PRIVATMEGLEREN
MOSS

TVERRVEIEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Matrikkelrapport

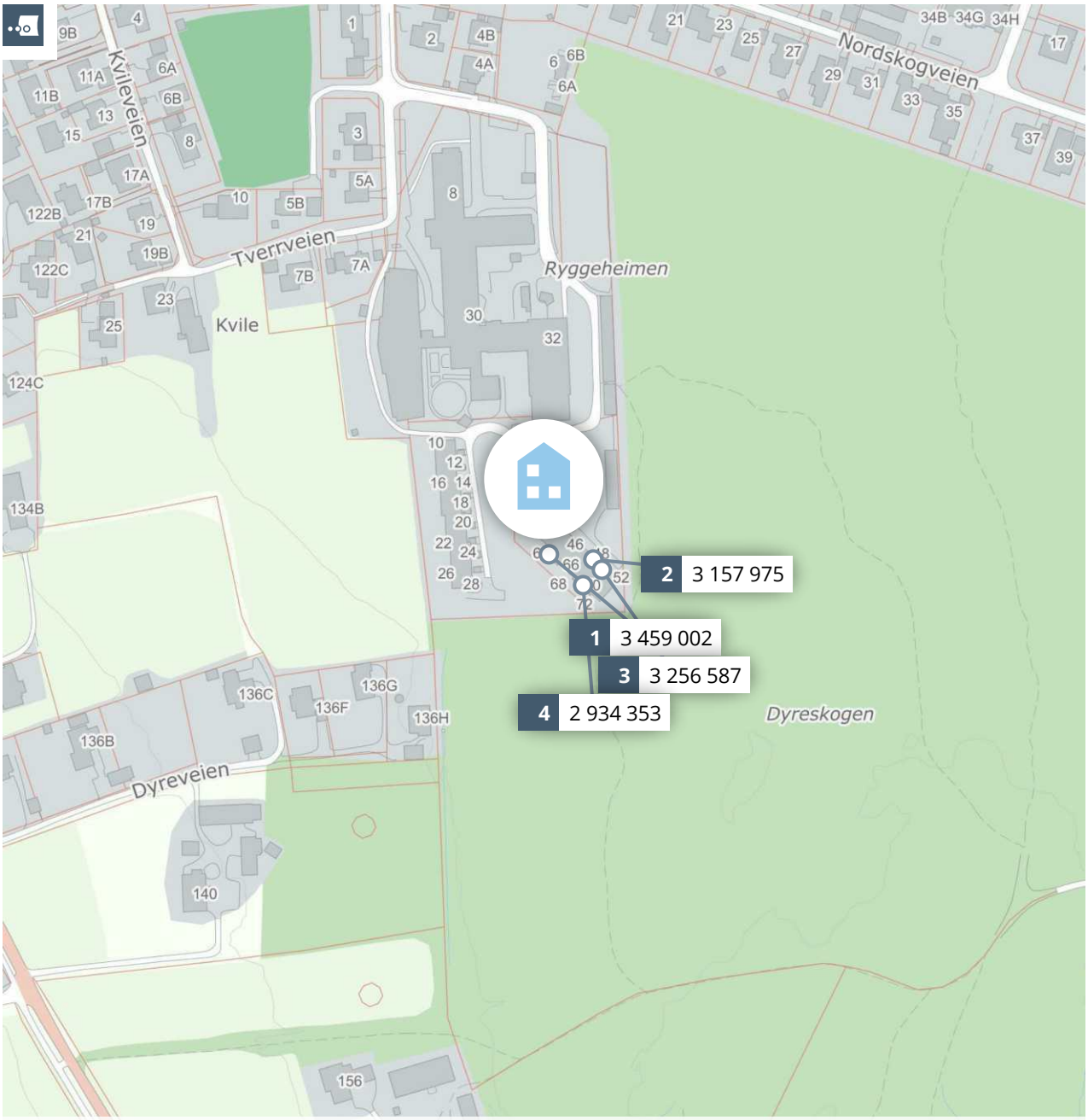
Ferdigattest

Kommuneplankart

Utdrag fra kommuneplan

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering
TVERRVEIEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 10.09.2026

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: Mette Hoseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tverrveien 36, 1525 MOSS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 192 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS RYGGEHEIMEN

Verdivurdert til

2 650 000

522 598	3 172 598	38 690
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	6 498
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tverrveien 64				11.09.2024	2 990 000	**2 990 000**	469 002	3 459 002	**48 042**
	72 m²	1984	2. etg	1 sov						
2	Tverrveien 48				16.02.2026	2 650 000	**2 600 000**	557 975	3 157 975	**38 512**
	82 m²	1984	1. etg	2 sov						
3	Tverrveien 50				02.07.2026	2 750 000	**2 700 000**	556 587	3 256 587	**37 867**
	86 m²	1984	11. etg	1 sov						
4	Tverrveien 70				20.05.2026	2 450 000	**2 375 000**	559 353	2 934 353	**35 785**
	82 m²	1984	- etg	2 sov						

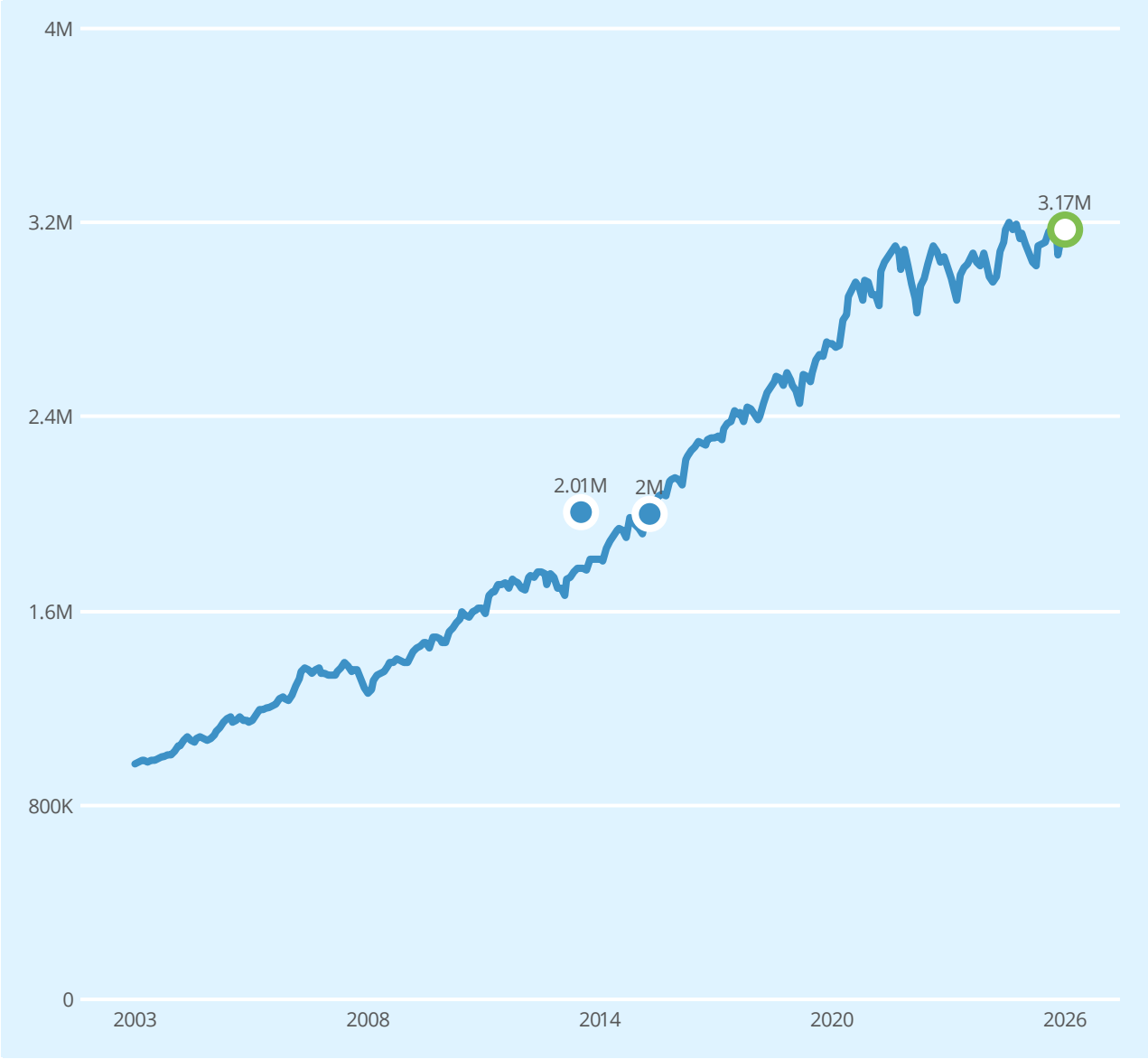
.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.2016	15.02.2016	18.03.2016	1 890 000	1 850 000	153 326	2 003 326	
24.04.2014	09.05.2014	03.06.2014	1 850 000	1 850 000	159 022	2 009 022	
10.04.2007		10.04.2007	-	1 200 000	-	1 200 000	2
03.03.2006	03.03.2006		-	1 200 000	0	1 200 000	2

