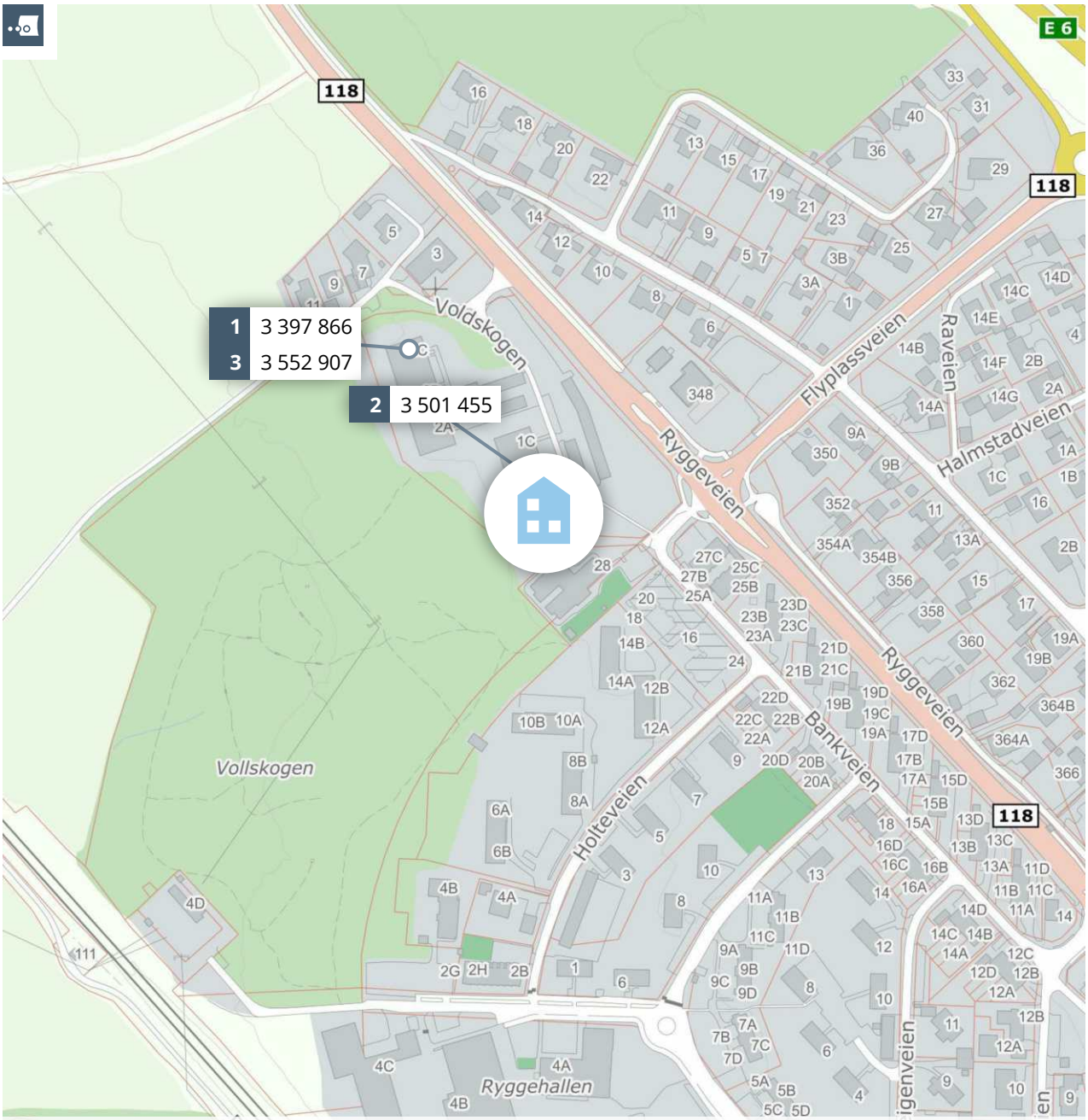
PRIVATMEGLEREN
MOSS

VOLDSKOGEN 1 A



Meglers verdivurdering

VOLDSKOGEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 04.08.2026

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Voldskogen 1 A, 1580 RYGGE

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1973

GNR 151 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VOLDSKOGEN

Verdivurdert til

3 500 000

235 341	3 735 341	34 269
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	7 360
Formue	38 080
Soverom	4
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Voldskogen 2 C 100 m²	1973	3. etg	3 sov	23.07.2026	3 350 000	**3 350 000**	47 866	3 397 866	**33 979**
2	Voldskogen 1 B 117 m²	1973	1. etg	3 sov	28.08.2025	3 490 000	**3 450 000**	51 455	3 501 455	**29 927**
3	Voldskogen 2 C 124 m²	1973	- etg	3 sov	10.06.2025	3 650 000	**3 500 000**	52 907	3 552 907	**28 652**

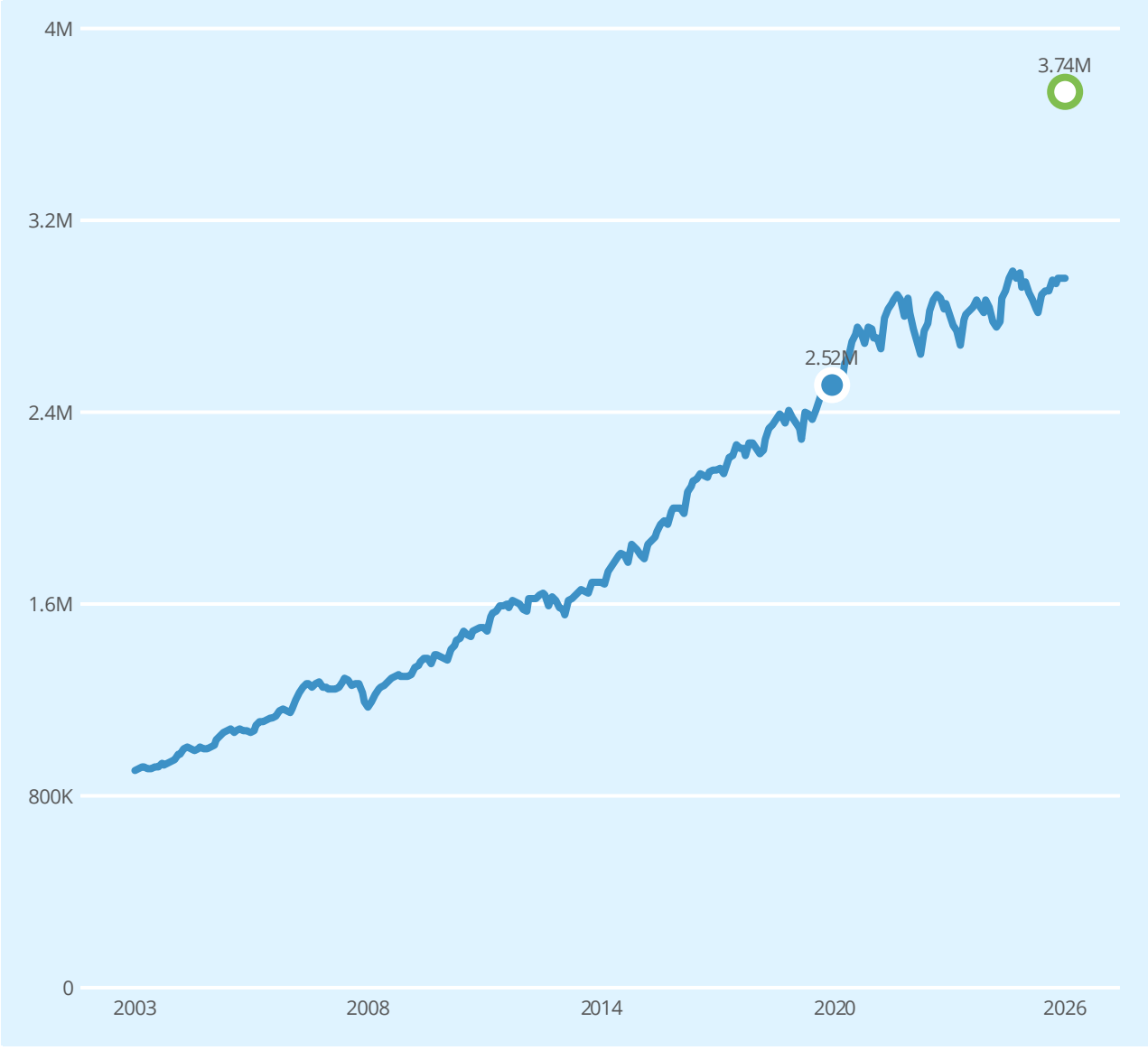
Voldskogen 1B er en stor 5-roms leilighet med god og innholdsrik planløsning. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten er opprinnelig 4- roms leilighet med utgang til balkong fra kjøkkenet.
Leiligheten er oppusset og oppgradert i nyere tid og holder en god standard. Det er balkonger på begge sider av leiligheten med gode solforhold. Voldskogen ligger i et hyggelig boområde uten gjennomgangstrafikk rundt leilighetene. Området er svært populært med godt bomiljø og trygge omgivelser.

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

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2020	25.09.2020	12.10.2020	2 650 000	2 500 000	16 927	2 516 927	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1580 RYGGE nå

18
leiligheter til salgs

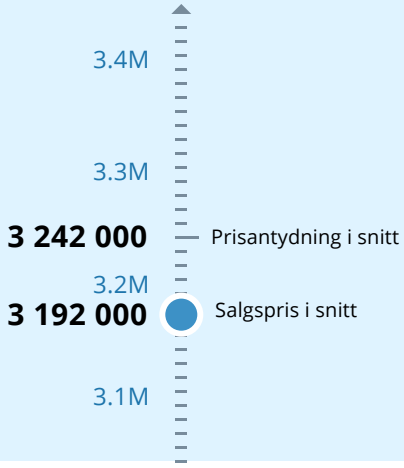


Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i 1580 RYGGE siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

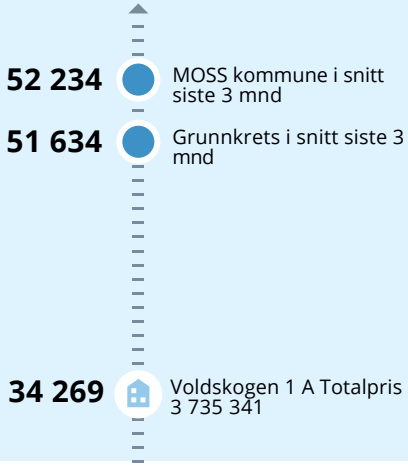


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260144
Addresse	Voldskogen 1 A		
Postnr.	1580	Sted	RYGGE
Selgers navn	Hishyar Ahmed Duhokii		
Selgers navn	Bafrin M A Al-Doski		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H A
B M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet er pusset opp i 2025 av Eiendomsdrift og Prosjektering ASVaskerom pusset opp i 2024 av Thu og Johansen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har dokumentasjon fra begge firmaene.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt ble byttet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja på badet ble alt skiftet gjennom Eiendomsdrift og prosjektering AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, har papirer båd epå vaskerommet og på badet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget gjennomfører fasade rehabilitering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
H A
B M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Borettslaget ordner det

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert spotter i stue i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble gjort av bekjent elektriker, men uten dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Delt av kjøkkenet til et ekstra soverom

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Hishyar Ahmed Duhokii*

Signert av *Bafrin M A Al-Doski*

Initialer selger:
H A
B M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Voldskogen 1 A, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 151, bnr. 46
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4791 **Eiendomsverdi ref nr:** AW1482

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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.



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1973.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 8 kvm.

Standarden er normal.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av belegg, vegg-til-vegg teppe, laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, tapet, fliser og dekortapet.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vaskerom fra 2024. Rommet har servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern (rørfornyet i 2023-2024).

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

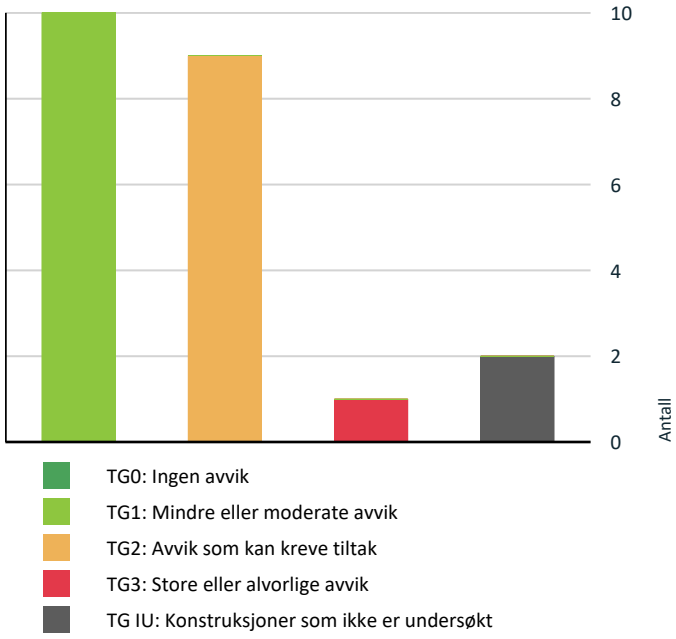
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

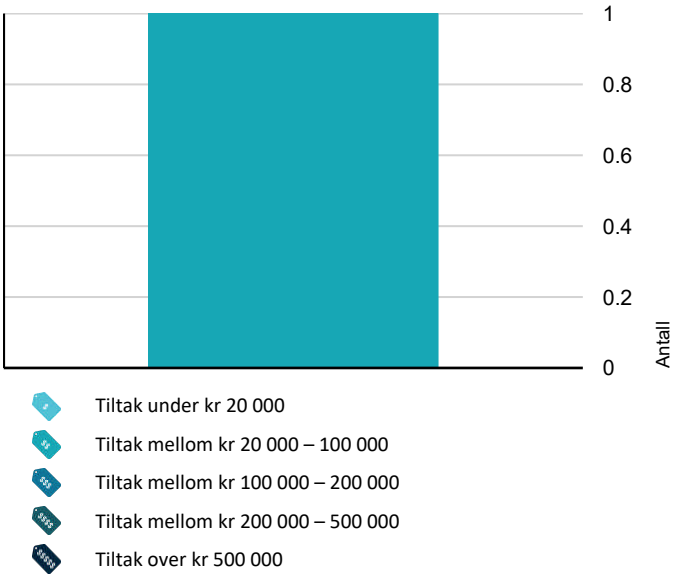
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2004.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre.
Brannklassifisert B-30 og lydklassifisert db40.

Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Noe vanskelig å åpne/lukke vrider den ene balkongdøren.
Sår/merker ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til balkong på 13 kvm.

Fra kjøkken er det utgang til balkong på 9 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
På gulv er det overflater av belegg, vegg-til-vegg teppe, laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, tapet, fliser og dekortapet.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere vegg-til-vegg-tepper er montert løst oppå eksisterende gulv uten fagmessig innfesting.

Mye teppedekning vanskeliggjorde kontroll av underliggende overflater ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
• Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Det er skjevheter i alle rom. Det understrekes at det er vanskelig å måle nøyaktig grunnet teppedekking (stedvis lag på lag). Avvik kan forekomme.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2025.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende, konferer eier/megler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det mangler drensåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Front på baderomsinnredning mangler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2024.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende, konferer eier/megler.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

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

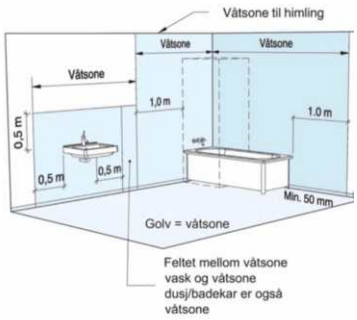
Dør i våtsone.

Det er ikke membran/vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom i utgangspunktet er lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har servant, gulvfestet toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2006.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrør av støpejern ble rørfornyet med strømpe i regi av borettslaget i 2023-2024. Konferer styret for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Selv om avløpsrør av støpejern er rørfornyet er det fortsatt rør med høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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. 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

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

Generelt om anlegget

4. 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

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

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

8. 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 Basert på alder på det elektriske anlegget, samt nåværende eiers relativt korte botid og begrensede kjennskap til el-installasjonene, anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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.

