAGET NORSKE POLITIBYGGLAG ARKITEKTKONTORET	1:100

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

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

Pewi As
Kai Roger Brenden / Gro Hege Rustand
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.: Vår ref.: 23/10891-8- KIKI Dato: 30.10.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1188/23

Jøssinggata 2 - 2/1262 - Ferdigattest - rehabilitering av skorsteinsløp

Tiltak:	rehabilitering av skorsteinsløp	
Byggested:	Gbnr: 2/1262	Jøssinggata 2
Tiltakshaver:	Melløs Borettslag Varnaveien 34 1523 MOSS	
Ansvarlig søker:	Pewi As Postboks 266 3051 MJØNDALEN	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for rehabilitering av skorsteinsløp, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	rehabilitering av skorsteinsløp	
Bygningstype og bygningsnummer:	Andre småhus med 3-4 boliger	145752809
Antall pipeløp per boenhet	ingen endring	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett-trinnstillatelse	693/23	28.06.2023

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 23.10.2023, 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:

Pewi As	Postboks 266	3051	MJØNDALEN

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Melløs Borettslag	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, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

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.

Dok. nr. 1887 Dagboklnr. 21/6 1952

MOSS SORENSKRIVEREMBETE

MOSS KOMMUNE

Stemplet her den 21/6 1952 m/ kr. 7o,-.

Grunnseddel

Undertegnede Moss kommune erkjenner herved å ha bortleiet for et tidsrum av 60 år nedenbeskrevne tomt til

Moss Boligbyggelag
på vegne av et utiltendes dattereselskap

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 9. mai 1951

til 2.556,2 m², og er gitt nr. 39, 41, 43 og 45 av Carsten Ankers gate.

Den årlige grunnleie utgjør 3½ % av en nåværende tomteverdi av kr. 3.00 pr. m², altså 3½ % av kr. 7.668.00 eller kr. 268.38.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 5. januar og 5. juli første gang den 5. januar 1953

idet leieforholdet ansees påbegynt den 5. juli 1952.

Ved leietidens utløp den 5/7-2012 skal leieren eller den der er inntrådt i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelse som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen til samtidige tomtepriser på grunnlag av takstforretning.

For de av Moss kommune bortfestede tomter gjelder følgende (av Moss bystyre 30. juni 1938 vedtatte) byggeregler:

1. På tomten skal kun oppføres et våningshus.
2. Tegningene skal utføres av arkitekt og godkjennes av skjønnhetsrådet. Tegninger av alle fasader skal innsendes sammen med planene. Alle tegninger skal utføres i 1:50.
3. Bebyggelsen skal være åpen og ikke over 2 etasjer.
4. Uthus tillates ikke oppført. Enkeltgarasjer unntatt. Tegning av garasjer skal forelegges skjønnhetsrådet.
5. Innhegning mot gate utføres åpen, ikke over 1.30 m høy. Mot nabo skal brukes trådgjerde. Tegning av innhegning mot gate skal forelegges skjønnhetsrådet.
6. Eiendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten tillatelse av formannskap og rådmann.
7. For hver tomt betales en gang for alle en kloakkavgift som fastsettes av formannskapet.
8. Festeren skal være pliktig til å finne seg i at kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger mot ulempeerstatning føres over eiendommen etter nærmere bestemmelse av byingeniøren i Moss. *Ulempeerstatningen fastsettes ved skjønn.*

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

9. Festeren har selv å innhegne sin tomt. Støter denne inntil tidligere inngjerdet eiendom, overtar han for en halvdel i framtidige *fornyelser og vedlikehold* av grensegjerdene mot nabo. Forlanges det, er han pliktig til å erstatte vedkommende eier halvdelen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene bestemmes av byingeniøren i Moss.
10. Festeren forplikter seg til å oppføre våningshus på eiendommen innen 2 år etter at festekontrakt er tinglest.
For festetomter på Malakoff er ved bystyrevedtak av 30. juni 1938 dessuten fastsatt følgende byggeregler:
Bebyggelsen tillates kun oppført i 2 etasjer med flate tak. Skjønnhetsrådet har dog adgang til å dispensere for etasjeantallets vedkommende. Beplantning til gene for utsikten tillates ikke. I tvilstilfelle avgjøres dette med bindende virkning av skjønnhetsrådet.