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

Leiligheter til salgs i MOSS kommune nå

222
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 926 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

155
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 203 000 Prisantydning i snitt
4 087 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 334 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

46 341 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

38 690 Tverrveien 36 Totalpris 3 172 598

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260181
Addresse	Tverrveien 36		
Postnr.	1525	Sted	MOSS
Selgers navn	Egil Nikolai Nygård		
Selgers navn	Tore Nygård		

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

Navn på fullmektig:

Tore Nygård

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Tore Nygård*

Initialer selger:
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

3-roms leilighet i 1. Etasje
Tverrveien 36 , 1525 MOSS
MOSS kommune
gnr. 192, bnr. 119
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26224 **Eiendomsverdi ref nr:** XA1975

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

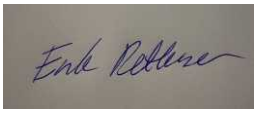
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med to markterrasser, som ligger sentralt på Ekholt.

Leiligheten er oppført i 1984. .

To markterrasser på til sammen ca. 21 m² og to utvendige boder på ca. 4 m² til sammen.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc,
ellers oppvarming via panelovner.

Baderom med vinylbelagt gulv og strietapet på vegger mer standard konstruksjoner fra byggeåret.

Kjøkken med innredning fra byggeåret.
Laminat benkeplate med heldekkende/planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Utgang fra stue og inngangsparti til to solrike markterrasser med utsyn til nærområdet.

Baderommet har innredning med heldekkende servant og speilskap.
Vaskeroms innredning med laminat benkeplate og planlimt kum i rustfritt stål.
Gulvstående toalett og dusjkabinett med dusjdører.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 1. Etasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kjent når endringene er utført.

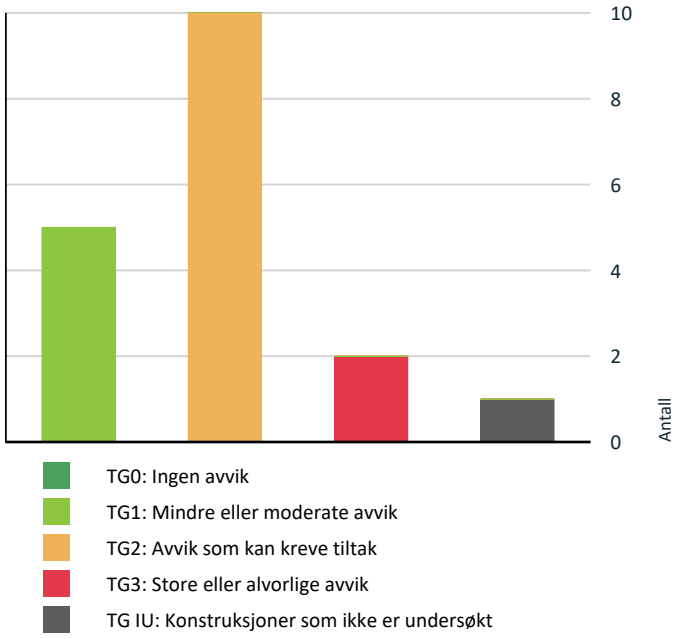
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av bad eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

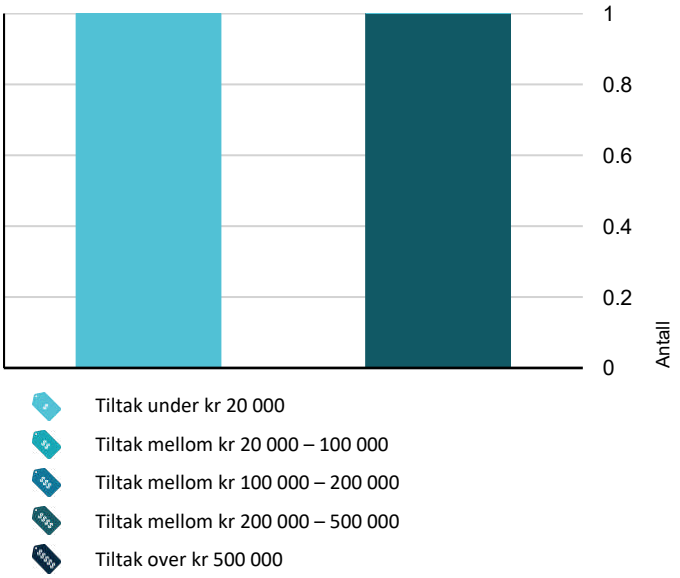
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

3-roms leilighet i 1. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** 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
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2/3-lags isolerglass fra 1983/84 og 2022.

Noen hakk/merker innvendig på eldre vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Konsekvens:
Vinduene har isolerglassruter som er eldre enn 35 år og har passert forventet levetid. Det er derfor økt risiko for redusert isolasjonsevne, svekket tetthet og funksjonssvikt, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge vinduenes tilstand med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting av vinduer eller isolerglassruter bør påregnes etter hvert som funksjon, tetthet eller energiegenskaper blir utilfredsstillende.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeåret.
Det er glassfelt i døren.

Det er registret noen hakk/merker på dørblad innvendig og utvendig, samt en sprekk i rute på ytterdør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslagets og andelseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.
• Det er registret en sprekk i rute på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ytterdøren har passert forventet levetid og det må påregnes økt slitasje samt redusert funksjon og isolasjonsevne. Behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå på kortere sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge dørens tilstand opp med jevnlig vedlikehold. Ved redusert funksjon eller omfattende slitasje bør utskifting vurderes.

• Konsekvens:
Sprekk i glassruten på ytterdøren medfører redusert tilstand og kan over tid påvirke rutens tetthet og isolerende egenskaper. Sprekken kan også utvikle seg videre ved belastning eller temperaturendringer.

Tiltak:
Det anbefales å skifte den skadede glassruten. Inntil utskifting bør sprekkens utvikling holdes under observasjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2022.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at terrassedør utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue og til en terrasse på ca. 13 m² og en terrasse ved ingangspart på ca. 8 m²

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrasse er skiftet i 2022.
Noe værslitte terrassebord på terrasse ved stue.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Værslitte terrassebord på terrasse ved stue.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Terrassegulvet har værslitasje og oppsprekking. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning av terrassebordene og redusert levetid dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne treflisene for nærmere kontroll av terrassegulvet. Værslitte og oppsprukne terrassebord bør skiftes ut ved behov, og overflatene behandles for å redusere videre slitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Vinylbelegg på bad/wc.
Laminat og betong i øvrige rom.

Noen hakk og merker på gulv, samt noe gulvknirk.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Strietapet på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegger og himling, det også merker etter en tidligere fuktskade opplyser eier.
Dette er utbedret av borettslaget ifølge eier.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Tilstandsrapport

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

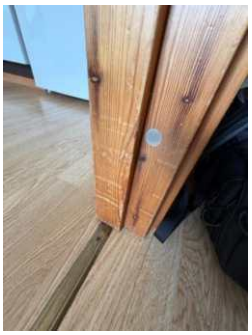
Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Noen hakk/merker på overflater som vegger, himling, dørkarmer mm. det også merker etter en tidligere fuktskade opplyser eier.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk og merker på vegger og himling medfører redusert overflatestandard og vurderes hovedsakelig som bruksslitasje. Merker etter tidligere fuktskade viser at området har vært utsatt for fuktpåvirkning, men innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger aktiv fukt i dag.

Tiltak:
Lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres etter behov. Området etter tidligere fuktskade bør holdes under observasjon, og ved nye eller endrede fuktmerker bør årsaken undersøkes nærmere.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Flere innerdører har skader/merker på seg.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

• Konsekvens:
Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vinylbelagt gulv og stritapet på baderom fra byggeåret.
Badet har innredning med vegghengt servant og speil skap.
Gulvstående toalett, dusjkabinett med foldedør.