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

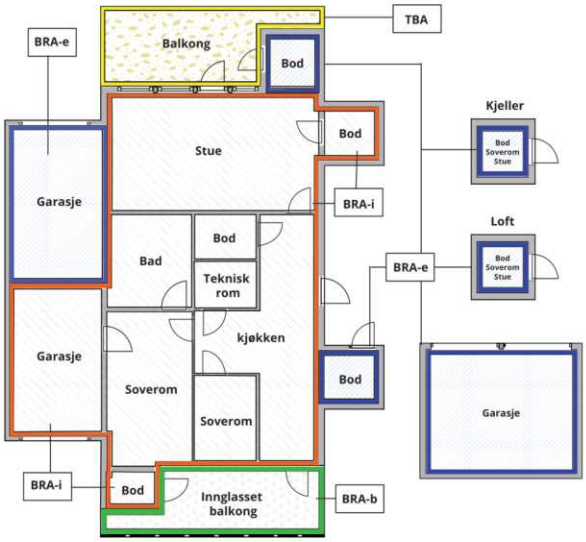
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	109			109	22
Bod i fellesarealer		8		8	
SUM	**109**	**8**			**22**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm oppdragering av bad og vaskerom.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	151	46		0	16605.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Voldskogen 1 A

Hjemmelshaver
Framfester: Voldskogen Terrasse Borettslag

Kommentar
Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Voldskogen Terrasse borettslag	948588935			Bafrin Mohammed Ahmed Al-Doski, Hishyar Ahmed Duhokii

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med god og sentral beliggenhet på Halmstad i Moss kommune. Barnevennlig strøk. Kort vei til skole, idrettsanlegg og idrettshall, lege, nærbutikk, bank, post, buss og jernbane m.m. Gode pendleforbindelser til Oslo og Halden.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Store fellesarealer med grøntanlegg, beplantning, lekeapparater og sittegrupper. Fellesarealene er skjermet for trafikk. Asfalterte gang- og stikkveier mellom boligene. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på fjell og faste/komprimerte masser. Leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. Yttervegger oppført i betongkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk ved terrassene og inngangspartier. Liggende kledning. Gavlveggene er forblendet med fasadeplater i tre. Flatt tak. Ukjent tekking. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.06.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 ytttervegger). 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 ren 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/AW1482

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

Eiendomsmegler Moss AS

22/6-26

AD. DERES REF: 116260144 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 9 i borettslaget Voldskogen Terrasse tilknyttet leilighet: Voldskogen 1 A
Andelseier(e): Hishyar Ahmed Mohammed og Befrin Aldoski**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 588 935
Byggeår: 1973 Gnr: 151 Bnr: 46 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:** 82400196

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.888,-, utgifter kr 3.000,- og annen formue: kr 38.080,-. Gjeld pr d.d. er på kr 235.341,-. Opprinnelig innskudd kr: 29.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 22/6 *kr* 15.676.747,-.

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 7.360**,-,** hvorav kr 5.786,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie**.**

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.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 173,-, hvorav renter utgjør kr 46,- og avdrag utgjør kr 127,-.
Lånets løpetid: 2031.
Lånenr.: 61188191893. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 326,-, hvorav renter utgjør kr 192,- og avdrag utgjør kr 134,-.
Lånets løpetid: 2041.
Lånenr.: 61188260372. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 4,8 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.075,-, hvorav renter utgjør kr 751,- og avdrag utgjør kr 325,-.
Lånets løpetid: 2051.
Lånenr.: 60308135074. 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 Kirsti Rydning**.**
Epost styret: voldskogen.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

V E D T E K T E R

for

Voldskogen Terrasse borettslag

org. nr. 948 558 935.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.6.1972, sist endret 23.09.25

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1)Voldskogen Terrasse 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.

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. ANDELER OG ANDELSEIERE

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. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) Nærmere regler for utøvelse av dyreholdet er fastsatt i borettslagets ordensregler

5. BRUKSOVERLATING

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 74 parkeringsplasser til fordeling blant sine andelseiere

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3.

(4) Garasjeplassene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-3 Organisering av garasjer

Garasjeplasser blir fordelt etter ansientitetsprinsippet

(1) Garasjeplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig garasjeplass.

Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en garasje blir ledig vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(3) Tildelt garasje er en midlertidig rett til å få disponere en garasje på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til en hver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette.

(4) Den midlertidige bruksretten til garasje faller bort (uten oppsigelse e.l) når

a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver)

b) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

c) når brukers boforhold opphører

d) når bruker ikke lenger innehar bruksrett til registrert personbil eller varebil.

e) når bruker ikke lenger benytter parkeringsplass til plassering av registert personbil eller varebil leier selv har bruksrett til

f) når bruker ikke lenger lovlig kan benytte personbil eller varebil

6-4 Organisering av øvrige parkeringsplasser (ute)

(1) Borettslaget har ingen tildeling av parkeringsplass (fri parkering)

(2) Plassene skal fortrinnsvis benyttes av andelseierne som ikke har garasjeplass

(3) De 2 tilgjengelig ladeplassene må kun benyttes til lading (ikke parkering)

(4) Nærmere vilkår og regler for bruk av parkeringsplass er fastsatt i borettslagets ordensregler

6-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for sedvanlig vedlikehold av garasjer og parkeringsplasser,

(2) Den enkelte andelseier har selv ansvaret å feie og holde orden i tildelt garasje

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak i garasjer og for parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-7 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod.

(2) Boden er merket med nummeret til leiligheten.

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, 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. 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.

(6) Boder i kjeller, vedlikeholdes innvendig av andelseier.

(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.

7-4 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier forplikter seg til og holde yttervegg mellom bolig og balkong i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å male veggen med sedvanemessig mellomrom i den farge som borettslaget fastsetter. Maling fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

7-5 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8 og 9

(1) Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7-6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

7-7 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.

7-8 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 <u>ikke</u> 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.

(vii) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

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

(a) Andelseier må ikke pigge opp rør i baderomsgulv. (Dette krever søknad).

(b) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(c) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(d) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes

(6) For arbeider som foretas i sikringsskap gjelder i tillegg følgende vilkår

a) Skriftlig melding må sendes borettslaget før oppgraderingsarbeider igangsettes

8-2 Felles ventilasjon

a) I borettslaget er det felles ventilasjon opp til tak.

b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem.

Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette. Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

Andelseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

d) Før kjøkken og/eller baderomshette byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

e) Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventillasjon)

8-3 Ingen adgang til moderniseringstiltak i form av flislegging på terrasser og balkonger

(1) Det er forbudt å flislegge terrasser og balkonger

(2) Andelseier er gjort kjent med at moderniseringstiltak i form av flislegging forringer kvaliteten på dekket over tid. Slike tiltak kan medføre skader på betongen på terrasser og balkonger. Vanninntrengning kan skje, og om vannet trenger seg inn i murvegg og trevegger i leilighet under kan dette gi store vannskader.

Andelseiere som utfører arbeider som medfører slik skade vil bli gjort erstatningsansvarlig

8-4 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.

8-5 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 boder, balkonger, terrasser, o.l. (ytre rom bygget og 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.

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, 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 arbeid 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 andelen overdras til ny eier.
med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på bakkeplan på byggets balkongside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger for boliger i 1 etasje på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

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

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde

(i) blokk 1 fra vegg og fjøl rundt veranda dør til trapp 5,20 m

(ii) blokk 2 fra vegg og fjøl rundt veranda dør til trapp 4,80 m

(iii) Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges inn i hekk eller utover felles gangveier, veier, fellesområder etc.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 49 cm over bakken.

9-6 Varmepumper.

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

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.
Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om
I - utvendig støynivå
II - leverandør
III - utvendige mål
IV - forslag til plassering
b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
c) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt, jfr punkt e.
e) Varmepumper skal monteres på mur vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.
Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen
Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
f) Styret anbefaler at varmepumpen bygges inn i ett ”varmepumpehus” Slike ”varmepumpehus” skal males i bygningens farge.
g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.
h) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
i) 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
Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
j) 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.
k) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
l) Varmepumpen eies av andelseier.

9-7 Ladepunkt for el-bil i garasjer

(1) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks fram til og med ladepunkt bil.

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning
b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(4) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

10. Pålegg om salg og fravikelse

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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

11. Felleskostnader og pantesikkerhet

11-1 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.

11-2 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.

12.Styret og dets vedtak

12-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle 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.

12-2 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.

12-3 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.

12-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 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.

13-3 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.

13-4 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).

13-5 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

13-6 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.

13-7 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.

13-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-5 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.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14-1 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.

14-2 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.

14-3 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.

15. Meldinger m.v.(og annen informasjon)

15-1 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.

15-2 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.

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.

ORDENSREGLER VOLDSKOGEN TERRASSE BORETTSLAG

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

1. RO

(1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager og kl 23.00 til kl 09.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 23.00.
Løping og andre aktiviteter utføres særskilt hensynsfullt ovenfor alle beboere.

(2) Etter kl 23.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen, eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

(3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet

(4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager samt Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften.

På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 08.00 til kl 19.00.
På lørdager unngås støyende arbeid etter kl. 17.00

2. BRUK AV OPPGANGER M.V

(1) Det er ikke tillat å benytte fellesarealet til lagring. Det samme gjelder oppbevaring av slikt som søppel og skrot.

Brannforskriftene forbyr plassering av gjenstander og alt brennbart. Eks restavfall, innsamlingspapir, byggemateriale, sko stativ og lignende i trappeoppganger og kjellerganger

Rømningsveier skal holdes klare for løse gjenstander

(2) Barnevogner og lignende må ikke oppbevares utenfor anvist plass.

Sykler og sparkesykler må hensettes ved sykkelstativ eller sykkelgarasje.

(3) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.
Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

(4) Utlufting av leiligheter ut til trappeoppgang er ikke tillatt

(5) Bruk av levende lys er ikke tillatt i alle fellesarealer.

(6) Røyking er strengt forbudt i alle innvendige fellesarealer

3. BOD

(1) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod/kjellerbod tilhørende den enkelte bolig.

4. GÅRDSPLASSENE (OG GRØNTAREAL) - SYKLING M.V.

(1) Andelseierne har plikt til å behandle utvendige fellesarealer og fellesinstallasjoner på en forsvarsvarlig måte.

Det henstilles for øvrig til at alle beboere å hjelpe til med å ta vare på grøntanlegg, plener og blomsteranlegg.

(2) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

(3) Søppel ol som skal kjøres bort må ikke settes nærmere blokkene enn 5 meter. (jmf. Borettslagets forsikring)

(4) Lek med ball henvises til grøntareal. Unødig opphold og lek ved inngangspartiet er ikke tillatt.

(5) Sykling/sparke sykling mm i gårdsplass skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET.

(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 kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
MC parkering på oppmerkede plasser bak garasje 21-23

(3) Bruk av motorkjøretøy på gangstiene er forbudt. Unntagelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, renovasjonsbiler, samt for på- og avlessing.

Det er uansett ikke tillatt å parkere foran bom og trafikkporter.

Det er ikke tillatt å kjøre på gressplenene.

(4) Oppsatte opplysningsskilt og anvisninger må følges.

(5) Det tillates ikke at el bil eller plug - in hybrid, lades med vanlig vegg- stikk kontakt, jfr vedtektene punkt 9-7

(6) Andelseiere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelser. Oblater for inntil 3 ukers langtidsparkering utstedes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, båter, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy

Etter skriftlig søknad kan styret innvilge parkering inntil 3 uker for avskiltet bil, campingvogn, tilhenger og lignende.

(8) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse i borettslagets vedtekter eller ordensregler eller

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

6. BRUK AV GARASJE

(1) Garasjeplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere, jfr vedtektene pkt 6-3

(2) Alle andelseiere som er tildelte garasjer skal benytte denne til parkering av registrert bil som er i daglig bruk.

(3) Garasjeplassen kan kun benyttes til egen eller husstandens registrerte bil.

(3) Utleie er ikke tillatt.

(4) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne. Garasjedører skal være låst.

(5) Brennbare væsker og lignende skal oppbevares etter offentlige regler.

(6) Lading av el sykler, el sparkesykler, er tillatt på følgende vilkår

a) Lading må forgå på en forsvarlig måte.

b) Det må installeres røykvarsler før slik lading igangsettes

c). Det må kun benyttes original lader

Det må ikke brukes skjøteledninger

(7) Andelseier kan ikke foreta maling, lakkering, sveising eller gjøre bruk av åpen ild o.l i garasjeanlegget

(8) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver til gjeldende instrukser og pålegg fra borettslagets styre vedrørende bruken av garasjen.

7. DYREHOLD

(1) Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(v) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(vi) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 10.

8. MATING AV DYR M.V.

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

9. KILDESORTERING/SØPPEL

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

Gjenvinningsbestemmelsene er slått opp ved renovasjons bodene.

(2) For øvrig må

(a) Gjenvinningsbeholdere må ikke overfylles grunnet fare for mus og rotteplager.

(b) Matavfall kastes i bioavfallspose for matavfall, og i beholder merket for matavfall.

(c) Papir, papp, glass og metallbokser og plast skal sorteres, og legges i riktig gjenvinningsbeholder. De er merket.

(d) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass

(e) Søppelposene med restavfall skal bindes og kastes i beholder for restavfall..

(3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler, el-avfall o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

(4) Avfalls containere settes ut to ganger i året i forbindelse med dugnad.
Hageavfall kastes i borettslagets henger, eller kjøres til Solgårdskog.

10 DUGNAD

(1) Det er 2 dugnader hvert år.

11.REGLER FOR UTBYGGING OG OPPSETT AV ANTENNE

(1) Regler for utbygging og andre moderniseringstiltak er fastsatt i vedtekter punkt 8 og 9.

(2) Oppsett av radio/antenner og parabol er forbudt.

En andelseier som har et særlig behov for parabol kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.
(i) Parabolens plassering avtales med styret
(ii) Parabolantennen eies av andelseier.
(iii) Parabolen skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

(3) Fiber

a) Det ble inngått kollektivavtale med Telenor om installering av bredbånd i 2019. I hver leilighet er det klargjort for digital-tv og bredbånd inkludert T-We boks, programkort og modem.

Alt utstyr tilhører leiligheten/Telenor og ikke den enkelte beboer. Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.

(b) Feil ved fiber/tv anlegget meldes til Telenor kundesenter tlf 915 09 000. Ny eier må fornye avtalen.

12 UTVENDIG SOLSKJERMING/MARKISER

(1) Styret skal godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av vedtektene punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

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

(b) Tiltaket kan ikke gå utenfor terrassens rekkverk.

(c) Duken skal være i lyse farger eller grå.

Screens skal være nøytrale i grå eller hvit.

13. OPPGANGSANSVARLIG

(1) Hver enkelt oppgang skal ha oppgangsansvarlige for oppgangen.

(2) Oppgangsansvarlige velges av styret for ett år. Valg finner sted ved overgang til nytt år.

(3) Oppgangsansvarliges oppgaver er å sørge for å fordele oppgaver som å måke snø og strø ved inngangsparti,skifte lyspærer i oppgangene og gi melding til styret ved skader i oppgangene,

(4) Oppgangsansvarlige plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr lov om borettslag § 13-1.

14 HENVENDELSER MV

(1) Alle søknader skal fremsettes skriftlig

(2) Alle klager skal fremsettes skriftlig og skal inneholde leilighetsnummer på den som melder klagen og den leilighet eller navn på beboer det klages på. Samt underskrift og telefonnummer. Husk å oppgi tidspunkt for når hendelsen det klager på skjedde.

Klagene leveres styret pr. mail på

voldskogenterrasse.brl@mittvbbl.no eller skriftlig til styremedlemmer.

15. MELDINGER OG PÅLEGG FRA STYRET

(1) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

01.09.2025



Innkalling

til

Ekstraordinær generalforsamling

i

Voldskogen Terrasse Borettslag

Onsdag 11.02.2026

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2026 Voldskogen Terrasse Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 11.02.2026
Klokken: 18:00
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

Dersom sak 2.1 ikke oppnår 2/3 flertall av avgitte stemmer, skal sakene 2.2, 2.3 og 2.4 behandles. Disse utsette sakene utsettes til en senere GF dersom 2.1 oppnår flertallskravet.

2. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong - Krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

I forbindelse med vedlikehold av betongen på blokkene i borettslaget, har styret utarbeidet forslag til innglassing av balkongene og legger dette frem for generalforsamlingen. Ettersom dette er et moderniseringstiltak og fasadeenring vil et slikt vedtak kreve 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen. Kostnaden for borettslaget er budsjettert på 42 millioner. Styrets forslag er å finansiere dette ved å ta opp lån med en nedbetalingstid på 45 år. Styret har fått opplyst at forventet levetid på innglassingen er ca. 50 år.