Festeren forplikter seg til å påbegynne oppførelse av våningshus på eiendommen innen 2 år etter at festekontrakten er tinglest og fullføre oppførelsen uten opphold. Overtreder festeren denne bestemmelse er kommunen berettiget til igjen å overta tomten, idet festeren i så fall ved skjønn tilkjennes erstatning for utført arbeid.

Festeren har gjenoppbyggelsesplikt, hvis huset på tomten blir ødelagt av ildebrann.

I tilfelle eiendommen selges har Moss kommune forkjøpsrett til den pris som kan oppnås annet sted. Kommunen må innen 4 — fire — uker, etter i rek. brev å ha mottatt meddelelse om eiendommens salg, meddele festeren om forkjøpsretten ønskes benyttet.

I tilfelle av eiendommens salg ved tvangsauksjon skal likeledes Moss kommune ha forkjøpsrett. Bestemmelse herom blir å innta i auksjonskondisjonene. Ønsker kommunen ved tvangsauksjonen ikke å benytte sin forkjøpsrett kan den ikke motsette seg eiendommens salg.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake hvis den trengs til kommunalt øyemed til gjennomførelse av regulering eller liknende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn. Hvis kommunen bare ønsker avstått en del av tomten avgjør skjønnet hvorvidt bygningenes verdi i sin helhet kan kreves erstattet eller om festeren bare skal ha erstatning for verdiforringelse. Erstatningen kan fastsettes ved reduksjon i den gjeldende grunnleie.

Festeretten sammen med de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med mur og naglefaste innretninger, og i ildebrannstilfeller bygningens assuransesum, skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger, derunder alle auksjonsomkostninger. Panteretten omfatter også auksjonsomkostninger som påløper ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjoner rekvirert av andre panthavere.

Panteretten omfatter likeledes de utgifter som etter lånevilkårenes § 6 kan påløpe ved at boligutvalget lar mangler ved eiendommen utbedre for festerens bekostning, inntil et beløp av kr. 1000.00. For denne panterett har dog kommunen prioritet etter andre frivillige pengeheftelser.

Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, eller hvis han ikke oppfyller de forannevnte forpliktelser til å bebygge tomten innen fastsatt tid, er festeretten bortfalt hvis kommunen ønsker det. Grunnseddelen kan da avlyses etter begjæring av formannskapet eller den dette bemyndiger og eventuelt etter attest fra byingeniøren i Moss for at bebyggelse ikke er skjedd overenstemmende med de bestemmelser grunnseddelen fastsetter.

Hvis grunnleien ikke erlegges i rett tid, eller hvis festeren forøvrig misligholder de forpliktelser for hvilke kommunen har panterett, er kommunen berettiget til å la de pantsatte hus med tilbehør samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsfullbyrdelse, til dekning av såvel grunnleien som mulige tilgodehavender etter lånevilkårenes § 6, alt med 6 % renter fra forfallsdagen og alle omkostninger.

Rett til forkynnelse av påkrav, underretning og løsningsfrist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstand eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Moss forliksråd og herredsrett som rette forum, etter varsel som for innenbysboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.

Kommunen er forpliktet til å vike prioritet for opptagendes 1. prioritets lån, idet formannskapet i de enkelte tilfeller selv kan bestemme for hvor stort beløp kommunen skal vike prioritet.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i forsikringsselskap som godkjennes av Moss kommune. Boligutvalget kan forlange ny branntakst eller forsikringssummen regulert til enhver tid.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støy, stank, larm eller på annen måte kan genere naboene. Der må heller ikke drives ildsfarlig virksomhet uten kommunens samtykke. I området på Malakoff må der overhodet ikke drives butikk. På Melløsjordet må der ikke drives butikk uten formannskapets samtykke.

Festeren svarer eiendomsskatt alene av bygningenes verdi.

Hvor denne grunnseddel henviser til takst eller skjønn skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner 1 skjønnsmann og sorenskriveren i Moss oppmannen. Skjønnet avgjør hvem som skal bære skjønnsomkostningene. Skjønnets avgjørelser er endelige.