Vaskeroms innredning med heldekkende laminat benkeplate, med planlimt kum.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Tilstandsrapport

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes med å dusjes i ordentlig dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj utenfor dusjkabinett/dører, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann renner noe tregt mot sluk.

Fallforholdene kan da være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og ved dusjkabinett, målt til 30 mm.

Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående alt for lenge.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Konsekvens: Våtrommet har en alder og tilstand som tilsier at det er økt risiko for svikt i fuktsikringen. Dagens utførelse og dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for at våtrommet oppfyller dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Tiltak: Det anbefales en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved rehabilitering bør tettesjikt, sluk og røropplegg fornyes, og arbeidene utføres og dokumenteres i samsvar med gjeldende TEK.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.
Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til dusjsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende planlimt kum i rustfritt stål.

Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det er registret noen hakk/merker på kjøkkenfronter og på benkeplate.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er registret noen hakk/merker på kjøkkenfronter og på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk og merker på kjøkkenfronter og benkeplate medfører redusert overflatestandard. Forholdet vurderes hovedsakelig som normal bruksslitasje og har primært estetisk betydning.

Tiltak:
Lokal utbedring av skadede overflater kan utføres etter behov. Det er normalt ikke behov for større tiltak så lenge kjøkkeninnredningen har tilfredsstillende funksjon.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er registrert avtrekksventil på vegg ved kjøkkenet.
Luftutskiftingen skjer for øvrig ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler, vinduer og utettheter i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke montert kjøkkenventilator over stekesonen.
Matos og fukt fra matlaging må derfor håndteres gjennom boligens naturlige ventilasjon og registrert avtrekksventil.

Ventilasjonsløsningen må ses i sammenheng med bygningens alder og opprinnelige utførelse. Manglende kjøkkenventilator kan medføre redusert borttransport av matos, lukt og fukt sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Konsekvens:
Manglende avtrekk fra kjøkken medfører redusert borttransport av matos, lukt og fukt som oppstår ved matlaging. Dette kan gi økt fukt- og fettbelastning på overflater og bidra til redusert luftkvalitet i boligen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere kjøkkenventilator med tilfredsstillende avtrekksløsning. Løsningen bør tilpasses eksisterende ventilasjonssystem og utføres i samsvar med relevante krav i TEK.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse og plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i plast og antatt felles avløpsrør i bygningen/leiligheten fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Plastrørene har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje kan over tid øke sannsynligheten for lekkasje eller redusert funksjon.

Tiltak:
påregnes over tid.
Rørene bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på lekkasjer eller andre tegn til svekket funksjon. På grunn av alder bør utskifting eller oppgradering



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt noen veggventiler.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak
• AVVIK:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning på boligen.

Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bad/wc og er bygget inn i konstruksjonen.
Berederens volum og øvrige produktopplysninger er ukjent.

På grunn av innbyggingen var berederen ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen. Tilstand, alder, tilkoblinger og eventuell lekkasjesikring kunne derfor ikke undersøkes eller vurderes.



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 lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er oppgradert i 2020 av Rygge Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert: 21.08.2020.

Tilstandsrapport

ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

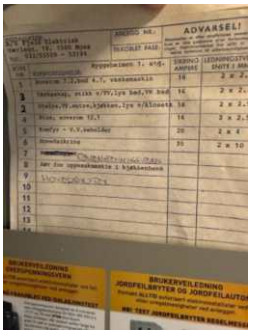
Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

• Konsekvens:
Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen branntekniske prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull

brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for brannteknisk forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

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

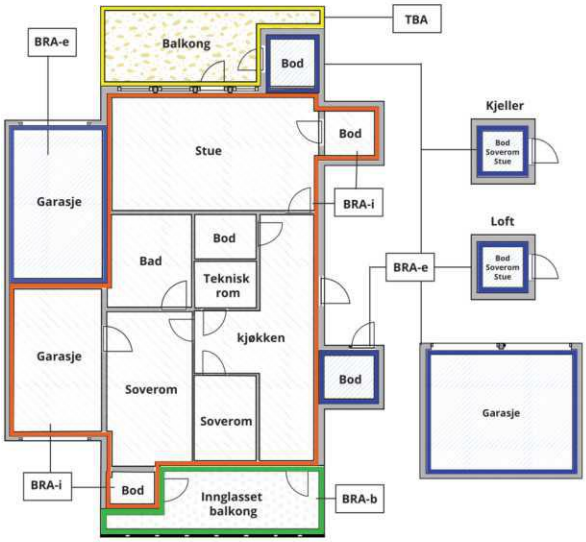
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	78	4		82	21
SUM	**78**	**4**			**21**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, to soverom, bad/wc, bod, stue, kjøkken	Utvendige boder	

Kommentar

1. Etasje:
Entré, gang, to soverom, bod, bad/wc, kjøkken, stue og to utvendige boder.

Utvendig boder på til sammen ca. 4 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av bad eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	192	119		0	4476.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tverrveien 36

Hjemmelshaver
Al Nordskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL NORDSKOGEN BORETTSLAG	948588579		Vannsjø Boligbyggelag	Nygård Egil Nikolai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2	91 993	*31.12.2025*	522 598	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med to markterrasser med attraktiv, sentral beliggenhet.
Tverrveien ligger på Ekholt i Moss kommune, i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse.
Området har et rolig og etablert preg, samtidig som det er kort vei til lokale servicetilbud, bussforbindelser, dagligvare og øvrige fasiliteter på Høyda/Moss.

Beliggenheten passer særlig godt for kjøpere som ønsker en praktisk og lettstelt hverdag, med nærhet til det man trenger i det daglige uten å bo midt i sentrum.
Her bor man i et oversiktlig bomiljø, med grøntarealer og fellesarealer rundt borettslaget.
Adkomst skjer via offentlig/privat boligvei frem til eiendommen, og det er normal kjøreadkomst til området.
Tverrveien beskrives som en vei på Ekholt som går fra Ekholtveien og videre mot Kvileveien.
For den riktige målgruppen er dette en beliggenhet som først og fremst selger på ro, enkel hverdag og nærhet til hverdagstilbud - ikke på byliv eller sentrumspuls.

Om tomten

Felles tomt på 4.476 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.
Området rundt Tverrveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 6.498,- pr. måned.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1984 i tre konstruksjoner/betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har ferdigattest, datert: 07.06.1984.
Borettslaget består av flere andelseiere (boder og felles garasje-rekke).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle.
Yttervegger av bindingsverk og betongkonstruksjoner.
Brannskillere av betongkonstruksjoner. Boligen har liggende trekledning og teglforblendet fasade.
Sal-takkonstruksjon tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82408461			

Kommentar

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Moss AS

26/8-26

AD. DERES REF: 116260181 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 2 i borettslaget Nordskogen tilknyttet leilighet: Tverrveien 36
Andelseier(e): Egil Nikolai Nygård**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 588 579
Byggeår: 1984 Gnr: 192 Bnr: 119 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:** 82408461

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 3.168,-, utgifter kr 27.925,- og annen formue: kr 91.993,-. Gjeld pr d.d. er på kr 522.598,-. Opprinnelig innskudd kr: 126.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 26/8 *kr* 10.589.444*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.498**,-,** hvorav kr 3.917,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr **6.498**,-.

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

Rente Pt.: 5,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.581,-, hvorav renter utgjør kr 2.180,- og avdrag utgjør kr 401,-.
Lånets løpetid: 2062.
Lånenr.: 61188261514. 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 Morten Kristiansen**.**
Epost styret: Nordskogen.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter

for

AL Nordskogen borettslag org. nr. 948 588 579

tilknyttet

Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.06.1983, sist endret 07.03.18, 22.05.22 (glassrekkverk), 08.03.23 (varmepumper) og 06.03.24 (oppdatert format).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) AL Nordskogen 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 for eksempel kabel TV og bredbåndstjenester, plenklipping og snø fjerning.

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 Bolig Boligbyggelag (VBBL) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget som er over 50 år, 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) Moss Kommune kan tegne og eie inntil 20% av andelene.

(5) 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.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

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 2-1 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 kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

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

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt 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 innen borettslagets område.

(iiii) 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) 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.

(vi) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, avtale m.v. 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 Carportplasser
(1) Borettslaget har i dag 20 carportplasser til fordeling blant 20 andelseiere
Carportene er av varierende bredde og ikke alle er fullverdig egnet til bruk for parkering av biler. Borettslaget har følgelig ikke parkeringsplass for 20 personbiler.