Styret har innhentet hjelp fra teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggelag, og har sammen med Balco AB og arkitekt kommet frem til en løsning på felles innglassing av alle 72 balkongene i borettslaget. Produkt og løsninger er gjennomgått i beboermøter, samt fremvisning av demo-modell av innglassingen fra Balco.

Kostnader, økonomi og finansering:

Estimert kostnad iht. budsjett: 42 000 000
Lånebeløp: 42 000 000
Nedbetalingstid: 45 år
Rente p.t.: 4,8% (Flytende rente)
Dette tilsvarer en økning av felleskostnadene for leilighetene fra. 2 257 kr/mnd til 2 959 kr/mnd avhengig av leilighetstype.

Dette kommer i tillegg til kostnader ifbm. vedlikehold av betongen.

Totalkostnad for vedlikehold av betong med utskiftning til glassrekkverk og innglassing er følgende:

Estimert totalkostnad iht. budsjett: 65 140 000
Lånebeløp: 65 140 000
Nedbetalingstid: 25 år (Betong) og 45 år (Innglassing)
Rente p.t.: 4,8% (Flytende rente)
Dette tilsvarer en økning av felleskostnadene for leilighetene fra 3 789 kr/mnd til 4 968 kr/mnd avhengig av leilighetstype.
Full oversikt ligger vedlagt i innkallingen sammen illustrasjon av prosjektet. Dette er estimerte kostnader og kan ikke anses å være endelige kostnader.

Vedlagt til innkallingen ligger brosjyre med informasjon om innglassingen, som også er delt ut tidligere. Her finner man en illustrasjon om hvordan det vil se ut, samt estimert kostnad ved låneopptaket.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at prosjektet med innglassing av terrasser i borettslaget gjennomføres som fremlagt på tidligere beboermøter og dagens generalforsamling, Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med prosjektet, og samtidig fullmakt til å ta nødvendig låneopptak for å gjennomføre prosjektet.

2.2 Nytt rekkverk mot Ryggeveien - Krever 2/3 flertall - Utsettes dersom 2.1 blir vedtatt.

I forbindelse med vedlikehold av betongen, har styret samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt med et forslag om å bytte ut rekkverkene på kjøkkensiden mot Ryggeveien. Dette krever 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Styret i Voldskogen borettslag legger i forbindelse med den planlagte betongrehabiliteringen av balkongene på begge sider av blokken frem et forslag om samtidig utskifting av rekkverkene på kjøkkensiden til vedlikeholdsfrie glassrekkverk.

Bakgrunnen for forslaget er flere forhold. Når det først settes opp stillas for å gjennomføre nødvendig betongrehabilitering, gir dette en praktisk og kostnadseffektiv mulighet til å utføre flere arbeider samtidig. En samordnet gjennomføring vil normalt redusere både riggkostnader og totale arbeidskostnader sammenlignet med om rekkverkene skulle blitt skiftet ut i et eget, senere prosjekt.

Glassrekkverkene som foreslås er vedlikeholdsfrie løsninger med lang levetid. Dette vil bidra til å redusere fremtidige kostnader og behovet for løpende vedlikehold sammenlignet med tradisjonelle rekkverkstyper som må behandles eller skiftes oftere. Mindre vedlikeholdsbehov gir også lavere belastning på både drift og felleskostnader over tid.

På alle rekkverkene vil det bli en åpen spalte på 10cm mellom håndløper og glass. Det blir synlige stolper mellom glassene. Glasset blir frostet, men en gradering på 15 cm med klart glass øverst på glassflaten i 1. etasje, 25cm i 2. etasje og 35 cm i 3. etasje. Dette gir beboerne mulighet til å kunne se litt ut mens man sitter på terrassen, mens man fortsatt vil bli skjermet for innsyn. Se vedlegg E3 for utfyllende tegninger av dette.

Kostnadsestimat:

Å byttte ut rekkverkene til glassrekkverk har en kostnad på ca. 1 670 000 kr. Denne kostnaden er tatt høyde for i budsjettet som er presentert i innkallingen som vedlegg.

Vedlagt ligger forslag til glassrekkverk på kjøkkensiden, med illustrasjoner og tegninger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å skifte ut nåværende rekkverk på kjøkkensiden til glass og metall, og at dette gjennomføres som fremlagt på tidligere beboermøter og dagens generalforsamling, Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette, og samtidig fullmakt til å ta nødvendig låneopptak for å gjennomføre prosjektet.

2.3 Bytte ut trekledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater - Krever 2/3 flertall

I forbindelse med vedlikehold av betongen, har styret samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt med et forslag om å bytte ut trekledningen mellom balkongene på kjøkkensiden mot Ryggeveien. Dette krever 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Platene vil bli samme farge som vedtatt i sak 2.4.

Dersom det ikke blir vedtatt at borettslaget skal bytte ut denne kledningen, vil kledningen males i samme farge som annen trekledning, ref. sak 2.4.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å skifte ut nåværende trekledning mellom inngangspartiene på kjøkkensiden til vedlikeholdsfrie plater, og at dette gjennomføres som fremlagt på tidligere beboermøter og dagens generalforsamling, Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette, og samtidig fullmakt til å ta nødvendig låneopptak for å gjennomføre prosjektet.

2.4 Nytt fargevalg av blokken

I forbindelse med planlagt vedlikehold av blokken, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til nytt fargevalg. Styret har i samarbeid med arkitekt kommet frem til et forslag på farger. Dette forslaget er vist frem på beboermøte, og kan også sees i vedlegget til innkallingen. Dersom forslaget om bytte av farger ikke får flertall, vil dagens fargsetting videreføres.

Fargeforslaget er følgende:

Gjennomfarget fasadeplate på gavlvegg og eventuelt midtparti på kjøkkenside vil bestå av en blanding av to ulike farger:
Amber 8074 - NCS S 5020-Y40R og Amber 8075 - NCS S 4020-Y40R

Eksisterende trekledning males i følgende farge:
JOTUN - 1141 Natural beige

Eksisterende pussoverflate behandles med farge: NCS S 1500-N
NCS S 1500-N

Glassrekkverk (Hvis vedtatt i sak 2.3):
Opaque(klart) glass uten grønnskjær
Laminering/frosting skal fremstå lys grå
Se vedlagt utsnitt for høyde på laminering (Vedlegg E3)

Dersom utskiftning til glassrekkverk ikke blir vedtatt vil rekkverk males iht. fargevalg på trekledning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget bytter farger ifbm. vedlikehold av betongen og gavlveggene, og at forslaget til styret blir vedtatt.

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, 05.02.2026 - Voldskogen Terrasse Borettslag

Beregning for innglassing

Lånebeløp		42 000 000		
Nedbetalingstid		45 år		
Rente pt. (kan bli endret)		4,80 %		
Kategori	Type	Felleskostnader 01.01.26	Økning	Felleskostnader etter låneopptak
A/B	2 roms u. et	4 362	2 395	6 757
E	2 roms 1. et	4 235	2 324	6 559
H	2 roms 2. et	4 176	2 293	6 469
K	2 roms 3. et	4 112	2 257	6 369
X	4 roms u. et	5 363	2 944	8 307
F	4 roms 1. et	5 363	2 944	8 307
I	4 roms 2. et	5 204	2 857	8 061
J	4 roms 3. et	5 142	2 822	7 964
D	5 roms 1. et	5 390	2 959	8 349
G	5 roms 2. et	5 316	2 918	8 234
Beregningene er bare å betrake som en prognose, og kan ikke anses som endelig.				

Beregning for vedlikehold av betong og rekkverk

Lånebeløp		24 460 000		
Nedbetalingstid		25 år		
Rente pt. (kan bli endret)		4,80 %		
Kategori	Type	Felleskostnader 01.01.26	Økning	Felleskostnader etter låneopptak
A/B	2 roms u. et	4 362	1 769	6 131
E	2 roms 1. et	4 235	1 717	5 952
H	2 roms 2. et	4 176	1 693	5 869
K	2 roms 3. et	4 112	1 667	5 779
X	4 roms u. et	5 363	2 175	7 538
F	4 roms 1. et	5 363	2 175	7 538
I	4 roms 2. et	5 204	2 110	7 314
J	4 roms 3. et	5 142	2 084	7 226
D	5 roms 1. et	5 390	2 186	7 576
G	5 roms 2. et	5 316	2 155	7 471
Beregningene er bare å betrake som en prognose, og kan ikke anses som endelig.				

Beregning for vedlikehold av betong + innglassing

Lånebeløp		65 140 000		
Nedbetalingstid		25 år (Betongdel) + 45 år (Innglassing)		
Rente pt. (kan bli endret)		4,80 %		
Kategori	Type	Felleskostnader 01.01.26	Økning	Felleskostnader etter låneopptak
A/B	2 roms u. et	4 362	4 020	8 382
E	2 roms 1. et	4 235	3 902	8 137
H	2 roms 2. et	4 176	3 849	8 025
K	2 roms 3. et	4 112	3 789	7 901
X	4 roms u. et	5 363	4 943	10 306
F	4 roms 1. et	5 363	4 943	10 306
I	4 roms 2. et	5 204	4 796	10 000
J	4 roms 3. et	5 142	4 738	9 880
D	5 roms 1. et	5 390	4 968	10 358
G	5 roms 2. et	5 316	4 899	10 215
Beregningene er bare å betrake som en prognose, og kan ikke anses som endelig.				

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Balkongprosjekt

Voldskogen Terrasse Borettslag

Rygge



Voldskogen Terrasse Borettslag i dag

Voldskogen Terrasse borettslag ble bygget av Selvaagbygg AS i 1973. Borettslaget består av 2 stk. terrasseblokker med til sammen 72 leiligheter.

Det er 3 oppganger i hver blokk, 2/3-deler av leilighetene er gjennomgående, mens resten er kun vendt imot vest. På hagesiden er det terrasserte terrasser i 1, 2 og 3 etasje med blomsterkasser som rekkverk og leiligheten i underetasjen har utgang til bakkeplan. På inngangsparti siden er det balkonger ut ifra kjøkkenet i 1, 2 og 3. etasje.

Helt siden blokkene var nye, har vannlekkasjer i begge blokkene vært et problem. Styret har derfor sammen med VBBL vurdert innglassing som en mulighet for å hindre flere lekkasjer.

Nå som det skal gjøres et større vedlikehold av betongen forventes at det må gjennomføres en «light» utgave, ikke i like stort omfang etter ca. 15 - 18 år.

Med innglassing behøves ikke betongrenoveringen gjentas så ofte, da betongen blir mer beskyttet.

Man vil få et større bruksareal som kan benyttes hele året og utover sene høst kvelder i en fin «hagestue», eller man kan bruke terrassen som et trimrom m.m.

Vesentlig er også at det blir lunere i leiligheten når man har en innglassing som skjermer fasaden, og man får ett nytt allsidig oppholdsrom til hygge.

Forslaget som styret sammen med VBBL og Balco har kommet frem til finner dere i denne mappen.

Det omfatter løsningsforslag for samtlige balkonger.



En Balco-balkong

Balkongen har en spesiell plass i våre hjerter. Et sted for avslapning, restitusjon, sosialt samvær eller bare det du ønsker.

Fordeler for deg og borettslaget ditt

Vi ønsker at du skal få mest mulig ut av balkongen din, hele året. Med Balcos innglassede system har du flere fordeler. Det viktigste argumentet er at man beskytter betongkonstruksjonen, balkongdøren, vinduene og bakveggen, noe som reduserer kostbart fremtidlig vedlikehold.

Beboerne vil oppleve dette som en vesentlig oppgradering, der verdien på leiligheten øker og energikostnadene minsker. Fasaden blir også mer innbydende og spennende. Med innglassing vil du som beboer oppleve å få tilgang til en balkong som kan møbleres og brukes året rundt.

Fotomontasjen viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.





Detaljer

Innglassede balkonger

Prosjekt	XX stk innglassede balkonger
Front	Air
Brystning	Lamellglass med opalglass
Luke	Twin® Twin® Etasjehøye i markplan
Ventilasjon	VentTec®
Tilbehør	Rullegardiner, tepper og magnet-låser inkludert

Fotomontasjen viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.









Bildet viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.





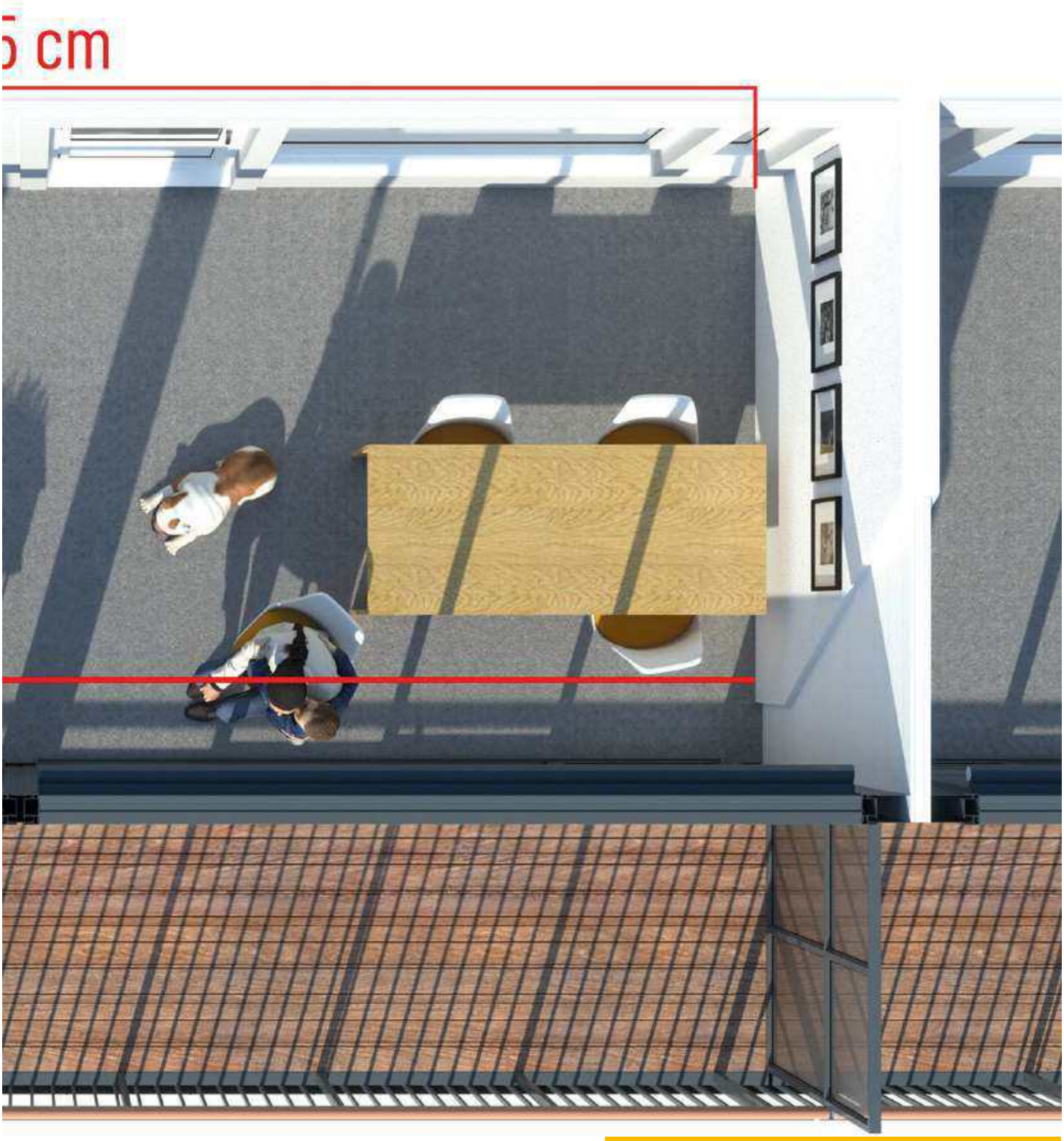
Bildet viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.





Bildet viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.


137 cm
276 cm



Bildet viser hvordan de nye balkongene fra Balco er ment å se ut. Den røde markeringen viser størrelsen på den eksisterende balkongen. Balco forbeholder seg retten til konstruksjonsmessige endringer.