Tvist mellom huseier og kommune om forståelsen av denne grunnseddel eller betingelsene for oppnåelse av kommunal garanti for byggelån avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 mann, hvorav hver av partene oppnevner 1. Den tredje oppnevnes av fylkesmannen i Østfold. Hvis den ene part ikke oppnevner voldgiftsmann innen 14 dager etter å være oppfordret dertil, oppnevner fylkesmannen også denne voldgiftsmann.

Leieren bærer samtlige omkostninger ved denne grunnseddels utstedelse og tinglysing.

Moss Formannskap og Rådmann, den 12. januar 1953.

Henry Jacobsen
ordfører

rådmann

Tiltredes av leieren:
Moss Boligbyggelag
Gunnar Bakke Wilhelmsen

At ..... egenhendig har underskrevet denne festeseddel i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år bevitnes.

Svante Clausen

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

STATENS KARTVERK

Til vitterlighet:

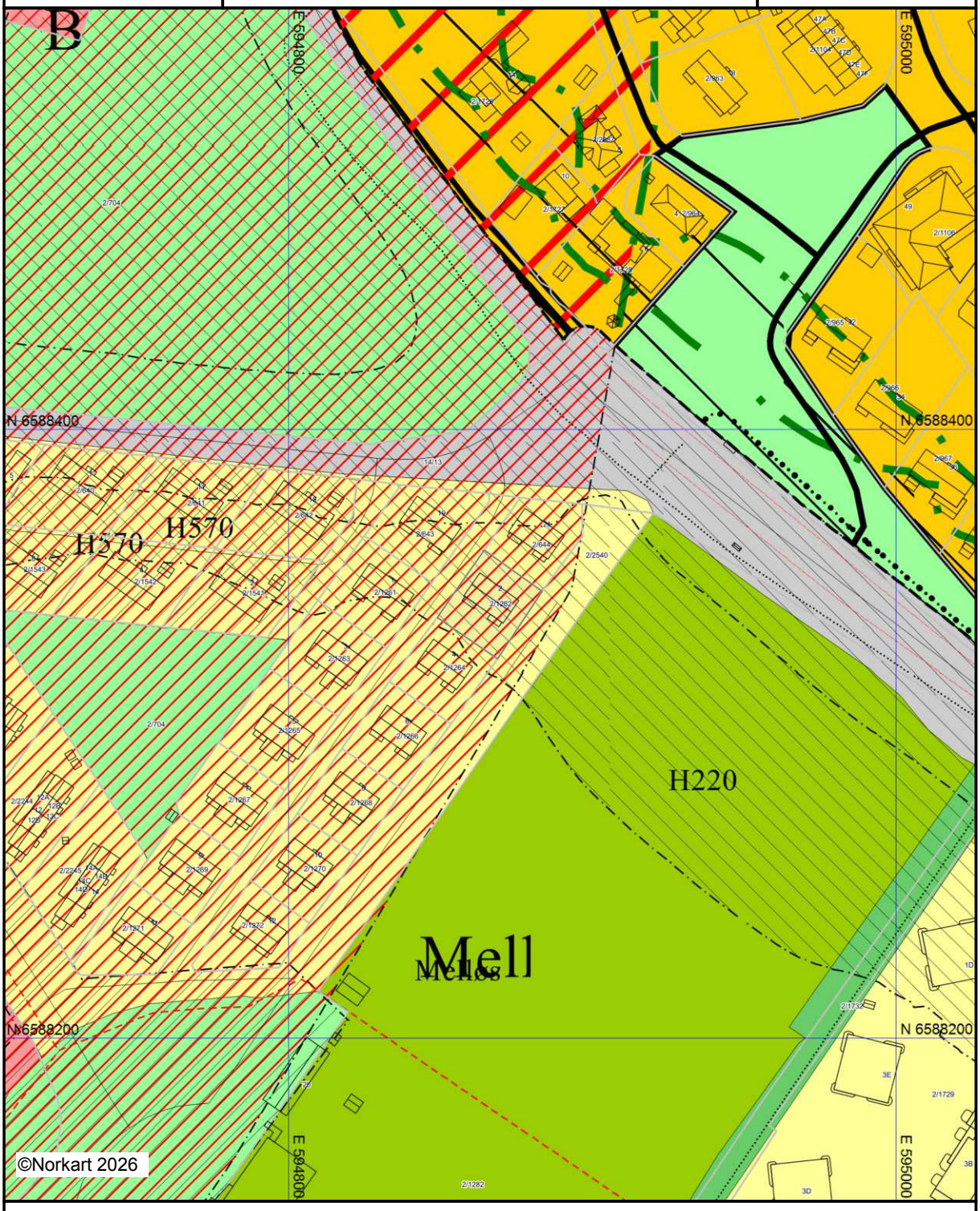
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1262
Adresse: Jøssinggata 2
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR HØYDA