(2) Borettslaget har i tillegg 7 gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom generelt er forbudt.
Dog kan innkjøring til egen bolig finne sted for av og pålessing i inntil 10 minutter.

Kjøring for syketransport, renovasjon og større varetransport er tillatt

Videre kan håndverkere med uniformert bil som arbeider på en andelseiers adresse rett til å stå utenfor dennes adresse så lenge han er i arbeid der.

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

(2) Innkjøring av kjøretøyer over 3500 kg er kun tillatt for varetransport og flytting

(3) Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t

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

(5) Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger av 6-3, jfr 6-4.

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

6-3 Organisering av carportplassene

(1)Parkeringsplasser i carportanlegg disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg til styret.

Når en parkeringsplass 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 parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading.

(4) Parkeringsplassen kan kun benyttes til registrert, personbil, varebil, motorsykkel eller elektrisk rullestol/scooter.

(5) Ved salg av andel følger tildelt carportplass ikke med salget til ny eier (midlertidig rett).

(6) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil som hovedregel kun bli tillatt til andelseiere eller beboere i borettslaget

(7) Den midlertidige bruksretten til parkeringsplass faller bort (uten oppsigelse eller lignende) 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 motorsykkel, personbil eller varebil.

e) når bruker ikke lenger benytter parkeringsplass til plassering av registrert motorsykkel, personbil og varebil leier selv har bruksrett til

f) når bruker ikke lenger lovlig kan benytte motorsykkel, personbil, varebil eller elektrisk rullestol/scooter

(8) Andelseier plikter å informere styret dersom behovet for parkering endres (for eksempel fra bil til elektrisk scooter) eller bortfaller helt

(9) Nærmere vilkår og regler for midlertidig bruksrett til parkeringsplass kan fastsettes i borettslagets ordensregler

6- 4 Gjesteparkering
(1) Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og skal ikke benyttes av faste beboere.

(2) Styret kan etter søknad tildele en andelseier som står på liste for å få tildelt en egnet carportplass, rett til å stå på gjesteparkering.

6-5 Borttauing og/eller parkeringsgebyr
(1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

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

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

6-6 Kostnader og vedlikehold
(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser og carport-anlegget, se punkt 7.

6-7 Boder på fellesareal
(1) Alle leiligheter har sin egen bod på vest (stue) - siden av bygget. Leiligheter i første etasje har i tillegg egen bod ved den enkeltes inngangsparti. Leiligheter i andre etasje er tildelt hylleplass i felles bod.

(2) Hylleplass i felles bod for leiligheter i andre etasje er plassert i det vestre carport bygget og er nummererte.

Ved salg av andel er det selgende andelseier sitt ansvar å sørge for at tildelt hylle i fellesbod blir tømt.

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett 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 og 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 på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong og uteboder.

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

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

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

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

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

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

7-2 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.

(2) I garasje/carport er grensesnittet fastsatt slik at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som tak, vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av tildelt carportplass

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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 7-3.

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

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

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

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

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

(iii) Elektriske og VVS 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) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

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

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved arbeider på sluk og/eller pigging av gulv, ref 8-1 (2) og 8-1 (3).

(6) For endringer av boligens ventilasjon gjelder følgende:

a) Det er ikke tillatt å tette igjen eller tildekke eller på annen måte blokkere ventiler som slipper luft inn i leiligheten.

b) Kjøkkenventilator skal være koblet til eksisterende opplegg for dette

c) Ventilator med kullfilter bør unngås da dette kan akkumulere fukt i boligen

d) Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

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

8-2 Ingen adgang til endringer eller moderniseringstiltak på glassrekkverk
(1) Det må ikke borres i eller på annen måte punkteres i aluminiumsprofiler eller glass.

(2) Det er ikke tillatt å froste glassrekkverket ytterligere enn det som er gjort fra leverandør. Dette gjelder både på svalgangen og verandasiden.

8-3 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.

8-4 Bruk av kaldloft
(1) Andelseier skal kun benytte kaldlofts arealer for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan oppbevares på et kaldtloft.

(2) Ved lagring må luftsirkulasjonen på loftet ikke hindres. Dårlig luftsirkulasjon kan medføre kondens og råteproblematikk.

(3) Gassbeholdere, bensin og brennbar væske skal ikke lages på loftet.

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 loft eller boder, balkonger, terrasser, utvendige boder 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 gitt i punkt 7 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak 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.

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal.

8- 6 Moderniseringstiltak på kaldtloft
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om legging av ytterligere gulv på kaldloft og bruk av lofts luke på de vilkår som følger av punkt 8-1 og 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Ved bruk av loft til lagring må man ha lofts luke med nedfellbar stige av godkjent type. Det må påses god damptetting/isolering i overgang mot ny luke.

b) Ved etablering av gulv på loft må det legges slik at det ikke hindrer luftsirkulasjon. Det må også påses at isolasjonen ikke sammenpresses.

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.

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

(iv) 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 seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt.

9-5 Midlertidig tillatelser for allerede installerte varmepumper.
(1) Generalforsamlingen gav den 08.03.23 de andelseiere som allerede hadde installert varmepumper en begrenset midlertidig tillatelse til å la varmepumpen (den monterte) bli stående ut varmepumpens levetid.

(2) Andelseier forplikter seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold av varmepumpen.

Når denne ikke lengere lar seg vedlikeholde forplikter andelseier seg til på egen kostnad og sette bygningen tilbake i opprinnelig stand (ingen rett til utskiftning av varmepumpe).

(3) 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 remontering dersom dette er ønskelig.

9-6 Markiser
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppsett av nye markiser på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgene tilleggsvilkår.

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

(b) Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk.

(c) Fargen på duken skal godkjennes av styret og være i nøytrale farger tilsvarende øvrige monterte markiser.

9-6 Utrekkbare levegger

Generalforsamlingen gir styret begrenset fullmakt til å gi tillatelser til å sette opp uttrekkbare levegger på treplattingene på stuesiden i første etasje, med følgende vilkår:

(a) leveggen skal ikke være fast, men av uttrekkbar type og må monteres innenfor treplattingens areal.

(b) fargen på leveggen skal godkjennes av styret og være i nøytrale farger tilsvarende øvrige monterte levegger

(c) andelseier/leietager forplikter seg til, om nødvendig eller ønskelig, å fjerne installasjonen ved skifte av andelseier/leietager

(d) samtlige bestemmelser og vilkår nevnt i vedtektene punkt 9-1 og 9-2 gjelder

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 2-5 andre medlemmer. Det kan velges 1-5 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 13-2.

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.

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.

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

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

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.

Alminnelige bestemmelser:

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Om natten – regnet fra 23.00 til 06.00 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved bygningene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.
3. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastsatt i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.

Vask, tørking og lufting

4. Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke noe slags tøy over balkongens høyde eller gjennom vinduer.

Husdyrhold

5. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

Bruk av motorkjøretøy innen området

6. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, vare- og persontransport, samt renovasjonsbiler.
7. All parkering utenom de oppmerkede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eiers regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
8. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
9. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
10. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

Felles fiberanlegg for fjernsyn og internett

11. For tilkopling til felles fiberanlegg for fjernsyn og internett må originalkabler benyttes. Dette er borettslagets eiendom og følger leiligheten ved overdragelse.
12. Feil ved fiberanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
13. Oppsetting av parabolantenner eller andre private radio- og/eller TV-antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser

14. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendom.
15. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Styret, 04.12.2017



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Nordskogen Borettslag

Mandag 02.03.2026

Klokken: 16:00

Sted: Fellesstua i borettslaget

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Nordskogen Borettslag

Dato: Mandag 02.03.2026
Klokken: 16:00
Sted: Fellesstua i borettslaget

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

5 Innkomne saker fra andelseiere

- 5.1 Varmepumper, ny vurdering

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Varmepumper, ny vurdering

Styret har mottatt et forslag om å ta vedtaket fra generalforsamling 08.03.2023 angående forbud mot nye varmepumper, opp til ny vurdering.
Andelseier foreslår at montering av nye varmepumper skal tillates etter skriftlig søknad til styret.
Se vedlegg 1 for mottatte saksdokumenter.