VOLDSKOGEN TERRASSE BRL
FORSLAG TIL FASADEENDRINGER OG FARGER

rev. 28.01.2026

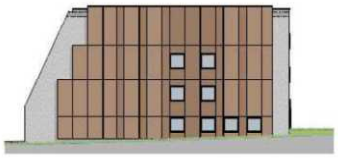
VEDLEGG E1



Fasade mot nordøst



Fasade mot nordvest



Fasade mot sydøst

Tegningsnr: A40-2

Revisjon nr:

Tegningstittel: Fasade mot sydvest-Vedlegg E1

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK:

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Gjeldende

Kontroll prosjekt

Dsgn. pcg | Kontroll kp

Dato: 28.01.2026

Målestokk:

Kontroll utførende

Dsgn. | Kontroll

Gnr/Bnr (Festenr.): 151/46

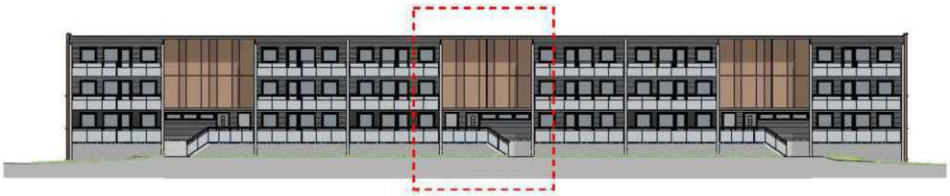
Prosjektnr.: 260113

Tegningsnr.: A40-2

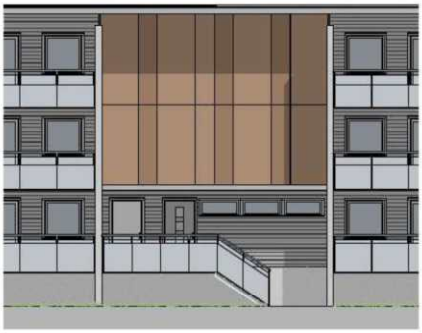
Prosjektnr. for prosjekteringsfirm.

Tegningstittel: Fasade mot sydvest-Vedlegg E1

VEDLEGG E2



Fasade mot nordøst



Utsnitt fasade mot sydvest



Utsnitt illustrasjon

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr.: A40-3

Revisjon nr:

Tegningstittel: Utsnitt Fasade mot sydvest-Vedlegg E2

Utsnitt fasade

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK :

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Oppdragsnr: 151/46

Prosjekt: Fasadeendring Voldskogen 1A-C og 2A-C 1580 Rygge

Dato: 29.01.2026

Målestokk:

Kontroll prosjekt: Sign. pcg | Kontroll kp

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr: 260113

Tegningsnr.: A40-3

Prosjektnr. for prosjekteiendelen:

Tegningstittel: Utsnitt Fasade mot sydvest-Vedlegg E2

VEDLEGG E4



3D perspektiv i nord



Eksisterende situasjon

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr: A40-5

Revisjon nr:

Type tegning: Situasjons før og etter-Vedlegg E4

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK.:

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Gjeldjent:

Kontroll prosjekt:

Sign: pcg

Kontroll: kp

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Dato: 26.01.2026

Målestokk:

Kontroll utførende:

Gnr./Bnr./Festenr.: 151/46

Sign.:

Kontroll:

Prosjektnr.: 260113

Tegningsnr.: A40-5

Prosjektnr. for prosjekterende/rev:

Type tegning: Situasjons før og etter-Vedlegg E4

VEDLEGG E5



3D perspektiv i nord.

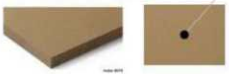
Materialer:
Swisspearl - Carat - Gjennomfarget fasadeplate

Farger:

Amber 8074 - NCS S 5020-Y40R



Amber 8075 - NCS S 4020-Y40R



(Nb! Farge kan visuelt avvike digitalt)

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold. Nb! Det må innhentes fargeprøver før endelig beslutning og bestilling.

Materialer:
Eksisterende trekledning males:

Farger:

1141 Natural beige JOTUN



Materialer:
Stolperekkverk med opaque glass. Rund håndløper



Nb! Opaque glass skal være uten "grønnskjær"
Laminering skal fremstå lysgrå.
Høyde på opaque glass - se vedlagt snitt

Materialer:
Eksisterende pussoverflate behandles:

Farger:

NCS S 1500-N

Tegningsnr: A40-6
Revisjon nr:
Tegningstype: Farge-Vedlegg E5

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: HOUSE OF ARCHITECTURE & DESIGN

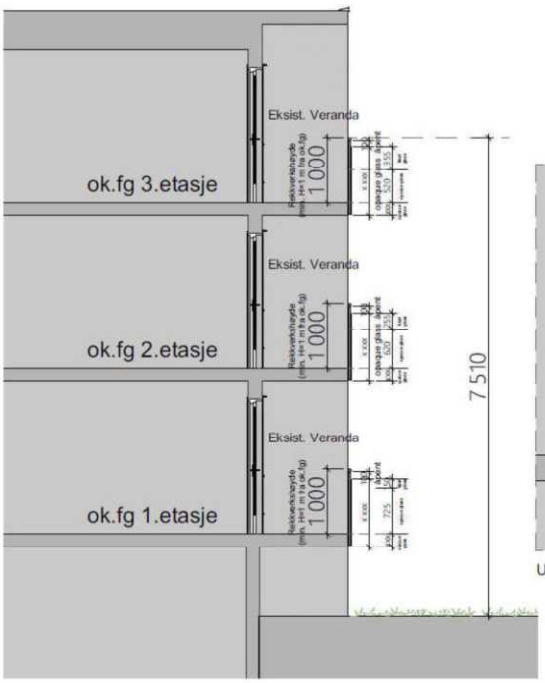
Fase: Forprosjekt

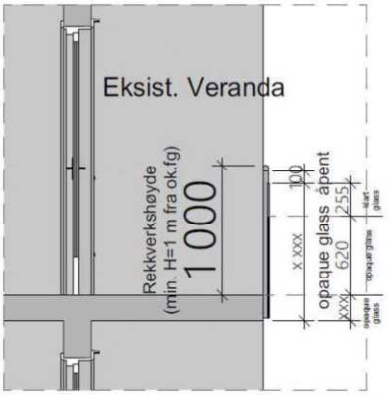
Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Godkjent:
Kontroll prosjekt:
Sign: pcg
Kontrakt: kp
Dato: 26.01.2026
Målestokk:
Kontroll utførende:
Sign:
Kontrakt:
Gnr./Bnr./Festenr.: 151/46
Prosjektnr: 260113
Tegningsnr: A40-6
Prosjektnr. for prosjekterende/ev.
Tegningstype: Farge-Vedlegg E5

VEDLEGG E3





Utsnitt av rekkverk i 2.etasje (Nb! Ulik 1 og 3.etasje iht glass

Typisk snitt gjennom nye rekkverk
Nb! Opaque glass skal være uten "grønnskjær"

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr: A40-4
Revisjon nr:
Tegningstittel: Typisk snitt nye rekkverk-Vedlegg E3

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Utarbeidet av:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: HOUSE OF ARCHITECTURE & DESIGN

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Godkjent:
Kontroll prosjekt: Sign. pcg, Kontrollert kp

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Dato: 28.01.2026
Målestokk:
Kontroll utførende: Sign., Kontrollert

Gnr./Bnr./Festenr.: 151/46
Prosjektnr.: 260113
Tegningsnr.: A40-4
Prosjektnr. hos prosjekterende/lev.

Tegningstittel: Typisk snitt nye rekkverk-Vedlegg E3

VEDLEGG E6



3D perspektiv i sydøst



3D perspektiv utsnitt fasade i nordøst



3D perspektiv i nordøst

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr.: A40-7

Revisjon nr:

Tegningstittel: Illustrasjoner-Vedlegg E6

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK :

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Gnr/Bnr: 151/46

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Dato: 28.01.2026

Målestokk:

Kontroll utførende:

Sign: Kontroll:

Prosjektnr.: 260113

Tegningsnr.: A40-7

Prosjektnr. for prosjekteringsfelles:

Tegningstittel: Illustrasjoner-Vedlegg E6

Alternativ rekkverk med synlig stolper med en grå alu pulvert lakkert farge

VEDLEGG E7



Utsnitt 3D perspektiv i sydøst med synlig rekkverkstolper



3D perspektiv fasade i sydøst



3D perspektiv utsnitt fasade i nordøst



3D perspektiv i nordøst

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr.: A40-8

Revisjon nr:

Tegningstittel: Illustrasjoner alt synlig rekkverk stolper-Vedlegg E7

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK :

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Prosjekt: Fasadeendring Voldskogen 1A-C og 2A-C 1580 Rygge

Gnr./Bnr./Festenr.: 151/46

Prosjektnr.: 260113

Tegningsnr.: A40-8

Tegningstittel: Illustrasjoner alt synlig rekkverk stolper-Vedlegg E7

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign: pcg

Kontroll: kp

Dato: 28.01.2026

Målestokk

Kontroll utførende

Sign:

Kontroll:

Prosjektnr. for prosjekteringsfirm:

Sammenstilling av rekkverk med synlig stolper og uten

VEDLEGG E8



Utsnitt 3D perspektiv i sydøst med synlig rekkverkstolper



Utsnitt 3D perspektiv i sydøst uten synlig rekkverkstolper

Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Tegningsnr: A40-9 | Revisjon nr:

Tegningstittel: Illustrasjoner alt rekkverk A og B-Vedlegg E7

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK: HOUSE OF ARCHITECTURE & DESIGN

Fase: Forprosjekt

Tiltakshaver: VOLDSKOGEN TERRASSE BRL

Prosjekt: Fasadeendring
Voldskogen 1A-C og 2A-C
1580 Rygge

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign. pkg | Kontrollr kp

Dato: 26.01.2026

Målestokk:

Kontroll utførende: Sign. | Kontrollr.

Gnr/Bnr./Festenr.: 151/46

Prosjektnr.: 260113

Tegningsnr.: A40-9

Prosjektnr. for prosjekteringsfirmaet:

Tegningstittel: Illustrasjoner alt rekkverk A og B-Vedlegg E7

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 11.02.2026.

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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Voldskogen Terrasse Borettslag onsdag 11.02.2026 kl. 18:00 - Vansjø Boligbyggelag - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:45

Fremlagte og godkjente fullmakter:12

Totalt antall stemmeberettigede: 57

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Unni Stenseth

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Dersom sak 2.1 ikke oppnår 2/3 flertall av avgitte stemmer, skal sakene 2.2, 2.3 og 2.4 behandles. Disse utsette sakene utsettes til en senere GF dersom 2.1 oppnår flertallskravet.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong - Krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

I forbindelse med vedlikehold av betongen på blokkene i borettslaget, har styret utarbeidet forslag til innglassing av balkongene og legger dette frem for generalforsamlingen. Ettersom dette er et moderniseringstiltak og fasadeenring vil et slikt vedtak kreve 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen. Kostnaden for borettslaget er budsjettert på 42 millioner. Styrets forslag er å finansiere dette ved å ta opp lån med en nedbetalingstid på 45 år. Styret har fått opplyst at forventet levetid på innglassingen er ca. 50 år.

Styret har innhentet hjelp fra teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggelag, og har sammen med Balco AB og arkitekt kommet frem til en løsning på felles innglassing av alle 72 balkongene i borettslaget. Produkt og løsninger er gjennomgått i beboermøter, samt fremvisning av demo-modell av innglassingen fra Balco.

Kostnader, økonomi og finansering:

Estimert kostnad iht. budsjett: 42 000 000
Lånebeløp: 42 000 000
Nedbetalingstid: 45 år
Rente p.t.: 4,8% (Flytende rente)
Dette tilsvarer en økning av felleskostnadene for leilighetene fra. 2 257 kr/mnd til 2 959 kr/mnd avhengig av leilighetstype.

Dette kommer i tillegg til kostnader ifbm. vedlikehold av betongen.

Totalkostnad for vedlikehold av betong med utskiftning til glassrekkverk og innglassing er følgende:

Estimert totalkostnad iht. budsjett: 65 140 000
Lånebeløp: 65 140 000
Nedbetalingstid: 25 år (Betong) og 45 år (Innglassing)
Rente p.t.: 4,8% (Flytende rente)
Dette tilsvarer en økning av felleskostnadene for leilighetene fra 3 789 kr/mnd til 4 968 kr/mnd avhengig av leilighetstype.
Full oversikt ligger vedlagt i innkallingen sammen illustrasjon av prosjektet. Dette er estimerte kostnader og kan ikke anses å være endelige kostnader.

Vedlagt til innkallingen ligger brosjyre med informasjon om innglassingen, som også er delt ut tidligere. Her finner man en illustrasjon om hvordan det vil se ut, samt estimert kostnad ved låneopptaket.

Vedtak:
Forslaget falt mot 3 stemmer.

54 stemte nei til forslaget.

2.2 Nytt rekkverk mot Ryggeveien - Krever 2/3 flertall - Utsettes dersom 2.1 blir vedtatt.

I forbindelse med vedlikehold av betongen, har styret samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt med et forslag om å bytte ut rekkverkene på kjøkkensiden mot Ryggeveien. Dette krever 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Styret i Voldskogen borettslag legger i forbindelse med den planlagte betongrehabiliteringen av balkongene på begge sider av blokken frem et forslag om samtidig utskifting av rekkverkene på kjøkkensiden til vedlikeholdsfrie glassrekkverk.

Bakgrunnen for forslaget er flere forhold. Når det først settes opp stillas for å gjennomføre nødvendig betongrehabilitering, gir dette en praktisk og kostnadseffektiv mulighet til å utføre flere arbeider samtidig. En samordnet gjennomføring vil normalt redusere både riggkostnader og totale arbeidskostnader sammenlignet med om rekkverkene skulle blitt skiftet ut i et eget, senere prosjekt.

Glassrekkverkene som foreslås er vedlikeholdsfrie løsninger med lang levetid. Dette vil bidra til å redusere fremtidige kostnader og behovet for løpende vedlikehold sammenlignet med tradisjonelle rekkverkstyper som må behandles eller skiftes oftere. Mindre vedlikeholdsbehov gir også lavere belastning på både drift og felleskostnader over tid.

På alle rekkverkene vil det bli en åpen spalte på 10cm mellom håndløper og glass. Det blir synlige stolper mellom glassene. Glasset blir frostet, men en gradering på 15 cm med klart glass øverst på glassflaten i 1. etasje, 25cm i 2. etasje og 35 cm i 3. etasje. Dette gir beboerne mulighet til å kunne se litt ut mens man sitter på terrassen, mens man fortsatt vil bli skjermet for innsyn. Se vedlegg E3 for utfyllende tegninger av dette.

Kostnadsestimat:

Å byttte ut rekkverkene til glassrekkverk har en kostnad på ca. 1 670 000 kr. Denne kostnaden er tatt høyde for i budsjettet som er presentert i innkallingen som vedlegg.

Vedlagt ligger forslag til glassrekkverk på kjøkkensiden, med illustrasjoner og tegninger.

Vedtak:
Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.

Forslaget falt mot 27 stemmer.

28 stemte mot, og 2 stemte blankt.

2.3 Bytte ut trekledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater - Krever 2/3 flertall

I forbindelse med vedlikehold av betongen, har styret samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt med et forslag om å bytte ut trekledningen mellom balkongene på kjøkkensiden mot Ryggeveien. Dette krever 2/3 flertall av avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Platene vil bli samme farge som vedtatt i sak 2.4.

Dersom det ikke blir vedtatt at borettslaget skal bytte ut denne kledningen, vil kledningen males i samme farge som annen trekledning, ref. sak 2.4.

Vedtak:
Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.

31 stemte ja, 26 stemte nei

2.4 Nytt fargevalg av blokken

I forbindelse med planlagt vedlikehold av blokken, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til nytt fargevalg. Styret har i samarbeid med arkitekt kommet frem til et forslag på farger. Dette forslaget er vist frem på beboermøte, og kan også sees i vedlegget til innkallingen. Dersom forslaget om bytte av farger ikke får flertall, vil dagens fargsetting videreføres.