KST VEDTAK 18.06.2024 – ENDRINGER VEDTATT 16.12.2025

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommunedelplan for Høyda datert 23.04.2024

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEDELPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg A skal fortsatt gjelde foran kommunedelplan i utbyggingssaker, med følgende unntak:

- Kommunedelplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.
- Sone for båndlegging påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven med bestemmelser.
- Formål grønnstruktur langs veinettet med bestemmelser om beplantning gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om parkering, skilt og handel gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer om kulturmiljø gjelder foran eldre reguleringsplaner.

Kommunedelplanen skal legges til grunn for nye reguleringsplaner.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL. §§ 11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1 Alle formål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Tilrettelegging for gange og sykkel vist på plankart.

Vann- og avløpsanlegg.

BA1-BA7 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan vurderes der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

Ved transformasjon av eksisterende forretningsbygg til annen bebyggelse kan det vurderes å tilrettelegge for noe detaljhandel som dekker det lokale behovet.

I **BA4** tillates det maksimalt 3 etasjer.

BA8 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan tillates der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

17.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

17.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 meter avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 meter fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med leilighets- og blokkbebyggelse tillates ikke. Fradeling som bryter med omkringliggende tomte- og bebyggelsesstruktur tillates ikke.

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

GP2-GP5 er parker og byrom med lek og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset omgivelser. Områdene skal utformes som park- og byrom, opparbeidet med parkmessig vegetasjon. Det skal opparbeides møblering og oppholdssoner med universell adkomst og utforming.

I **GP2** (Høyda Hage) tillates oppføring av bebyggelse med funksjoner relatert til å etablere møteplasser og aktiviteter for beboere i nærmiljøet.

G Grønnstruktur blågrønne strukturer
Endelig utforming og plassering grønnstruktur langs turveier og gang- og sykkelveinett skal fastsettes i reguleringsplan, og arealene kan flyttes noe der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering.

Areal til grønnstruktur og grønnstruktur park kan regnes med i kvartalslekeplass der de sikres god og egnet kvalitet. Dette fastsettes gjennom reguleringsplan.

19 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

19.1 GENERELLE BESTEMMELSER

Samferdselslinjene i kartet er strategiske linjer som viser forbindelser mellom viktige målpunkt. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.

Fortau og gang- og sykkelveier skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Langs Varnaveien og Rabekkgata skal estetisk utforming vektlegges.

Langs veier og gang- og sykkelveier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved større tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

21 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

21.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

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

21.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

22 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred.
Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

23 BÅNDLEGGINGSSONE H710 (PBL § 1-8d)
HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN- INFRASTRUKTUR (RV. 19)

Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 pkt. a, c, d og e og § 20-5. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Bestemmelsen gjelder ikke for utbygging av dobbeltspor med tilhørende anlegg.

Båndleggingen opphører ved eventuelt planvedtak som medfører at hensynet bak båndleggingen bortfaller.

24 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

PARKERING
Sykkelparkering

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for sykkel
Bolig	60 m^2 BRA	Min 2 plasser
Handel, tjenesteyting	100 m^2 BRA	Min 3 plasser
Næring, kontor	100 m^2 BRA	Min 2 plasser

Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.
Bilparkering – etter tabell inntil norm er vedtatt, deretter etter til enhver tid gjeldende norm:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for bil
Framtidig boligområde	100 m^2 BRA	Min 0,4 plass Maks 1,0 plass
Handel, tjenesteyting	100 m^2 BRA	Maks 1 plass
Næring, kontor	100 m^2 BRA	Maks 1 plass

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jøssinggata 2, 1524 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1262, andelsnr. 24 i MELLØS BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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