Forslag til vedtak: Alternativ 1
Vedtaket om forbud mot nye varmepumper fra 08.03.2023 opprettholdes

Alternativ 2
Generalforsamlingen gir styret begrenset fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av nye varmepumper på vilkår gitt i vedlegg 2.
Borettslagets vedtekter oppdateres til å inkludere disse vilkårene i sin helhet.

Styrets innstilling: Saken om montering av nye varmepumper i borettslaget ble behandlet på ordinær generalforsamling i mars 2023. Med 2/3 flertall ble det da vedtatt å ikke tillate montering av nye varmepumper.

I forslag til vedtak skriver andelseier følgende:
1. Tidligere vedtak om forbud mot nye varmepumper oppheves.

2. Det tillates montering av varmepumper etter skriftlig søknad til styret.
3. Montering skal følge styrets retningslinjer og utføres av godkjent fagperson.
4. Eksisterende varmepumper kan beholdes, men ved utskifting eller ny montering skal gjeldende retningslinjer følges fullt ut.

5. Andelseier er ansvarlig for kostnader, drift og vedlikehold.

Hovedpoenget er at man kan gis tillatelse til å montere nye varmepumper etter søknad og godkjennelse fra styret og at andelseier er ansvarlig for kostnader, drift og vedlikehold.
Det vises videre til at montering «skal følge styrets retningslinjer» og utføres av godkjent fagperson.

Det spesifiseres ikke hva «styrets retningslinjer» eventuelt er eller skal være.
Styret mener det er helt avgjørende at slike «retningslinjer» spesifiseres i et vedtak for så å legges inn i borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier må vite hvilke regler som gjelder i forbindelse med montering/demontering og drift av varmepumpe. Styret må sikre at ikke borettslaget og øvrige andelseiere blir pålagt urettmessige utgifter. Styret må forsikre seg om at alle hensyn til bygningsmassen blir ivaretatt, særlig med hensyn til mulige skader. Reglene må være så spesifiserte at de kan brukes ved eventuelle tvister og uenigheter.
Styret har derfor utarbeidet forslag til retningslinjer for montering og bruk av varmepumper, se vedlegg 2.

Videre skriver forslagsstiller at hovedbegrunnelsen for vedtaket i 2023 var bekymring knyttet til støy, vibrasjoner og fukt, og at det i ettertid er dokumentert at støyen ikke stammet fra varmepumper i borettslaget, men fra et nærliggende boligbygg og at dette forholdet nå er utbedret.
Det er et faktum at nabobygget hadde en vifte montert på taket som lagde støy i en lengre periode og at viften nå er reparert og at denne støyen nå er borte. Styrets kommentarer ved forrige behandling av denne saken gikk imidlertid på støy fra varmepumpens utedel og ikke på støyen fra nabobygget.

Styret vil derfor igjen bemerke at det er et faktum at utedelen til varmepumper støyer. Selv om den monteres helt riktig vil det være en viss støy. Utfordringen i Nordskogen borettslag er hvor disse utedelene skal/kan plasseres. Det anbefales ikke å ha utedelen i nærheten av soveromsvindu. Alle leilighetene har hoved soverom på stuesiden av bygget. Det kan derfor bli en utfordring med hensyn til støy og soverom.

Montering av varmepumpe på balkongene i andre etasje vil bli en utfordring. Betong gulvet der er behandlet med en membranmaling som skal hindre fukt ned i betongen, for igjen å hindre at armeringsjern ruster. Det frarådes av leverandør og entrepenør å borre hull i, eller på annen måte skade denne membranen.
Av hensyn til mulige fuktskader i betongen kan styret ikke godkjenne at det borres ned i gulvet på balkongene i andre etasje. Dette er allerede tatt inn i borettslagets gjeldende ordensregler, punkt 22: "Av hensyn til betongdekket skal det ikke borres, skrus eller limes noe som helst til betonggulvet på balkongene."
Samtidig anbefales det ikke å feste utedelen i trevegg på grunn av støy og vibrasjoner.
Det vil være andeseiers ansvar å dokumentere at varmepumpe kan monteres forsvarlig uten å skade balkong gulvet.

Faktorene vibrasjoner og fukt er fortsatt gjeldende. Vibrasjoner fra utedelen kan reduseres ved riktig montering. Noen av denne støyen/disse vibrasjonene kan være lavfrekvente og

vanskelig å begrense. Det er videre avgjørende at kondensvannet fra utedelen ledes bort fra bygget på en slik måte at det ikke forårsaker fuktskader. Dette kan løses med drypp panne under varmepumpen og rør bort fra markterrasse og balkong. Avrenningen må ha varmekabel for å unngå ising og frostskader vinterstid. Dette vil også gjelde takrenne og nedløp for de i andre etasje.

Bruk av varmepumpe som airconditioning om sommeren kan medføre andre utfordringer. Utedelen vil også da produsere støy. Dette kan medføre unødig støy for en beboer som ønsker å sitte ute i varmen og nyte en stille sommerkveld.

Styret velger igjen å fraråde tillatelse til montering av nye varmepumper, og ber samtlige andelseiere vurdere hvilket resultat det kan bli for både ute- og innemiljøet i borettslaget dersom alle 20 leilighetene ender opp med varmepumpe.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

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

Fullmakt

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

Moss, 19.02.2026

Nordskogen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Nordskogen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Terje Magnus Høvik, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Thor Olav Moseby, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Reidun Hellerud, Valgt fra 05.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Tarja Helena Sørensen, Valgt fra 05.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 05.03.2025.

Ingen endringer i styret siden forrige generalforsamling.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Terje Magnus Høvik
- Styremedlem, Thor Olav Moseby
- Varamedlem, Tarja Helena Sørensen

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 6

Antall behandlede saker i perioden: 35

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948588579, og ligger i Moss kommune.

Nordskogen 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.

Nordskogen 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.

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

Ansatte i selskapet:

Det har ikke vært noen faste ansatte i Nordskogen Borettslag i 2025.

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

Antall andre personer i Nordskogen Borettslag som har mottatt lønn i 2025: Ingen

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 onsdag 05.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Kartlegging av ventilasjonsanlegg
  Aktiv ventilasjon AS gjennomførte en kartlegging av hele ventilasjonsanlegget i borettslaget. Rapporten viser til dels store mangler og feil på anlegget. Styret følger opp dette ved å innhente tilbud på utbedring og eventuelle endringer for å få ventilasjonsanlegget til å fungere tilfredsstillende. Et fungerende ventilasjonsanlegg er viktig både av hensyn til inneklima og av hensyn til å ta vare på bygningsmassen ved å forhindre fukt og råte.
  Dette blir et forholdsvis stort prosjekt som planlegges gjennomført i løpet av 2026. Det planlegges finansiert ved hjelp av egenkapital og vil således i utgangspunktet ikke medføre økte fellesutgifter.

- Markering av parkeringsplassene på gjesteparkeringen
  På generalforsamlingen i mars 2025 ble det gjort vedtak om å få merket opp de 7 plassene på gjesteparkeringen. Det viste seg å være en såpass liten jobb at styret har slitt med å finne firma som vil ta jobben. En entrepenør har nå påtatt seg oppdraget, men det hele må utsettes tilvåren 2026 fordi det kreves tørr og ren asfalt og temperatur over et visst nivå.

- Skifte av toalett ved felles stua.
  Styret fikk tilbakemelding på at flere andelseiere syntes toalettet ved felles stua hadde for lav sittehøyde. Å bytte til et nytt toalett med større sittehøyde viste seg å bli uforholdsmessig kostbart. Styret valgte derfor å gå til innkjøp av toalettforhøyer med håndtak, til en brøkdel av prisen på nytt toalett.

- Rustflekker i betonggulv på terrasser i andre etasje
  Enkelte andelseiere oppdaget flere rustflekker i det nye gulvbelegget på balkongene i andre etasje. Det viste seg at dette skyldtes metallspon fra kapping og montering av takrenner. Flekkene lot seg vaske bort med spesial vaskemiddel og var på ingen måte farlig for konstruksjonen.

- Levegger
  Ekstraordinær generalforsamling 15/5-2025 gå styret begrenset fullmakt til å behandle søknader om montering av uttrekkbare levegger på platting på stuesiden i første etasje. Borettslaget ordensregler ble oppdatert i henhold til dette vedtaket. Styret har mottatt en slik søknad som ble innvilget.