Fargeforslaget er følgende:

Gjennomfarget fasadeplate på gavlvegg og eventuelt midtparti på kjøkkenside vil bestå av en blanding av to ulike farger:
Amber 8074 - NCS S 5020-Y40R og Amber 8075 - NCS S 4020-Y40R

Eksisterende trekledning males i følgende farge:
JOTUN - 1141 Natural beige

Eksisterende pussoverflate behandles med farge: NCS S 1500-N
NCS S 1500-N

Glassrekkverk (Hvis vedtatt i sak 2.3):
Opaque(klart) glass uten grønnskjær
Laminering/frosting skal fremstå lys grå
Se vedlagt utsnitt for høyde på laminering (Vedlegg E3)

Dersom utskiftning til glassrekkverk ikke blir vedtatt vil rekkverk males iht. fargevalg på trekledning.

Vedtak:
Borettslaget vedtar at blokken skal skifte farge ifbm. vedlikehold av betong.

Gjennomfarget fasadeplate på gavlvegg vil bestå av en blanding av to ulike farger:
Amber 8074 - NCS S 5020-Y40R og Amber 8075 - NCS S 4020-Y40R

Eksisterende trekledning males i følgende farge:

JOTUN - 1141 Natural beige

Eksisterende pussoverflate behandles med farge:

NCS S 1500-N - Morgen

Vedtatt med 46 stemmer, mot 9. 2 stemte blankt.

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Unni Stenseth
Protokollvitne



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Voldskogen Terrasse Borettslag

Tirsdag 10.03.2026

Klokken: 18:00

Sted: Rygge IL Klubbhus

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Voldskogen Terrasse Borettslag

Dato: Tirsdag 10.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Rygge IL Klubbhus

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 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

4.1 Om styrets tilstedeværelse ved avgjørelse av styrehonorar - Sak fra Brenda Aasetre

4.2 Skriftlig avstemning - Sak fra Brenda Aasetre

4.3 Øke styrehonorar

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Nytt rekkverk mot Ryggeveien

5.2 Bytte av tre kledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater

6 Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Informasjon fra styret: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

6.2 Stemmemåte: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

6.3 Stemmeregistrering - Sak fra Brenda Aasetre

6.4 Godtgjørelse til Robert Dolson

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

7.5 Valg av 3 medlemmer til velferdskomité for 1 år

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

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 saksliste

1.6 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

4.1 Om styrets tilstedeværelse ved avgjørelse av styrehonorar - Sak fra Brenda Aasetre

Om flest stemmer er for økning ber om håndløft eller skriftlig økning av 5% om gangen. F.eks. 5%, 10%, 15% etc. økning. Her skal ikke styret være i rommet.

Forslag til vedtak: Forslag avvist. Styret blir værende i rommet

Styrets innstilling: Styret i borettslaget skal være til stede på generalforsamlingen når deres honorar vedtas, men styret kan ikke vedta honorarets størrelse. Styremedlemmene har også stemmerett. Forslag avvist.

4.2 Skriftlig avstemning - Sak fra Brenda Aasetre

Andelseier fremmer forslag om skriftlig avstemning ved fastsettelse av styrehonorar.

4.3 Øke styrehonorar

Sak til Generalforsamlingen

Øke styrehonoraret med 35 % fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.
Honoraret har ikke blitt økt de to siste årene, og styret har gjort mye ekstra arbeid, spesielt det siste året.

Mvh
Unni Stenseth

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret avgjøres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling: **Styrets innstilling:**
Godtgjørelse til styret. Det er kommet inn flere forslag.

Honoraret kan være ulikt fra år til år, avhengig av hvor mye det har vært å gjøre av styrearbeid, møter og annet fortløpende saker til oppfølging. Det har vært ført timelister for styremedlemmer som også må ta fri fra arbeid for å delta på møter, og som viser styrearbeid langt over ett normal år. Økning møter fra ett normalt år er 210% og i antall saker 56%.

Det er rett og rimelig at styret får økt honorar for den innsatsen som legges ned for fellesskapet, samt motivasjon til å fortsette.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Nytt rekkverk mot Ryggeveien

Se vedlegg SAK 5.1

5.2 Bytte av tre kledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater

Se vedlegg SAK 5.2

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Informasjon fra styret: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

Andelseier ønsker info om forskjell mellom: En sak, en henvendelse og ett stilt spørsmål.

Se vedlegg for sak og styrets utredning til dette.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar styrets utredning av spørsmålet til orientering.

6.2 Stemmemåte: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

Hver andelseier (eller fullmektig) mottar én stemmeseddel pr. andel de representerer.

Forslag til vedtak: Styret og møteleder sørger for at borettslaget følger fastsatte regler for stemmeangivelse jf borettslagsloven.

Styrets innstilling: Styret følger reglene for borettslaget. Hver andelseier (eller fullmektig) mottar én stemmeseddel per andel de representerer.

6.3 Stemmeregistrering - Sak fra Brenda Aasetre

Andelseier fremmer forslag om at registrering av stemmer utføres av styremedlem og andelseier.

Styrets innstilling: Dersom det blir vedtatt i punkt 4 i innkallingen, kan en andelseier og ett styremedlem telle stemmene.

6.4 Godtgjørelse til Robert Dolson

Andelseier fremmer forslag om at R. Dolson bør få godtgjørelse for jobben han har gjort i hagen til borettslaget. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Avvist etter samtale med R.Dolson både sommeren 2025, ogogså nå i januar 2026. Han vil absolutt ikke ha betaling.

Styrets innstilling: Alle er vel enige om at R.Dolson gjør en utmerket jobb i hagen. Han ble forespurt sommeren 2025 om både refusjon av utgifter og utbetaling for timearbeid. Dette avviste han umiddelbart, og begrunnet det med at det er hans hobby å gjøre hagearbeid. Han ble også forespurt om det samme vinteren 2026, og han avviste betaling.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er:

Styremedlem, Sigurd Hølen

Styremedlem, Kathinka Skott Hansen

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

7.5 Valg av 3 medlemmer til velferdskomité for 1 år

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 26.02.2026

Voldskogen Terrasse Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Voldskogen Terrasse Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Kirsti Rydning, Valgt fra 05.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Margrete Klokkerud Haaland, Valgt fra 05.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Sigurd Hølen, Valgt fra 11.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Kathinka Skott Hansen, Valgt fra 11.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Arne Johansen, Valgt fra 11.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Chris Gøran Holstad, Valgt fra 11.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 11.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært ingen endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Kirsti Rydning
- Styremedlem, Margrete Klokkerud Haaland
- Varamedlem, Arne Johansen
- Varamedlem, Chris Gøran Holstad

Andre komitèr

Valgkomitè:

Rune Bugge Samuelsen
Arild Utseth
Andreas Mikarlsen

Velferdskomitèn:

Brenda Aasetre
Kari Aamodt/Grethe Håkansson, delt

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 14

Antall behandlede saker i perioden: 104

Saker foruten fortløpende til oppfølging: 207

Behandling av vedtekter/ordensregler, samarbeid 8

Andre møter som er avholdt

Brannbilvei v/VBBL Øyvind Tomter Larsen, Bjørnstad Bygg og Solberg Hage & Anlegg AS: 9 møter

Betongrenovering, utvendig vedlikehold v/VBBL Lars Knutsen. Stig Are Tangernes, Bjørn Lund, Balco: 4 møter

Konfliktrådet: 2

Ekstra ordinær generalforsamling: 2

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948588935, og ligger i Moss kommune.

Voldskogen Terrasse 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.

Voldskogen Terrasse Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Voldskogen Terrasse 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 Voldskogen Terrasse Borettslag i 2025: Ingen

Antall andre personer i Voldskogen Terrasse Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 5

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 11.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

Ta godt imot alle beboere, sette ord på hvordan fellesskapet fungerer i hverdagen, motivere til aktiv deltakelse på ulike plan, inkl. dugnad vår og høst. I år ble den årlige sommerfesten holdt utenfor blokk 2 midt i juni med grilling, god drikke og sosialt samvær.

Oppfølging av vannproblematikken, manglende isolasjon, løse vegg plater og betong problem.

Oppfølging av brannvernforskriften 1985, utarbeiding etter krav fra myndighetene som er pålagt borettslaget.

Jevnlig utgivelse av Info til beboere, oppslag og fortløpende meldinger.«Velkomstpakke» til nye beboere nyttig informasjon, ordensregler og vedtekter, samt info ved opp pussing og søknads skjema.

Overdragelse av leilighet: 1B H103, 1C H302, 2C H301, 2C U103
Moss kommune er juridisk andelseier av 4 leiligheter: 1A H102, 1C H202,2A U102 og 2C U 102

Tildeling av garasjer: 2.
Tildeling av garasjer følger ansiennitetsprinsippet jf. Vedtekter

Gjennomgåelse og godkjenning av fakturaer på «styreportalen». Alt må godkjennes av minst to styremedlemmer

Internkontroll av fellesområdet, oppfølging av avvik, og egenkontroll av elektroanlegg, brann vern, vann, avtrekksvifter, rør m.m.

Gjennomføring av planlagte arbeidsoppgaver ved hjelp av egeninnsats.
Oppfølging av meldinger og feil, mangler, klager, avvik og annet.

Bruk av tillitsmannsordning og valgkomitè.

Lage utkast til driftsbudsjett.

Oppfølging av avtaler og videre bruk av faglige krefter.

Oppdatering av vedtekter, ordensregler, og saker til behandling.

Bruk av styremail: voldskogenterrasse.brl@mittvbbl.no

Behandling av søknader: Våtrom og bad (3), Kjøkken(2), dyrehold (3)
Oppsett av utelampe (1), Utleie (1), Nøkler(3), Kodelås til dør(1). Oppsett av reklameskilt mot Ryggeveien. (1)

Siden generalforsamlingen tirsdag 11.03.2025 har Voldskogen Terrasse Borettslag utført følgende vedlikehold:

1. Knust, ødelagt vindu i 2C reparert.

2 Reparert hullskader på tak og tekking på begge blokkene.

3. Skiftet til nytt lås på dør 2C og smøring av ytterdører og hengsler.

4. Vond lukt på bad, årsak intern feilbruk, samt intern sak angående nedløpsrenne.

5. Oppstart av brannbilvei foran blokk 1 og blokk 2, ferdigstilt i september.

6. Redusert omfanget på store dominerende trær både foran blokk 1 og2.

7. Reparert takluke over yttertak i 2B.

8. Veioppmerking» Parkering forbudt» midt på uteplass fellesområdet.

9. Samarbeid med barnehagen angående ødelagte trær etter brann.

10. El anlegg problem: reparasjon av lamper i begge blokkene.

11. Reparert påkjørte garasjedører og malt deler av garasjeanlegg.

12. Bom merket med skilt: Parkering forbudt.

13. Fjernet huskestativ, angrepet av rust.

14. Vannskade 1B på bad. Intern skade.

15. Vannskade stue 1A, samt reparasjon på veranda i 1A H102 og 103

16. Vannskade kjøkken blokk 2A.

17. Vannskade mot gavlvegg 1A.

18. Bestilt Norgespris på strøm.

19. Vannskade soverom 1A, gavlvegg.

20. El bil lader ute av drift i romjulen, ordnet i sikrings skap.

21. Manglende varmt vann i blokk 2 i romjula. Både rørlegger og elektriker jobbet forløpende med feilen som ble løst i denne omgang første dag på nyåret.

- **Egeninnsats:** Gressklipping har vært utført av Arne Johansen og Per Johannessen. Malingsarbeid på garasjer utført av Terje Engen. Småreparasjoner av garasjeporter utført av Åge Bitustøyl. Sigurd Hølen har utført vaktmesteroppgaver. Hagearbeid utført av R.Dolson. Arild Utseth: Skiftet og testet alle batteri til røykvarslere i fellesareal med kontroll i desember.

- **Samarbeidspartnere:**

  VBBL:
  Teknisk avdeling: Lars Knutsen og Stig AreTangernes.Samarbeid angående prosjekt betongrenovering i begge blokkene, og samarbeid angående vannproblematikk.
  Ødegaard og Lund AS: Utarbeidelse teknisk del og bistand innen betongrenovering
  Balco AS: presentasjon av forslag til innglassing av begge blokkene.
  Rune Weiby: Taktsmann og teknisk rådgiver følger opp vannskader.
  Teknisk rådgiver Ø.T.Larsen: Samarbeid angående brannbilvei
  Bjørnstad Bygg: Planlegger av brannbilvei og samarbeid Moss kommune og Statens Kartverk.
  Solberg Hage og Anlegg AS: Ferdigstillelse av brannbilvei.

  Tak& Vedlikehold AS: Vedlikehold tak.
  Glasstek Østfold AS: Utskifting av vindu.
  Moss elektro: Elektrisk arbeid.

Recover: Kontaktes ved vannskader.
Moss Snøryddingskompani: Avtale om brøyting og strøing.
Østfold Eiendomsdrift: Ukentlig rengjøring.
Stil &Tekstilservice AS: Utskifting av matter ved inngangsparti.
Rørlegger Per Hvitsten: Avtale årlig service. Reparert vanntank i blokk 2.
Ing.I .Petteren: Avtale kontroll elektrisk. Skiftet stigesikring i blokk 2 vanntank.
Bryn Byggklima Moss: Halvårlig service med ettersyn av takvifter og teknisk rom.
Gjermund Ringsrød, Råde Skog og Landbruksmaskiner: Årlig service av parkmaskiner
Movar, Moss kommune: Innhenting av glass, metall, restavfall, papir og matavfall.
Advokatfirmaet Solberg: Bistand vedtekter og juridiske spørsmål.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Voldskogen Terrasse Borettslag i 2026:

Vedlikehold av bygg, betongrenovering på balkonger og terrasser.
Utskifting av gavl vegger.
Oppdatering av Brannvern forskriften 1985.
DSP oppgradering av tilfluktsrom, krav fra myndighetene.
Maling av blokk

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Voldskogen Terrasse Borettslag i 2026:

Nytt huskestativ på lekeområde.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

Brannvern, røykventilasjon
Kontroll arbeidsutstyr
Kontroll bygg og uteområde
Intern kontroll og rådgivning angående HMS i borettslag, oppfølging i trappeganger og garasjer, samt uteområde.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Årsresultatet for 2025 dekkes av disponible midler.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Vi har en del større vedlikeholds arbeid av bygg som betongrehabilitering og brannvernforskriften foran oss.
- I tillegg er det en del vedlikehold av bygg som vil bli utført løpende.
- Budsjettet ble lagt frem i oktober. På daværende tidspunkt hadde vi ikke fått kostnadsoversikt fra leverandører hva betongrehabiliteringen og dertil knyttet kostnader ville bli.
- Styret må derfor forta ett opptak av nytt lån knyttet til betongrenovering og vedlikehold av bygg.

Styret i Voldskogen Terrasse Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		3 630 708	3 664 008	3 829 004	4 160 700
Innkrevde kapitalkostnader/renter		197 904	0	0	0
Andre driftsinntekter		121 131	123 126	109 150	110 000
SUM INNTEKTER		**3 949 743**	**3 787 134**	**3 938 154**	**4 270 700**
KOSTNADER					
Lønn	1	70 295	50 819	100 000	100 000
Styrehonorar		203 500	201 000	200 000	225 000
Arbeidsgiveravgift		38 605	35 506	42 300	45 825
Strøm		319 803	290 309	300 000	342 000
Renhold		117 461	116 889	115 000	115 000
Rehabilitering		0	0	2 500 000	0
Vedlikehold bygg		288 352	213 947	500 000	800 000
Vedlikehold VVS		23 554	5 850	70 000	70 000
Vedlikehold elektro		31 461	30 429	70 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 566 971	153 268	100 000	200 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		52 560	56 809	0	53 000
Revisjonshonorar	0	9 500	15 500	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar		183 744	176 676	183 741	187 000
Andre konsulenttjenester		181 251	62 500	0	50 000
Årsavgift TV/Internett		553 392	482 544	495 000	573 000
Kontingent boligbyggelag		21 600	21 600	21 600	21 600
Forsikringer		230 708	194 050	240 500	250 000
Festeavgift		57 455	57 455	57 455	57 455
Kommunale avgifter		907 511	843 627	992 000	992 000
Andre driftskostnader		76 230	84 147	50 000	50 000
SUM KOSTNADER		**4 933 952**	**3 092 923**	**6 051 596**	**4 213 880**
DRIFTSRESULTAT		**-984 209**	**694 211**	**-2 113 442**	**56 820**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		107 510	116 178	35 000	35 000
Rentekostnader		204 709	221 605	206 599	178 626
Utbytte Gjensidige		21 245	16 891	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-75 954**	**-88 536**	**-171 599**	**-143 626**
ÅRSRESULTAT		**-1 060 163**	**605 675**	**-2 285 041**	**-86 806**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 060 163	605 675	-2 285 041	-86 806
SUM OVERFØRINGER		**-1 060 163**	**605 675**	**-2 285 041**	**-86 806**

BALANSE 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	8 330 272	8 330 272
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 330 272**	**8 330 272**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	150
Andre restanser		0	5 000
Andre fordringer		384 165	352 607
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 609 790	3 913 260
Skattetrekk		12 045	9 849
SUM OMLØPSMIDLER		**3 006 000**	**4 280 866**
SUM EIENDELER		**11 336 272**	**12 611 138**

BALANSE 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		6 644 581	6 644 581
Årets resultat		-1 060 163	0
SUM EGENKAPITAL		**5 591 618**	**6 651 781**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 227 681	3 420 548
Borettsinnskudd	2	1 915 200	1 915 200
Garasjeinnskudd	3	193 500	193 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 336 381**	**5 529 248**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 235	0
Leverandørgjeld		376 291	409 212
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		8 787	6 351
Offentlige avgifter		18 959	14 546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**408 272**	**430 108**
SUM GJELD		**5 744 653**	**5 959 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 336 272**	**12 611 138**
Pantestillelser		**5 142 881**	**5 335 748**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kirsti Rydning Styreleder	Sigurd Hølen Styremedlem	Kathinka Skott Hansen Styremedlem

Margrete Klokkerud Haaland
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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**3 850 757**	**3 424 184**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 060 163	605 675
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-192 867	-179 101
B. Årets endring disponible midler	**-1 253 030**	**426 574**
C. Disponible midler UB	**2 597 727**	**3 850 757**

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 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 5 personer som har fått utbetalt lønn.