- Problemer med lukt og fluer fra beholdere for matavfall
  I den varmeste perioden i sommer var det et problem med lukt og fluer fra beholderne for matavfall. Styremedlemmer prøvde å dempe problemet ved hjelp av diverse vaskemidler i dunkene, uten særlig hell. Styret var i kontakt med MOVAR og kommunen uten at det hjalp. Ansvaret for renhold av beholdere er politisk vedtatt og hviler på den enkelte innbygger. I borettslag og sameier anbefales det at styret tar ansvar for å finne en løsning som fungerer for alle. Styret følger opp saken til sommeren igjen.

- Avtalen angående brøyting og snørydding er endret og oppdatert.
  Enkelte beboere har klaget på at det er for mye snø før brøyting blir iverksatt. Tidligere avtale sa at det skulle iverksettes brøyting ved 5 cm snø. Dette er nå endret til 3 cm.

- Brannvarslingssystemet
  Det har i løpet av året vært enkelte feilmeldinger med brannvarslingssystemet i borettslaget. Styret er i dialog med leverandør angående nødvendige tiltak for å hindre slike feil i fremtiden.

Siden generalforsamlingen onsdag 05.03.2025 har Nordskogen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Bortsett fra forefallende sommer- og vintervedlikehold og normalt vedlikehold av heis, er det ikke gjennomført spesielle vedlikehold i løpet av 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Nordskogen Borettslag i 2026:

- vedlikehold/utbedring av ventilasjonsanlegg
- vedlikehold av brannvarslingssystemet

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Nordskogen Borettslag i 2026:

- ingen planlagte

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Brann inspeksjon
- Øvrig i henhold til HMS portal

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:

- Tas til etterretning

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Borettslagets økonomi er etter styrets vurdering tilfredsstilende
- En stor utgift kommende år blir utbedring av ventilasjonsanlegget. Dette må gjøres av hensyn til inneklima i den enkelte leilighet og av bygningstekniske årsaker. Dette planlegges finasiert ved hjelp av borettslagets egenkapital. I budsjettet for 2026 er det derfor lagt inn et betydelig beløp til utbedring av ventilasjon. Dersom denne utgiften fjernes vil budsjettet gå i pluss.
- Et stort usikkerhetsmoment er utgifter til uforutsett vedlikehold av heisen. Heisen er original fra byggeåret 1984, og det kan være et spørsmål om tid før det kan oppstå behov for større utbedringer eller oppgraderinger, med dertil store utgifter.

Styret i Nordskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 244 592	1 509 912	1 582 439	952 408
Innkrevde kapitalkostnader/renter		329 820	0	0	633 156
Andre driftsinntekter	1	0	0	1 800	1 800
SUM INNTEKTER		**1 574 412**	**1 509 912**	**1 584 239**	**1 587 364**
KOSTNADER					
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	11 280	11 280	11 280
Strøm		33 778	31 695	37 800	37 800
Renhold		0	2 750	10 000	0
Vedlikehold bygg		19 731	34 507	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		19 706	0	10 000	750 000
Vedlikehold elektro		29 126	33 557	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		87 808	181 455	240 000	100 000
Revisjonshonorar	0	10 500	10 000	12 000	10 500
Forretningsførerhonorar		47 466	45 642	47 468	48 300
Andre konsulenttjenester		0	65 672	0	0
Telefon/internett		0	0	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		186 868	162 886	175 000	200 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		59 452	51 873	64 300	63 800
Kommunale avgifter		258 369	207 652	232 800	262 000
Andre driftskostnader		22 341	20 973	21 000	25 000
SUM KOSTNADER		**872 426**	**945 942**	**1 050 648**	**1 697 680**
DRIFTSRESULTAT		**701 986**	**563 970**	**533 591**	**-110 316**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		58 559	58 254	30 000	30 000
Rentekostnader		565 910	588 936	583 279	525 335
Utbytte Gjensidige		5 638	4 418	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-501 713**	**-526 264**	**-553 279**	**-495 335**
ÅRSRESULTAT		**200 273**	**37 707**	**-19 688**	**-605 651**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		200 273	37 707	-19 688	-605 651
SUM OVERFØRINGER		**200 273**	**37 707**	**-19 688**	**-605 651**

BALANSE 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	7 992 500	7 992 500
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 992 500**	**7 992 500**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 310	12 595
Andre fordringer		94 692	86 785
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 869 530	1 923 562
SUM OMLØPSMIDLER		**1 970 531**	**2 022 941**
SUM EIENDELER		**9 963 031**	**10 015 441**

BALANSE 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-3 506 711	-3 506 711
Årets resultat		200 273	0
SUM EGENKAPITAL	**2**	**-3 304 438**	**-3 504 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 641 208	10 736 767
Borettsinnskudd	3	2 520 000	2 520 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 161 208**	**13 256 767**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 905	4 563
Leverandørgjeld		99 357	258 823
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 262**	**263 386**
SUM GJELD		**13 267 470**	**13 520 153**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 963 031**	**10 015 441**
Pantestillelser		**13 161 208**	**13 256 767**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Magnus Høvik Styreleder	Reidun Hellerud Styremedlem	Thor Olav Moseby 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	**1 759 556**	**1 808 769**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	200 273	37 707
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-95 559	-86 920
B. Årets endring disponible midler	**104 714**	**-49 213**
C. Disponible midler UB	**1 864 270**	**1 759 556**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024

Note 2 - Egenkapital negativ

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

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	2 520 000	2 520 000
Sum	**-2 520 000**	**-2 520 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1984	7 920 000
Påkostet garasjerekker 2006	**72 500**
Sum bygninger	**7 992 500**

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenummer:	**61188261514**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2062
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 736 767
Avdrag i perioden:	95 559
Lånesaldo 31.12:	**10 641 208**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188261514	8	557 975	4 463 800

Pantegjeld

10	525 153	5 251 530
2	462 938	925 876

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

Resultat og balanse med noter for Nordskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordskogen Borettslag

Styreleder	Terje Magnus Høvik (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Thor Olav Moseby (sign.)	29.01.2026
Styremedlem	Reidun Hellerud (sign.)	29.01.2026

Til generalforsamlingen i Nordskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskogen 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, 18. 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:

2026-02-18 12:33:04 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 421cb280-298f-4ed2-90db-1e553befa662

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Til Nordskogen borettslag v/ styre

Forslag til sak ved generalforsamlingen 2026

Ny vurdering av vedtak om varmepumper i borettslaget

Forslagstiller: Tarja Sørensen, Tverrveien 46 1525 Moss

Bakgrunn

Saken om montering av varmepumper i borettslaget ble tidligere behandlet og stemt ned med krav om 2/3 flertall.
Hovedbegrunnelsen for vedtaket var bekymring knyttet til støy, vibrasjoner og fukt.
I ettertid er det dokumentert at den aktuelle støyen ikke stammet fra varmepumper i borettslaget, men fra et nærliggende boligbygg. Dette forholdet er nå utbedret.

Det finnes en Varmepumpe historikk fra Nordskogen borettslag styre som vedlegges.

Gjeldende vedtak

- Det er ikke tillatt å installere eller montere nye varmepumper i tilknytning til de enkelte andeler.
- Eksisterende varmepumper kan bli stående ut sin levetid, men tillates ikke erstattet av nye.

Forslag til vedtak

1. Tidligere vedtak om forbud mot nye varmepumper oppheves.
2. Det tillates montering av varmepumper etter skriftlig søknad til styret.
3. Montering skal følge styrets retningslinjer og utføres av godkjent fagperson.
4. Eksisterende varmepumper kan beholdes, men ved utskifting eller ny montering skal gjeldende retningslinjer følges fullt ut.
5. Andelseier er ansvarlig for kostnader, drift og vedlikehold.

Underskriftsliste – støtte til ny behandling av varmepumper

Svein Johansen nr 34.
Kari Krogh nr 52
Tanja Helena Sørensen nr. 46
Tvedt. Midtskretud nr 64.
Grete Hørik " 54
Elin Wiestow Jensen

Varmepumpe historikk

Problematikken med varmepumpe har vært oppe i styret tidligere.
Sak 56-17 Søknad om montering av varmepumpe - Tverrveien 58
Styret skrev: "I henhold til burettslagslova § 8-9 (1) kan ikke styret uten samtykke fra generalforsamlingen gjøre vedtak om "ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald"
Vedtak: *Styret stiller seg positive tilsøknaden og fremmer saken for borettslagets generalforsamling. I forbindelse med saken bør styret legge frem et forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne montasje av varmepumper innenfor de vilkår som fastsettes av generalforsamlingen.*"

Sak 16-18 Vedtektsendringer til generalforsamling
b) Andelseiers anledning til å montere varmepumpe
Vedtak: *Da det i vedtektene tidligere ikke er regulert hvilke endringer og moderniseringer andelseiere har anledning til å gjennomføre foreslås det å utsette dette punktet til en senere oppdatering av vedtektene.*

Saken ble ikke fulgt opp av tidligere styre og er ikke tatt tak i av sittende styre.
Saken er således ikke behandlet av generalforsamlingen.
Styreleder har ikke klart å finne flere søknader om varmepumpe.

Eksempler på regler for varmepumpe:

REGLEMENT OM VARMEPUMPER I SKOGHEIM BORETTSLAG
(vedtatt på Generalforsamling 2010)

Det stilles ikke krav til støy innendørs. Utendørs varmepumper skal ikke overstige 35 dB støynivå om natten. Støy ved soveromsvindu skal ikke overstige 30 dB. NS8175:2008 vil være retningsgivende.

Varmepumpens utedel monteres på grunnmur (underkant av kledning), med vibrasjonspakninger.Kan alternativet monteres direkte på bakken tett inntil vegg.

Montasje skal være utført av godkjent installatør. Boligeier vil ha det fulle vedlikeholdsansvar på pumpen, og vil også være ansvarlig for fjerning og tilbakeføring av det bygningsmessige slik det var
før montering og evt. ved demontering/eierskifte. Tilbakeføringa skal godkjennes av styret.

Søknad om varmepumpe skal forelegges styret med angitt plassering. Ved tvist vedrørende støy fra anlegget ligger bevisbyrden på eier av varmepumpa.

Bjørndalsskogen borettslag tillater montering av varmepumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer som aksepteres av andelseier.

- • Søknad om installering til borettslaget (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
- • Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller sjenerende for bygningen. Side 2 i denne søknad inneholder underskrift skjema for berørte naboer.
- • Alle kostnader vedrørende installasjon og vedlikehold bæres av andelseier.
- • Alle Kostnader ved demontering og remontering av varmepumpe ved nødvendig vedlikehold

  bæres av andelseier

- • Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen, etter eventuelle pålegg,

  fortsatt er til sjenanse.

- • Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for

  andelseiers regning.

- • Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen og

  overdra denne til ny andelseier. Borettslaget er forpliktet til å holde en kopi av avtalen.

- • Varmepumpe skal installeres av sertifisert installatør.

Vilkår for montering av varmepumpe i Nordskogen borettslag.

Generalforsamlingen har gitt styret begrenset fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende vilkår:

1. Søknadsplikt
   Andelseiere som ønsker å installere varmepumpe må sende skriftlig søknad, inkludert dokumentasjon fra leverandør, til borettslagets styre.
   Den skriftlige søknaden skal inneholde:
   a. Merke (produsent) og type varmepumpe
   b. Utvendig støynivå (dB).
   c. Utvendige mål og forslag til plassering og montering
   d. Dokumentasjon på at montør er f-gass sertifisert og at firma er f-gass godkjent
   e. Dokumentasjon på at varmepumpen har «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen om natten.
   f. Forslag til plassering av utedel inkludert plassering av rør for kondensvann.
   g. Dokumentasjon på serviceavtale

   Andelseier skal ha skriftlig tillatelse fra styret før installering kan igangsettes. Styret kan gi avslag dersom søknaden er mangelfull eller i strid med vilkårene.
2. Tekniske krav
   Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold. Den skal være av et etablert merke og av høy kvalitet. Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig. Støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 45 db (A). Støy utenfor soveromsvindu skal ikke overstige 35 dB om natten. (mellom klokken 23:00 og 07:00).
3. Montering
   Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen monteres korrekt og lovlig. Installatøren må være f-gass sertifisert og firmaet f-gass godkjent. Dette gjelder også ved eventuell nedmontering og remontering.
   Utedelen skal monteres på bakkestativ med vibrasjonsdempere, ikke på trevegg, slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygget.
   Membrandekket på balkongene i andre etasje må ikke skades. Det skal ikke borres, skrues eller limes noe til gulvet på balkongene.
   Plassering av utedelen skal godkjennes av styret.
   Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg er fagmessig og korrekt utført.
   Det er ikke tillatt å bygge varmepumpen inn i et "varmepumpehus" uten tillatelse fra styret. Dersom dette godkjennes og utføres skal varmepumpehuset males i samme farge som bygget.
4. Kondensvann
   Kondensvann skal ledes vekk fra bygningen. Varmepumpen skal ha drypp panne med rør som leder kondensvann bort fra markterrasse og balkong. Drypp panne og rør må ha varmekabel for å sikre avrenning og unngå ising og frostskader vinterstid. Dette gjelder også takrenne og nedløp for de i andre etasje.
   Det er ikke tillatt å legge synlige rør på utsiden av balkongen.
   Rørføringen skal angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet på søknaden til styret.
5. Ansvar og vedlikehold
   Kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmepumpen er

andelseiers ansvar.
Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen skal dekkes av andelseier.
Andelseier har ansvaret for alle byggtekniske feil og mangler som måtte oppstå ved montering, eller som senere måtte oppstå som følge av bruken av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.
Demontering og remontering av utedelen ifm rehabilitering/vedlikehold i regi av borettslaget bekostes av andelseier.
Ved permanent fjerning av varmepumpe må andelseier sørge for tilbakeføring av fasade slik den var før montering.

6. Støy
   Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer. Der naboer sjeneres av støy eller vibrasjoner fra varmepumpen, plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette.
   Ved tvist angående støy fra anlegget ligger bevisbyrden på eier av varmepumpen
7. Serviceavtale
   Med hensyn til sikkerhet og for å sikre lavest mulig støy fra utedel må andelseier som installerer varmepumpe inngå en serviceavtale med et autorisert firma for regelmessig vedlikehold og inspeksjon av utstyret. Serviceavtalen skal fornyes ved utløp, så lenge varmepumpen er montert.
   Kopi av inngått serviceavtale skal fremlegges styret før montering av varmepumpe kan startes.
8. Brudd på vilkårene
   Enhver installasjon som er utført uten skriftlig tillatelse fra styret, eller som ikke oppfyller de tekniske kravene og serviceavtalen, anses som et brudd på reglene.

   Ved brudd på vilkårene vil andelseier motta en skriftlig advarsel og gis en frist på 30 dager til å rette opp i forholdene.

   Hvis forholdene ikke er rettet opp innen fristen, vil styret kunne kreve at varmepumpen fjernes for andelseiers regning.
   Kostnader for fjerning av varmepumpen og eventuell gjenoppretting av bygningen til opprinnelig stand skal dekkes av andelseier.
9. Eierskap
   Varmepumpen eies av andelseier og er ikke dekket av borettslagets forsikringer.
10. Salg
    Ved salg av boenheter med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Ansvaret for vedlikehold, serviceavtale og øvrige vilkår i vedtektene overdras til ny eier.
11. Punkt 9-5 «Midlertidige tillatelser for allerede installerte varmepumper» i vedtektene angående allerede installerte varmepumper opprettholdes.
12. Når en varmepumpe ikke lengre lar seg vedlikeholde eller andelseier ønsker å bytte varmepumpe av andre grunner, må andelseier levere ny søknad om installasjon (ingen automatisk rett til utskifting av varmepumpe).

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 02.03.2026.

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 Nordskogen Borettslag mandag 02.03.2026 kl. 16:00 - Fellesstua i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede:6

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 8

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: Thor Olav Moseby

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten 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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 80 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Varmepumper, ny vurdering

Styret har mottatt et forslag om å ta vedtaket fra generalforsamling 08.03.2023 angående forbud mot nye varmepumper, opp til ny vurdering.
Andelseier foreslår at montering av nye varmepumper skal tillates etter skriftlig søknad til styret.
Se vedlegg 1 for mottatte saksdokumenter.

Vedtak:
Forslaget falt.

5 stemte for, 3 stemte mot. Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Morten Kristiansen

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

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Thor Olav Moseby

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble:Tarja Helena Sørensen

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

Vedtak:
Valg av delegat: Morten Kristiansen
Valg av vara: Thor Olav Moseby

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Thor Olav Moseby
Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinær generalforsamling

i

Nordskogen Borettslag

Torsdag 15.05.2025

Klokken: 13:00

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025 Nordskogen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Torsdag 15.05.2025
Klokken: 13:00
Sted: Fellesrommet i borettslaget

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Oppsett av utrekkbar levegg med vedtektsendring - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad om å få sette opp dobbel uttrekkbar levegg på terrassen på stuesiden.
I henhold til gjeldende vedtekter har ikke styret fullmakt til å behandle en slik søknad.