.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	1 915 200	1 915 200
Sum	**-1 915 200**	**-1 915 200**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Garasjeinnskudd

	2025	2024
2253 GARASJEINNSKUDD	193 500	193 500
Sum	**-193 500**	**-193 500**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1972		7 953 364
Garasjeanlegg 1972/89/99		263 069
Leskur 2006		46 500
Redskapsbod 2009		67 339
Sum bygninger		**8 330 272**

Anleggsmidler	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering og vedlikehold, utskifting av rør	Rehabilitering garasjetak,dører.
Lånenummer:	**61188260372**	**61188191893**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012
Rentesats:	5.70 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.12.2041	30.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 706 893	713 655
Avdrag i perioden:	96 258	96 609
Lånesaldo 31.12:	**2 610 635**	**617 046**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188191893	4	9 592	38 368
	12	9 544	114 528
	4	9 460	37 840
	8	9 263	74 104
	12	9 151	109 812
	14	7 762	108 668
	6	7 537	45 222
	6	7 433	44 598
	6	7 317	43 902
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188260372	4	40 584	162 336
	12	40 380	484 560
	4	40 023	160 092
	8	39 191	313 528
	12	38 716	464 592
	14	32 841	459 774
	6	31 890	191 340
	6	31 448	188 688
	6	30 956	185 736

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

Resultat og balanse med noter for Voldskogen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Voldskogen Terrasse Borettslag

Styreleder	Kirsti Rydning (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Kathinka Skott Hansen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Margrete Klokkerud Haaland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Sigurd Hølen (sign.)	25.02.2026

Til generalforsamlingen i Voldskogen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Voldskogen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 for MKE, 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, 27. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-27 11:28:34 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - ba3e514d-ce1a-45ae-a1a8-5f93e7d6a03b

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Rygge, 31.01.2026

Sak til Generalforsamling

Øke styrehonoraret med 35 % fra årsmøtet i 2025 til årsmøtet i 2026.

Honoraret har ikke blitt økt de 2 siste årene, og styret har gjort mye ekstra arbeid, spesielt det siste året.

Mvh

Unni Stenseth

Voldskogen 1A

Unni Stenseth

Nytt rekkverk mot Ryggeveien SAK 5.1

SAK 1

Forslag fra styret: - Krever 2/3 flertall

I forbindelse med den planlagte betongrehabiliteringen, har styret i Voldskogen borettslag i samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt kommet med et forslag om å bytte ut rekkverkene på kjøkkensiden mot Ryggeveien til vedlikeholdsfrie glassrekkverk

Bakgrunnen for forslaget er flere forhold:

En god del, ca 1/3, av nåværende kledning er dårlig og må skiftes. Malingen flekkes også av, og vil kreve oftere maling i tiden fremover. Å skaffe ny bordkledning til et rekkverk fra 1970-tallet kan være utfordrende da standarddimensjoner og profiler har endret seg, og må spesialbestilles fra Moelven, evt. Møre. Dette må gjøres før maling. I tillegg kommer frakt og påslag.

Ved arbeid med betongrehabilitering må likevel nederste del av bordkledning på veranda fjernes for å få utført betongrenovasjon.

I og med at tiden er inne for vask og maling av rekkverkene og fasaden er kommet, så vil det spare for fremtidig vedlikehold ved utskifting til vedlikeholdsfrie glassrekkverk. Tilbud fra malerfirma er også mottatt for hele fremsiden på begge blokkene.

Når det først settes opp stillas for å gjennomføre nødvendig betongrehabilitering, gir dette en praktisk og kostnadseffektiv mulighet til å utføre flere arbeid samtidig. En samordnet gjennomføring vil normalt redusere både riggkostnader og totale arbeidskostnader sammenlignet med om rekkverkene skulle blitt skiftet ut i et eget, senere prosjekt.

Nytt rekkverk vil totalt kun koste ca kr 125,- pr andel pr mnd for hver enkelt.

Glassrekkverkene som foreslås er vedlikeholdsfrie løsninger med lang levetid. Dette vil bidra til å redusere fremtidige kostnader og behovet for løpende vedlikehold sammenlignet med eksisterende rekkverk som må behandles og skiftes oftere. Mindre vedlikeholdsbehov gir også lavere belastning på både drift og felleskostnader over tid.

På alle rekkverkene vil det bli en åpen spalte på 10 cm mellom håndløper og glass. Det blir synlige stolper mellom glassene. Glasset blir frostet, men en gradering på 15 cm med klart glass øverst på glassflaten i 1. etasje, 25cm i 2. etasje og 35 cm i 3. etasje. Dette gir beboerne mulighet til å kunne se litt ut mens man sitter på terrassen, mens man fortsatt vil bli skjermet for innsyn.

Dersom det ikke blir vedtatt at borettslaget skal bytte ut denne kledningen, vil kledningen males i samme farge som annen tre kledning. IOTUN - IL4t Natural beige

Kostnadsestimat:

Å bytte ut rekkverkene til glassrekkverk har en kostnad på ca. kr 1.492.125

Denne kostnaden er inkl. i budsjettet. Med dagens rente utgjør dette ca kr 125,- pr andel pr måned.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut nåværende rekkverk på kjøkkensiden til glass og metall, og at dette gjennomføres som fremlagt på tidligere beboermøter, XO og dagens generalforsamling,

Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette, og samtidig fullmakt til å ta nødvendig låneopptak for å gjennomføre prosjektet.



Med endring av fasaden vil blokkene i Voldsogen fremstå som mer presentable og penere, og mer samstemte med tidsepoken vi er inne i.
Helhetsinntrykket vil bli oppgradert til å bli på nesten lik linje som nye boligblokker i nærmiljøet.

Beregning for vedlikehold av betong og rekkverk

Lånebeløp		24 460 000		
Nedbetalingstid		25 år		
Rente pt. (kan bli endret)		4,80 %		
Kategori	Type	Felleskostnader 01.01.26	Økning	Felleskostnader etter låneopptak
A/B	2 roms u. et	4 362	1 769	6 131
E	2 roms 1. et	4 235	1 717	5 952
H	2 roms 2. et	4 176	1 693	5 869
K	2 roms 3. et	4 112	1 667	5 779
X	4 roms u. et	5 363	2 175	7 538
F	4 roms 1. et	5 363	2 175	7 538
I	4 roms 2. et	5 204	2 110	7 314
J	4 roms 3. et	5 142	2 084	7 226
D	5 roms 1. et	5 390	2 186	7 576
G	5 roms 2. et	5 316	2 155	7 471
Beregningene er bare å betrake som en prognose, og kan ikke anses som endelig.				

MERK: BÅDE REKKVERK OG NYE PLATER ER INKLUDERT I PROGNOSEN

Pris pr enhet for rekkverk er estimert til ca kr 125 pr. boenhet i måneden.
Pris pr enhet for nye plater er estimert til ca kr 68,- pr boenhet i måneden.

Bytte ut tre kledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater SAK 5.2

Sak 2

Forslag fra styret: -Krever 2/3 flertall

I forbindelse med vedlikehold av betongen, har styret samarbeidet med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt kommet med et forslag om å bytte ut tre kledningen mellom balkongene på kjøkkensiden mot Ryggeveien.

Bakgrunnen for forslaget har flere forhold.

I og med at tiden er inne for at blokken likevel må vaskes og males, ønsker vi å bytte ut kledningen med vedlikeholdsfrie plater. Med en fargeendring vil også blokkene i Voldskogen fremstå som mer presentable og penere, og mer samstemte med tidsepoken vi er inne i.

Nåværende maling flekker delvis av, og har stort vedlikeholdsbehov. Kledningen må snart byttes, da levertiden snart er forbi. Problemene skyves frem i tid ved uteblivelse, derfor er alternativet kommet til å bytte til vedlikeholdsfrie plater nå, og vi får større gevinst. Slipper fremtidig vedlikehold med snekker, maler, og oppsett av nytt stillas
Vi har mottatt tilbud på vask og maling fra malingsfirma av begge blokkene, og det ligger over estimert kostnad for utskifting til vedlikeholdsfrie plater.

Når det først settes opp stillas for å gjennomføre nødvendig betongrehabilitering, gir dette en praktisk og kostnadseffektiv mulighet til å utføre flere arbeider samtidig. En samordnet gjennomføring vil normalt redusere både riggkostnader og totale arbeidskostnader.

Kostnader for utskifting til vedlikeholdsfrie plater er estimert til kr 838.400. Med dagens rente utgjør dette ca kr 68,- pr andel pr. måned, og er inkludert i prognosen.

Platene vil bli samme farge som vedtatt på XO angående gavlveggen, og vil skape en betydelig modernisering og helhets inntrykk av blokken. Midtparti på kjøkkenside vil bestå av en blanding av to ulike farger:
Amber 8074 - NCS S 5020-Y40R og Amber 8075 - NCS S 4020-Y40R

Dersom det ikke blir vedtatt at borettslaget skal bytte ut denne kledningen, vil kledningen males evt. i fargen kobberbrun 10168 Muted yellow.

Kostnadsestimat:
Å bytte ut tre kledning til vedlikeholdsfrie plater har en kostnad på ca. kr 838.400

Denne kostnaden er inkl. i budsjettet. Med dagens rente utgjør dette kun ca kr 68,- pr andel pr måned.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut nåværende tre kledning mellom inngangspartiene på kjøkkensiden til vedlikeholdsfrie plater, og at dette gjennomføres som fremlagt på tidligere

beboermøte, XO, og dagens generalforsamling, Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette, og samtidig fullmakt til å ta nødvendig låneopptak for å gjennomføre prosjektet.

Vedlikeholdsfrie plater over inngangsparti.



Farger vist på illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold

Malt kledning over inngangsparti. Bordkledning må snart skiftes ut. Maling må gjentas etter 6-8 år.



General Forsamling

Fra: Brenda Louise Fleming Aasetre

Til: Voldskogen Terrasse Borettslag,

Mottatt: 24.01.2026, 23:42

Til Styre/General forsamling,

Jeg synes styre har vært aktiv, informativ og synlig det siste året. Brann veien var pålagt oss. Det var dyrt og destruktivt, men er fornøyde med uventet flott resultat. Bra gjort styre.

Vi har hatt mange saker det siste årene. Jeg vil gjerne vite hva en sak innebære og hvordan styre differensiere mellom en sak, henvendelser eller et stilt spørsmål?

1a. **Forslag:** Opplyser hvordan styre differensiere begreper før stemningen.

1b. Når vi stemmer for styres årlig honnør synes jeg at det skal være skriftlig på en lapp og anonymt. Jeg synes det skaper ubehag om vi velge for økning eller imot økning av honnør. Vi er naboer og ønsker å beholde det gode stemning med hverandre, uten å ble påvirket av naboens stemmer.

2a. **Forslag**: Hver andelseier/fullmakt på General forsamling få 1 lapp for å stemmer.

2b. Stemmer er samlet og en styre medlem og 1 andelseier teller stemmer.

3a. **Forslag #2:** Om flest stemmer er for økning ber håndløft eller skriftlig for økning av 5%

3b. om gangen. Feks, 5%, 10%,15% ect.økning. Her skal ikke styre ikke være i rommet.

4. Jeg har blitt opplyst fra noen (ikke Robert) at Robert Dolson ikke få noe utbetaling. Han jobber mange timer i uke i hagen vårt og bruker sin egent penger for å forbedre hagen. Det er Robert som er mest synlig i arbeid og den går langt over frivillighet eller dugnad innsats. Jeg synes det er urettferdig at han ikke få noe utbetaling for timer han stå på, heller ikke tilbake betalt for hans utgifter. Sikkert mesteparten sette stor pris på arbeid han gjør.

4a,b. **Forslag:** 1- Han ble tilbakebetalt for utgifter. 2- Han få noe timer betalte eller en fast beløp hver mnd.

Med Vennlige hilsen,
Brenda Aasetre 1B

Svar fra styret :

Sak fra andelseier Brenda AAsetre **SAK 6.2**

1. **a**)-Forslag fra beboer: Ønsker info om forskjell mellom: En sak, en henvendelse og ett stillt spørsmål.

1 a. Styrets innstilling til saken, styret behandler saker fortløpende etter hva det gjelder. Saken er ett spørsmål og informasjon, og skal ikke stemmes over.

Hva en sak innbærer:
En sak innebærer en prosess der dokumenter og opplysninger samles for å belyse et spørsmål, en hendelse eller en problemstilling frem mot en avgjørelse/vedtak.

Samling av dokumenter: En sak er en gruppe dokumenter som naturlig hører sammen, dokumentert i en saksmappe.
Borettslaget bruker; Styreportalen og https://app.fonn.io/projects, https://vbblvlp.no, https://www.bevarhms.no
Prosesser: Det kan være en enkeltstående hendelse eller en lengre prosess med utredninger, svar fra offentlige etater eller andre instanser.
Saksbehandlingsregler: Prosessen må følge gitte retningslinjer, inkludert krav til habilitet, utredningsplikt, og begrunnelse av vedtak.
Parter og rettigheter: Det defineres hvem som er part i saken, og disse har rett til innsyn og veiledning.
Avslutning: En sak ender ofte i et vedtak, en beslutning eller en henleggelse.

En henvendelse:
En henvendelse til en sak innebærer å gi ny informasjon, innsigelser som uenighet, bevis, eller innsyn i en pågående eller avsluttet sak.
Slike henvendelser skal være skriftlig, e-post eller brev.

Et stilt spørsmål:

Å behandle et stilt spørsmål krever at styret har forutsetning der og da til å kunne svare så riktig som mulig ut fra stilt spørsmål. Vi ønsker å imøtekomme motparten, komme med spørsmål, være kritisk, finne løsninger og å vise interesse. Jobber for å ha en åpen holdning for å forstå den andres synspunkter.

1.b)- Stemmeavgivelse av honorar til styret

1b. Styrets innstilling:
Saken behandles under oppsatt dagsorden punkt 4 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Saken tas opp i punkt 4 i innkallingen om evt. skriftlig avstemming.

2. Forslag fra andelseier:
a) Sak om stemmemåte, 1 lapp hver til andelseier/fullmakt

2a.Styrets innstilling: Styret følger reglene for borettslaget. Hver andelseier (eller fullmektig) mottar én stemmeseddel per andel de representerer.

Forslag til vedtak: Følger fastsatte regler for stemmeangivelse jf borettslagsloven.

2b). Forslag fra andelseier.
Registrering av stemmer utføres av styremedlem og andelseier

2b. Styrets innstilling: Dersom det blir vedtatt i punkt 4 i innkallingen, kan en andelseier og ett styremedlem telle stemmene.

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling

3.a) Forslag fra andelseier om stemmemåte og økning i prosent.

3a. Styrets innstilling: Saken tas opp i punkt 4 i innkallingen.
Godtgjørelse til styret. Det er kommet inn flere forslag**.**

Forslag til vedtak: Vedtas i punkt 4, som styrets innstilling.