Vedtektene sier følgende:

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, parabole eller andre antenner, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

(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.

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

(iv) 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.

Styret ser ingen grunn til å nekte oppsett av uttrekkbare levegger. Dette kan være med på å øke trivselen for beboere med hensyn til skjerming for vind og innsyn. Det presiseres at det kun er snakk om uttrekkbare levegger og ikke installasjoner i form av reisverk og panel eller andre faste installasjoner.

Med referanse til vedtektene punkt 9-1 (2) foreslår styret at generalforsamlingen gjør følgende vedtak:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret begrenset fullmakt til å gi tillatelser til å sette opp uttrekkbare levegger på treplattingene på stuesiden i første etasje, med følgende vilkår:
(a) leveggen skal ikke være fast, men av uttrekkbar type og må monteres innenfor treplattingens areal.

(b) fargen på leveggen skal godkjennes av styret og være i nøytrale farger tilsvarende øvrige monterte levegger

(c) andelseier/leietager forplikter seg til, om nødvendig eller ønskelig, å fjerne installasjonen ved skifte av andelseier/ leietager

(d) samtlige bestemmelser og vilkår nevnt i vedtektene punkt 9-1 og 9-2 gjelder

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, 12.05.2025

Med hilsen Nordskogen Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

Torsdag 15.05.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nordskogen Borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 13:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:7

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 9

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Thor Olav Moseby

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Oppsett av utrekkbar levegg med vedtektsendring - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad om å få sette opp dobbel uttrekkbar levegg på terrassen på stuesiden.
I henhold til gjeldende vedtekter har ikke styret fullmakt til å behandle en slik søknad.

Vedtektene sier følgende:

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.

(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.

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

(iv) 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.

Styret ser ingen grunn til å nekte oppsett av uttrekkbare levegger. Dette kan være med på å øke trivselen for beboere med hensyn til skjerming for vind og innsyn. Det presiseres at det kun er snakk om uttrekkbare levegger og ikke installasjoner i form av reisverk og panel eller andre faste installasjoner.

Med referanse til vedtektene punkt 9-1 (2) foreslår styret at generalforsamlingen gjør følgende vedtak:

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret begrenset fullmakt til å gi tillatelser til å sette opp uttrekkbare levegger på treplattingene på stuesiden i første etasje, med følgende vilkår:
(a) leveggen skal ikke være fast, men av uttrekkbar type og må monteres innenfor treplattingens areal.

(b) fargen på leveggen skal godkjennes av styret og være i nøytrale farger tilsvarende øvrige monterte levegger

(c) andelseier/leietager forplikter seg til, om nødvendig eller ønskelig, å fjerne installasjonen ved skifte av andelseier/leietager

(d) samtlige bestemmelser og vilkår nevnt i vedtektene punkt 9-1 og 9-2 gjelder

Enstemmig vedtatt.

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Thor Olav Moseby
Protokollvitne

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tverrveien 36	H0101	192/119	87	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYGÅRD EGIL NIKOLAI 210436*****	Eiendomsrett 1/1	Tverrveien 36 1525	Bosatt

Vegadresse: Tverrveien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1525 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1205 Ryggeheimen	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	7 Ekholt/Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6521207		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	28.05.1984

1: Bygning 6521207: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 28.05.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1786
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1786
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	950
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.08.1983	22.08.1983
Ferdigattest	28.05.1984	05.09.2023
Tatt i bruk	11.07.1984	11.07.1984
Endre bygningsdata	05.09.2023	05.09.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	10	863	0	863	0	0	0
H01	10	923	0	923	0	0	0

Borettslag

Navn	AL NORDSKOGEN BORETTSLAG	Org.nr	948588579
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	20

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	192/119	4476.1	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
~~Tverrveien~~ 34, 36, 38, 40, 42, 54, 56, 58, 60, 62		92	119	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	14.06.83	dato 20.06.83 sak 170/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Nordskogen Borettslag,	Postboks 70, 1570 Dilling	032-60700
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Selvaagbygg,	Holmenveien 19, Oslo 3	02-143690
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Søknad mottatt 16.06.83.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rygge rådhus, den 7.6.1984

Bjørn Christiansen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

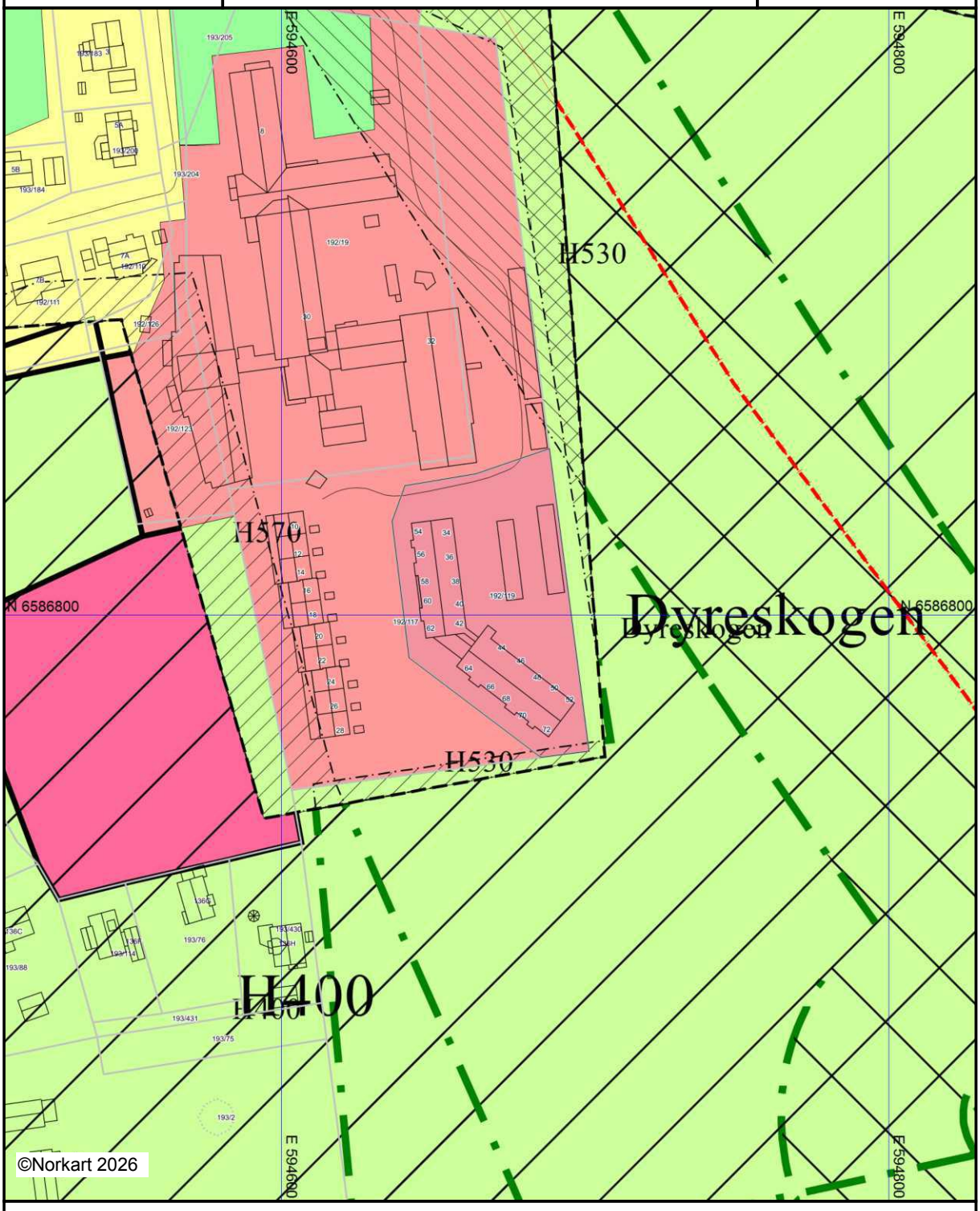
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 192/119
Adresse: Tverrveien 36
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Blå/grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utdrag fra kommuneplan

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

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:
Tverrveien 36, 1525 Moss
Gnr. 192, Bnr. 119, andelsnr. 2 i AL NORDSKOGEN BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Mette Hoseth

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 481 02 314

E-post: mette.hoseth@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.