3 b). Forslag fra andelseier om at styret ikke skal være i rommet**.**

3b. Styrets innstilling:

Styret i borettslaget skal være til stede på generalforsamlingen når deres honorar vedtas, men styret kan ikke vedta honorarets størrelse. Styremedlemmene har også stemmerett. Forslag avvist.

Forslag til vedtak: Forslag avvist. Styret blir værende i rommet.

4. Forslag fra andelseier:
a) R.Dolson får tilbakebetalt for utgifter.
b) R.Dolson bør få timebetaling, eller fast beløp hver måned.

4a og 4 b.
Styrets innstilling: Alle er vel enige om at R.Dolson gjør en utmerket jobb i hagen. Han ble forespurt sommeren 2025 om både refusjon av utgifter og utbetaling for timearbeid. Dette avviste han umiddelbart, og begrunnet det med at det er hans hobby å gjøre hagearbeid. Han ble også forespurt om det samme vinteren 2026, og han avviste betaling.
Forslag til vedtak: Avvist etter samtale med R.Dolson både sommeren 2025, og også nå i januar 2026. Han vil absolutt ikke ha betaling.

LISTE FRA VALGKOMITÈEN

Styret:

Kirsti Rydning	På valg for 2 år
Margrete Klokkerud Haaland	På valg for 2 år
Sigurd Hølen	Ikke på valg
Kathinka Skott Hansen	Ikke på valg

Varamedlemmer:

Arne Johansen	Gjenvalg for 1 år
Unni Stenseth	ny

Velferdskomitè:

Arild Utseth går inn sammen med Brenda Aasetre (deler)	1 år
Grethe Håkansson	1 år
Toril Ileby Foss	ny
Mariann Utseth	ny

Valgkomitè:

Rune Bugge Samuelsen	Gjenvalg 1 år
Andreas Mikalsen	Gjenvalg 1 år
……	

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 10.03.2026.

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 Voldskogen Terrasse Borettslag tirsdag 10.03.2026 kl. 18:00 - Rygge IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 41

Fremlagte og godkjente fullmakter:7

Totalt antall stemmeberettigede: 48

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud og Lars Knutsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Emly-Ann Gjølberg

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

4.1 Om styrets tilstedeværelse ved avgjørelse av styrehonorar - Sak fra Brenda Aasetre

Om flest stemmer er for økning ber om håndløft eller skriftlig økning av 5% om gangen. F.eks. 5%, 10%, 15% etc. økning. Her skal ikke styret være i rommet.

Vedtak:
Styret har rett til å være til stede ved avstemning av styrehonorar

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

4.2 Skriftlig avstemning - Sak fra Brenda Aasetre

Andelseier fremmer forslag om skriftlig avstemning ved fastsettelse av styrehonorar.

Vedtak:
Skriftlig spørres alltid om av møteleder.

4.3 Øke styrehonorar

Sak til Generalforsamlingen

Øke styrehonoraret med 35 % fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.
Honoraret har ikke blitt økt de to siste årene, og styret har gjort mye ekstra arbeid, spesielt det siste året.

Mvh
Unni Stenseth

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 270 000

Styret foretar selv intern fordeling

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Nytt rekkverk mot Ryggeveien

Se vedlegg SAK 5.1

Vedtak:
Saken falt mot 30 stemmer. 18 stemte mot forslaget.

5.2 Bytte av tre kledning på kjøkkensiden med vedlikeholdsfrie plater

Se vedlegg SAK 5.2

Vedtak:

Saken ble vedtatt med 34 stemmer mot 14.

Saken oppnådde 2/3 flertall.

1 andelseier forlot salen etter avstemning og stemmeantallet videre blir 47 stemmeberettige.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Informasjon fra styret: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

Andelseier ønsker info om forskjell mellom: En sak, en henvendelse og ett stilt spørsmål.

Se vedlegg for sak og styrets utredning til dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets utredning av spørsmålet til orientering.

6.2 Stemmemåte: Sak til generalforsamling fra Brenda Aasetre

Hver andelseier (eller fullmektig) mottar én stemmeseddel pr. andel de representerer.

Vedtak:

Styret følger reglene for borettslaget. Hver andelseier (eller fullmektig) mottar én stemmeseddel per andel de representerer.

6.3 Stemmeregistrering - Sak fra Brenda Aasetre

Andelseier fremmer forslag om at registrering av stemmer utføres av styremedlem og andelseier.

Vedtak:

Tas til orientering

6.4 Godtgjørelse til Robert Dolson

Andelseier fremmer forslag om at R. Dolson bør få godtgjørelse for jobben han har gjort i hagen til borettslaget. Se vedlegg.

Vedtak:

R. Dolson ønsker ikke betaling for jobben han gjør i borettslaget.

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

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

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Margrete Klokkerud Haaland

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Arne Johansen og Unni Stenseth

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

Vedtak:
Valg av delegat: Kirsti Rydning
Valg av vara: Sigurd Hølen

7.5 Valg av 3 medlemmer til velferdskomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Arild Utseth, Brenda Aasetre, Grethe Håkansson, Toril Ileby Foss og Mariann Utseth

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Rune Bugge Samuelsen og Andreas Mikalsen

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Emly-Ann Gjølberg
Protokollvitne

RYGGE KOMMUNE
Bygningsrådet

151/46

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I henhold til bygningslovens § 99,2 gis det herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at de oppførte mangler rettes innen den fastsatte frist.

BYGN.ART : Boligblokk.
EIENDOM : .....
BYGGHERRE : Rygge Boligbyggelag A/L .....
BYGGEADRESSE : Voldskogen 2, Rygge

MANGLER :
1. Utvendig grøntanlegg ikke ferdig.
2. Ved befaring i leilighetene ble det oppført endel mangler og utbedringer.
Disse må rettes på.

De oppførte mangler må rettes : Snarest.

Rygge, den 23. januar 1973

Bjørn Christiansen
Bygningssjef

RYGGE KOMMUNE

Bygningsrådet

151/46

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I henhold til bygningslovens § 99,2 gis det herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at de oppførte mangler rettes innen den fastsatte frist.

BYGN.ART : Boligblokk.

EIENDOM :

BYGGHERRE : Rygge Boligbyggelag A/L

BYGGEADRESSE : Voldskogen 1, Rygge

MANGLER :

1. Utvendig grøntanlegg ikke ferdig.
2. Tilfluktsrom ikke ferdig.
3. Ved befaring i leilighetene ble det oppført noen mangler og utbedringer. Disse må rettes på.

De oppførte mangler må rettes : SNAREST.

Rygge, den 19. desember 1972.

Bjørn Christiansen

Bjørn Christiansen

Bygn.sjef

Referert i bygningsrådet den ....., sak .....

Stemplet her 22/6-72 med kr. 230,-.

Dok.nr. 4/36 Dagbokført 22/6 1972

MOSS SORENSKRIVERKONTOR

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnende Johan Kase, født 22.2.1898 (nedenfor kalt eieren) og Rygge kommune v/Ordføreren (nedenfor kalt festeren) er dags dato inngått sådan avtale:

1. Eieren bortfester til festeren sin faste eiendom tomt nr. 107, gnr. 51 bnr. 36 i Rygge. Tomten er på 3132 m^2.

2. Bygslingsavgiften er 4% p.a. av den tomtepris som prismyndighetene med bindende virkning fastsetter. Bygslingstiden er 99 år. Festeforholdet trer i kraft når konsesjon er meddelt og festekontrakten er tinglyst uten anmerkning av pengeheftelser og andre pengeheftelser som kan være til hinder for den påtenkte utnyttelse av arealet til byggeformål.

3. Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert år den 2. januar første gang fra og med 2. januar 1972.
Den fastsatte festeavgift skal av begge parter kunne kreves regulert hvert 10 år regnet fra 1.1.1966. Til grunn for reguleringen legges Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks pr. denne dag. Hvis myndighetene tillater regulering av festeavgiften innen kortere intervaller enn 10 år, skal regulering finne sted så ofte myndighetene tillater det, men dog ikke oftere enn hvert 5. år.
Hvis ikke prisnivået er steget eller falt med minimum 5 poeng pr. den dato reguleringen finner sted, opprettholdes avgiftene uforandret for derpå følgende 10 års periode.
Også ved senere regulering legges det opprinneliges konsumprisindekstall til grunn for reguleringen.

4. Omkostningene ved oppsettelse og eventuelt vedlikehold av gjerde påhviler i sin helhet festeren.

5. Festeren skal ha adgang til helt eller delvis å overdra sin festerett til andre.

6. For sitt krav på festeavgift og omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten og de hus som måtte bli oppført på arealet.
Såfremt det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festearealet, skal:
   1. tomten ikke kunne forlanges ryddet,
   2. husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
   3. For sin panterett for festeavgiften skal grunneieren bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.
   4. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere såfremt grunneieren ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningene på arealet etter lovlig skjønn.

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena
STATENS KARTVERK

7. Eieren skal være fri for enhver repartisjon for utlegg til vei, vann og kloakk. Mulig vergaukskatt som måtte bli fastsatt er også eieren uvedkommende.

8. Eieren skal ved utløpet av festetiden kunne forlange at festeren innløser tomten etter dens verdi på innløsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren.
Dersom eieren ikke ønsker slik innløsning, skal festeren ha rett til å kreve leieforholdet forlenget på tilsvarende vilkår som i denne kontrakt med regulering av leien overenstemmende med det som er anført foran. Dersom festeren ikke ønsker å fortsette leieforholdet eller å innløse tomten, skal eieren ha anledning til å overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren. Dette skal skje etter takst. Ved denne takst skal dog ikke medtas særlige innredninger eller påtagelige luksusanordninger som ikke er vanlig for tilsvarende bygg.

9. Betales ikke festeavgiften ved forfall, svares 6% rente av den forfalne avgift, eller den vanlige diskonto dersom denne er høyere.

10. Erlegges ikke skyldig festeavgift senest 14 dager etter at den er avkrevet festeren gjennom rek. brev eller ved annet beviselig varsel, har eieren straks rett til å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger søke seg dekket. Han plikter da straks å varsle panthaverne. Likeledes kan eieren når to ubetalte avgiftsterminer er påløpt, etter å ha gitt festeren 1 -en- måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon i hvilket tilfelle rett til frist til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjon etter tvfbl.s. § 109 og 111 frafalles.
Bygningens panthavere har imidlertid rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 -en- måned fra mottatt underretning å erklære seg å være villige til å inntre i festet samt samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og renter. Er det flere panthavere, har den dårligst prioriterte fortrinnsrett.
Festeren utreder alle utgifter som måtte påløpe i denne forbindelse. Likeledes utreder han alle omkostninger som eieren måtte bli påført såsom nødvendige utgifter til juridisk bistand for å ivareta sine rettigheter etter disse bestemmelser.

11. Eiendommen overtas av festeren i den stand den nu er.

12. Festeren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen.

13. Det må ikke på eiendommen drives industriell virksomhet eller noe som ved larm, lukt eller lignende kan være til sjene for naboer. Husdyrhold er ikke tillatt.

14. Festeren må uten erstatning finne seg i at det over tomten blir gravet for anlegg eller vedlikehold av vann, kloakk og andre ledninger for nabotomtene. Terrenget skal dog etter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for festeren. Tilsvarende rettigheter skal også elektrisitetsverket ha.

STATENS KARTVERK

15. Festeren plikter å holde alle bygninger brannforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

16. Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, er festekontrakten bortfalt og eiendommen overtas igjen av eieren til fri benyttelse.

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

18. Hvor denne festekontrakt henviser til skjønn, skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner en skjønnsmann og sorenskriveren i Moss oppmannen. Omkostningene ved skjønnet påhviler i sin helhet festeren. Skjønnets avgjørelser er endelige.

19. Tvist mellom eier og fester i forbindelse med forståelsen av denne festekontrakt eller gjennomføringen av denne avgjøres med bindene virkning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en. Det tredje medlem oppnevnes av sorenskriveren i Moss. Hvis den ene part ikke oppnevner voldgiftsmann innen 14 dager etter å være oppfordret til det, oppnevner sorenskriveren også vedkommende. De vanlige regler om voldgiftsrett i rettergangslovene får forøvrig anvendelse.

20. Alle omkostninger som er forbundet med denne leiekontrakt, herunder stempel- og tinglysningsgebyr betales i sin helhet av festeren.

Denne festekontrakt er skrevet i 2 -to- likelydende eksemplarer hvorav hver av partene har hvert sitt.

Moss, 3. mai 1972,

som eier: som fester:

Johan Kase (sign) Ulf Knudsen (sign)

Jeg bekrefter at Johan Kase egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Moss, 3. mai 1972

Georg S. Fiane, advokat.
(sign)

Jeg bekrefter at Ulf Knudsen egenhendig har underskrevet denne festekontrakt i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Moss, 3. mai 1972
(sign)
Georg S. Fiane, advokat.

Tillegg til festekontrakt inngått mellom Johan Kase og Rygge kommune v/ordføreren vedrørende parsell av eiendommen Vold skog, tomt nr. 107, gnr. 51 bnr. 36 i Rygge.

Partene er enige om følgende tillegg til festekontrakten:

Grunnprisen er fastsatt til kr. 7,- pr. m^2 og med en prosent på 4 p.a. er den årlige leie fastsatt til kr. 877,- (avrundet).

Dette tillegg til festekontrakten er skrevet i 2 -to- likelydende eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Moss, den 2. og 5.6.1972

Joh. Kase (sign)
eier

Ulf Knudsen (sign)
fester

Jeg bekrefter at Joh. Kase egenhendig har undertegnet dette tillegg til festekontrakten i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Moss, den 2.6.1972

Georg S. Fiane (sign)
advokat

Jeg bekrefter at ordfører Ulf Knudsen egenhendig har undertegnet dette tillegg til festekontrakten i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Moss, den 5.6.1972

Georg S. Fiane (sign)
advokat

STATENS KARTVERK

Dok.nr. 658 Dagbokført 8/2 1967
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet av adv. Røsholdt den 19/12.66 med kr.5700,-.

F E S T E K O N T R A K T.

Mellom undertegnede Johan Kase, født 22/2 1898 (nedenfor kalt eieren) og Rygge kommune v/Ordføreren (nedenfor kalt festeren) er dags dato inngått sådan avtale:

1. Eieren bortfester til festeren en parsell på inntil ca. 80 mål av sin eiendom Vold, gnr. 51, bnr. 1 i Rygge. Parsellen er inntegnet med rødt på vedheftede kartkopi, som er signert av begge parter.

2. Bygslingsavgiften er 4 % p.a. av den tomtepris som prismyndighetene med bindende virkning fastsetter. Bygslingstiden er 99 år. Festeforholdet trer i kraft når konsesjon er meddelt og festekontrakten er tinglyst uten anmerkning av pengeheftelser og andre heftelser som kan være til hinder for den påtenkte utnyttelse av arealet til byggeformål.

3. Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert år den 2. januar, første gang fra og med 1. november 1966, og ut kalenderåret.

   Den fastsatte festeavgift skal av begge parter kunne kreves regulert hvert 10. år regnet fra 1/1 1966. Til grunn for reguleringen legges Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks pr. denne dag. Hvis myndighetene tillater regulering av festeavgiften innen kortere intervaller enn 10 år, skal regulering finne sted så ofte myndighetene tillater det, men dog ikke oftere enn hvert 5 år.

   Hvis ikke prisnivået er steget eller falt med minimum 5 poeng pr. den dato reguleringen finner sted, opprettholdes avgiftene uforandret for den derpå følgende 10-års periode.

   Også ved senere regulering legges det opprinnelige konsumprisindekstall til grunn for reguleringen.

4. Omkostningene ved oppsettelse og eventuelt vedlikehold av gjerde påhviler i sin helhet festeren.

5. Festeren skal ha adgang til helt eller delvis å overdra sin festerett til andre.

6. For sitt krav på festeavgift og omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten og de hus som måtte bli oppført på arealet.

   Såfremt det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festearealet, skal:

   1. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   2. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Ref. kopi bekreftes
Aud Kjerstad Dalset Viena

STATENS KARTVERK

3. For sin panterett for festeavgiften skal grunneieren bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

4. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningene på arealet etter lovlig skjønn.

7. Det tilkommer eieren betaling for tømmeret på eiendommen over et visst minimum i litermål som blir å fastsette av forstkyndige menn efter vanlig rotberegning og i samråd med partene forsåvidt angår de trær som skal stå igjen. Betalingen for det rotberegnede tømmer forfaller såsnart denne er foretatt, efter at hugstsesongen 1966/67 er slutt. I de deler av skogen hvor det er bjerk og/eller furu skal dog 12-15 trær pr. dekar uansett litermål stå igjen og ansees betalt gjennom festeavgiften, med mindre de må felles av hensyn til fremtidig bebyggelse og veier. I sistnevnte tilfelle skal også disse trær godtgjøres eieren overensstemmende med 1. setning i nærværende punkt. Kjøpesummen for det tømmeret som skal betales særskilt, forfaller til betaling efter hånden som avvirkningen finner sted og efter avvirkningstidspunktets tømmerpriser, første gang efter prisene fastsatt for hugstsesongen 1966/67.

Hvis eieren ønsker det, kan han med den ovenfor angitte begrensning og senest i løpet av vinteren 1966/67 selv sørge for avvirkning av inntil 220 m3 og bestemme måten den skal finne sted på. Det totale tømmerkvantum i bygslingsområdet er av eieren anslått til ca. 700 m3.

Dersom bebyggelsesplanen i hovedtrekkene er klar på avvirkningstidspunktet, skal eieren fortrinnsvis hugge tømmeret som må fjernes av hensyn til veier og bebyggelse. Skogen i den delen av bygslingsarealet som grenser til nyoppdyrket område, skal tynnes ut i samråd med boligsekretær, herredsskogmester og eier.

8. Eieren skal være fri for enhver repartisjon for utlegg til vei, vann og kloakk. Mulig verdaukskatt som måtte bli fastsatt, er også eieren uvedkommende.

9. Eieren skal ved utløpet av festetiden kunne forlange at festeren innløser tomten etter dens verdi på innløsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren.

Dersom eieren ikke ønsker slik innløsning, skal festeren ha rett til å kreve leieforholdet forlenget på tilsvarende vilkår som i denne kontrakt med regulering av leien overensstemmende med det som er anført foran. Dersom festeren ikke ønsker å fortsette leieforholdet eller å innløse tomten, skal eieren ha anledning til å overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren. Dette skal skje efter takst. Ved denne takst skal dog ikke medtas særlige innredninger eller påtagelige luksusanordninger som ikke er vanlig for tilsvarende bygg.

STATENS KARTVERK

10. Betales ikke festeavgiften ved forfall, svares 6 % rente av den forfalne avgift, eller den vanlige diskonto dersom denne er høyere.

11. Erlegges ikke skyldig festeavgift senest 14 dager efter at den er avkrevet festeren gjennom rek.brev eller ved annet beviselig varsel, har eieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger søke seg dekket. Han plikter da straks å varsle panthaverne. Likeledes kan eieren, når to ubetalte avgiftsterminer er påløpet, etter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon i hvilket tilfelle rett til frist til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjon etter tvfbl.s § 109 og § 111 frafalles. Bygningenes panthavere har imidlertid rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å erklære seg å være villige til å inntre i festet samt samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og renter. Er det flere panthavere, har den dårligst prioriterte fortrinnsrett.

    Festeren utreder alle utgifter som måtte påløpe i denne forbindelse. Likeledes utreder han alle omkostninger som eieren forøvrig måtte bli påført såsom nødvendige utgifter til juridisk bistand for å ivareta sine rettigheter etter disse bestemmelser.

12. Eiendommen overtas av festeren i den stand den nu er.

13. Festeren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen.

14. Det må ikke på eiendommen drives industriell virksomhet eller noe som ved larm, lukt eller lignende kan være til sjene for naboer. Husdyrhold er ikke tillatt.

15. Festeren må uten erstatning finne seg i at det over tomten blir gravet for anlegg eller vedlikehold av vann-, kloakk- og andre ledninger for nabotomtene. Terrenget skal dog efter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for festeren. Tilsvarende rettigheter skal også Elektrisitetsverket ha.

16. Festeren plikter å holde alle bygninger brannforsikret. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

17. Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, er festekontrakten bortfalt og eiendommen overtas igjen av eieren til fri benyttelse.

18. I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og mulige efterfølgende festere Rygge Forliksråd og Moss Herredsrett som rette forum, efter varsel som for innenbygsboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboere.

19. Hvor denne festekontrakt henviser til skjønn, skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner en skjønnsmann og sorenskriveren i Moss oppmannen. Omkostningene ved skjønnet påhviler i sin helhet festeren. Skjønnets avgjørelser er endelige.

20. Tvist mellom eier og fester i forbindelse med forståelsen av denne festekontrakt eller gjennomføringen av denne avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en. Det tredje medlem oppnevnes av sorenskriveren i Moss. Hvis den ene part ikke oppnevner voldgiftsmann innen 14 dager efter å være oppfordret til det, oppnevner sorenskriveren også vedkommende.

    De vanlige regler om voldgiftsrett i rettergangsloven får forøvrig anvendelse.

21. Alle omkostninger som er forbundet med denne leiekontrakt, herunder stempel- og tinglysingsgebyr samt vanlig meglerprovisjon betales i sin helhet av festeren.

---oOo---

Denne festekontrakt er skrevet i 2 - to - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene har mottatt ett.

Moss, den 8/12 - 1966

Som eier: Som fester:

Joh. Kase ..... Rolf Andersen .....

RYGGE KOMMUNE

Jeg bekrefter at Johan Kase egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Moss, den 8/12 1966

Chr. B. Mørholdt .....

Advokat.

Vi bekrefter at Rolf Andersen egenhendig har underskrevet denne festekontrakt i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Moss, den 19/12 1966

Ragnhild Syversen .....

Anne Britt Gulliksen .....

STATENS KARTVERK

Tillegg til festekontrakt inngått mellom Johan Kase og Rygge kommune v/Ordføreren vedrørende en parsell av eiendommen Vold, gnr. 51, bnr. 1 i Rygge.

Partene er dags dato blitt enige om følgende tillegg til festekontrakten:

1. Johan Kase forplikter seg herved til å vike prioritet vedrørende bygslingsavgiften for fremtidige 1. prioritetslån i bebyggelsen på det bygslede areal efter hånden som byggearbeidene skrider frem.

2. Det bygslede areal er nu nøyaktig oppmålt til 80812 m2 og er blitt matrikkulert som gnr. 51, bnr. 43 i Rygge. Grunnprisen er fastsatt til kr. 7,- pr. m2, og da forrentningsprosenten skal være 4 p.a. er den årlige leie fastsatt til kr. 22.630,- (avrundet).

---oOo---

Dette tillegg til festekontrakten er skrevet i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene har mottatt ett.

MOSS, den 27/1 1967

Som eier: Johan Kase

Som fester: RYGGE KOMMUNE Rolf Andersen Ordfører

Jeg bekrefter at Johan Kase egenhendig har undertegnet dette tillegg til festekontrakten i mitt nærvær og at han er over 21 år.

MOSS, den 27/1 1967

Advokat.

Vi/jeg bekrefter at ordfører Rolf Andersen egenhendig har underskrevet denne festekontrakt i vårt/mitt nærvær og at han er over 21 år.

MOSS, den 27/1 1967

Ragnar Syversen

RYGGE KOMMUNE

Kontorsjef

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

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

2.1 PLANKRAV

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

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

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

2.2.2 Eksisterende boligområde

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

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.3.Fremtidig boligområde

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

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

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

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.
A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for leke areal skal vektlegges.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gående/syklende.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m2 BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse.
a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr, boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligger støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.
Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET
Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)
Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE
Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

14.2 TERRENGTILPASNING
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE
Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; " Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

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

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

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

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

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

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

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

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

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE
(BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

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

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

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

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2.gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

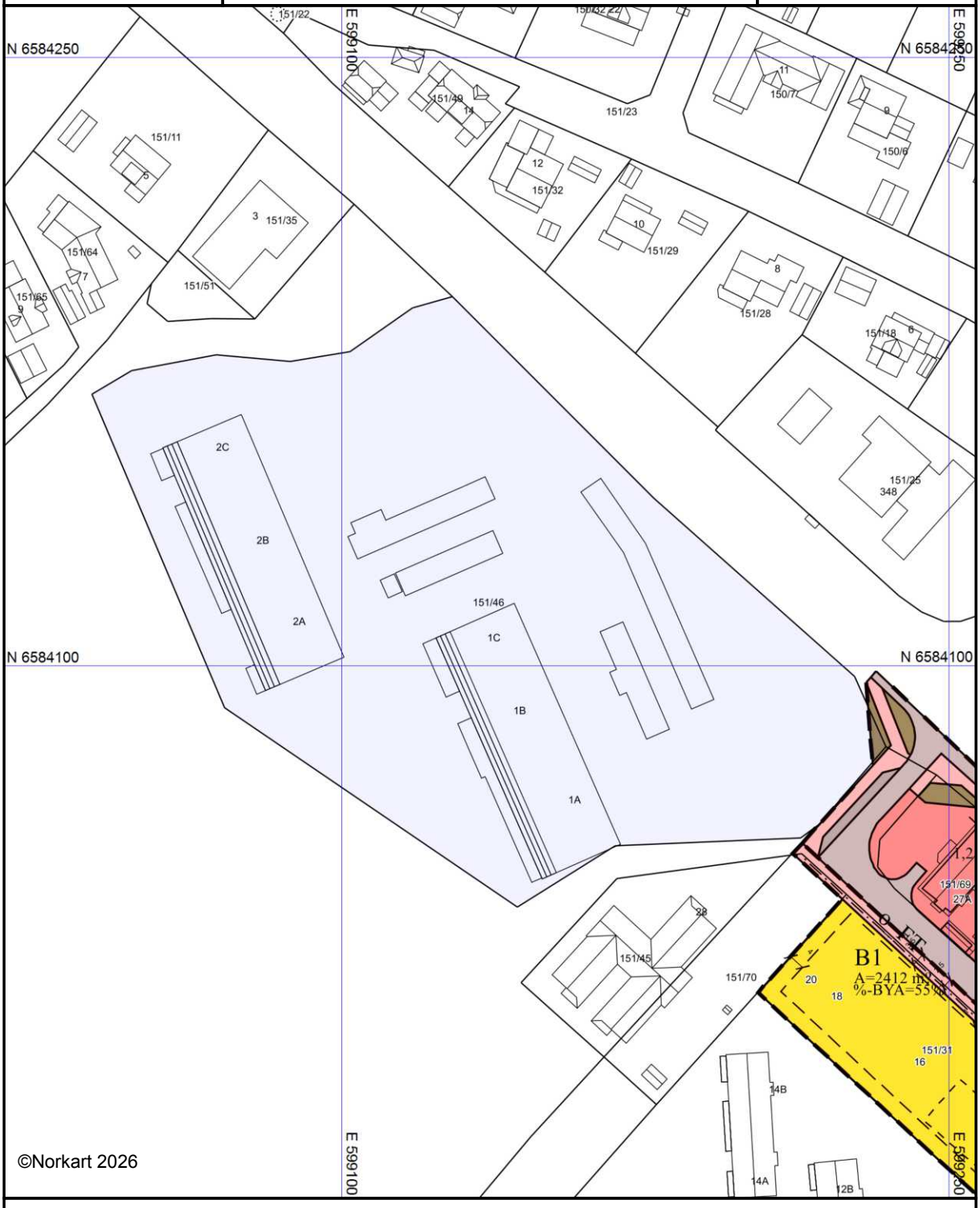
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/46
Adresse: Voldskogen 1A
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

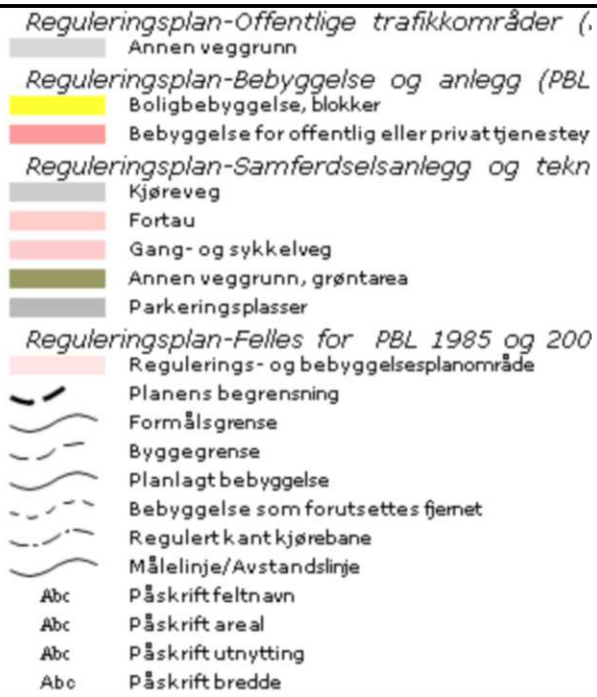
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BANKVEIEN 25 OG 27 (GNR.51 BNR.69) RYGGE KOMMUNE

		Dato
Planen er datert		12.10.2011
Planen er sist revidert		12.01.2012
Bestemmelsene er utarbeidet		12.10.2011
Bestemmelsene er sist revidert		12.01.2012
	Sak nr.	
Godkjent i kommunestyret	16/12	16.02.2012

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet og merket med PlanID: 013611M240, sist revidert 120.10.2011.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan. Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan, som viser utforming av oppholdsareal, parkeringsplasser, plassering av tilstrekkelige avfallsbeholdere, bearbeiding av ubebygget del av tomten. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling. I utomhusplanen skal også inngå støygjerde og samferdselsanlegg som skal opparbeides.

2.2 Estetikk
Det skal påses at bebyggelsen gis god form, materialbehandling og fargesetting. Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god arkitektonisk kvalitet. Fargebruk skal være dempet. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

2.3 Bebyggelsen og uteområdene skal tilfredsstille krav til universell utforming. Burotforekomstene skal fjernes fra området.

2.4 For hver boenhet skal det være 1 biloppstillingsplass. For personalbasen skal det være 2 biloppstillingsplasser.

2.5 Støy
Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Støyberegninger og vurderinger er foretatt. Skjermingstiltak for å etterkomme anbefalinger i rapport fra Cowi, datert 30.09.11, skal inngå i søknaden om tiltak. Eksisterende støyskjerm innenfor planområdet rives. Alternativet med 2,6 m høy støyskjermen skal velges. Soverom forsøkes plassert på "stille side" for å unngå støyplager fra trafikk.

2.6 Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 12-5 nr.1 og 12-7)

3.1. Område for offentlig tjenesteyting - omsorgsboliger
På området kan det oppføres 5 omsorgsboliger og en personalbase i to bygninger. I tillegg tillates 2 bygninger med boder.

3.1.1 Tillatt utnytting.
Tillatt utnytting er 535 m2 BYA fordelt på 380 m2 bolighus, 50 m2 boder og 105 m2 biloppstillingsplasser.

3.1.2 Høydebestemmelser.
Maks. mønehøyde for bolighuset er 5,5 m. Boder skal ha maksimal mønehøyde 3,5m.

3.1.3 Bebyggelsens plassering
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Mindre justeringer kan tillates.
Boden mot Fv. 118 kan tillates sammenbygget med støyskjerm utenfor byggelinje mot vei. Støyskjermens plassering er angitt på planen.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei - offentlig
4.1.1 Kjøreveien skal være kommunal vei.

4.2 Gangareal - offentlig
4.2.1 Fortau skal være offentlig.

4.3 Grønt veiareal
4.3.1 Grønt veiareal skal være en del av grøntareal til FV 118.

4.4 Parkeringsplasser
4.4.1 Parkeringsplassen skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
5.1. Område for vegetasjonsskjerm skal være felles for eier av 51/17 og 51/69. Området skal opparbeides med vegetasjon og holdes vedlike. Eksisterende trær i området skal opprettholdes.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser
6.1. Offentlig gangareal, fortau langs Bankveien medregnet, skal være ferdigstilt senest samtidig med brukstillatelse for boligene.

6.2. Kryss mellom Fv. 118 og Bankveien.
Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvegen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

enova

Energiattest



Adresse **Voldskogen 1A, 1580 RYGGE**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313679**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **148405891**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 803 kWh**

Voldskogen 1A, 1580 RYGGE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Voldskogen 1A, 1580 RYGGE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Voldskogen 1 A, 1580 Rygge
Gnr. 151, Bnr. 46, andelsnr. 9 i VOLDSKOGEN TERRASSE BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.

Vedlegg