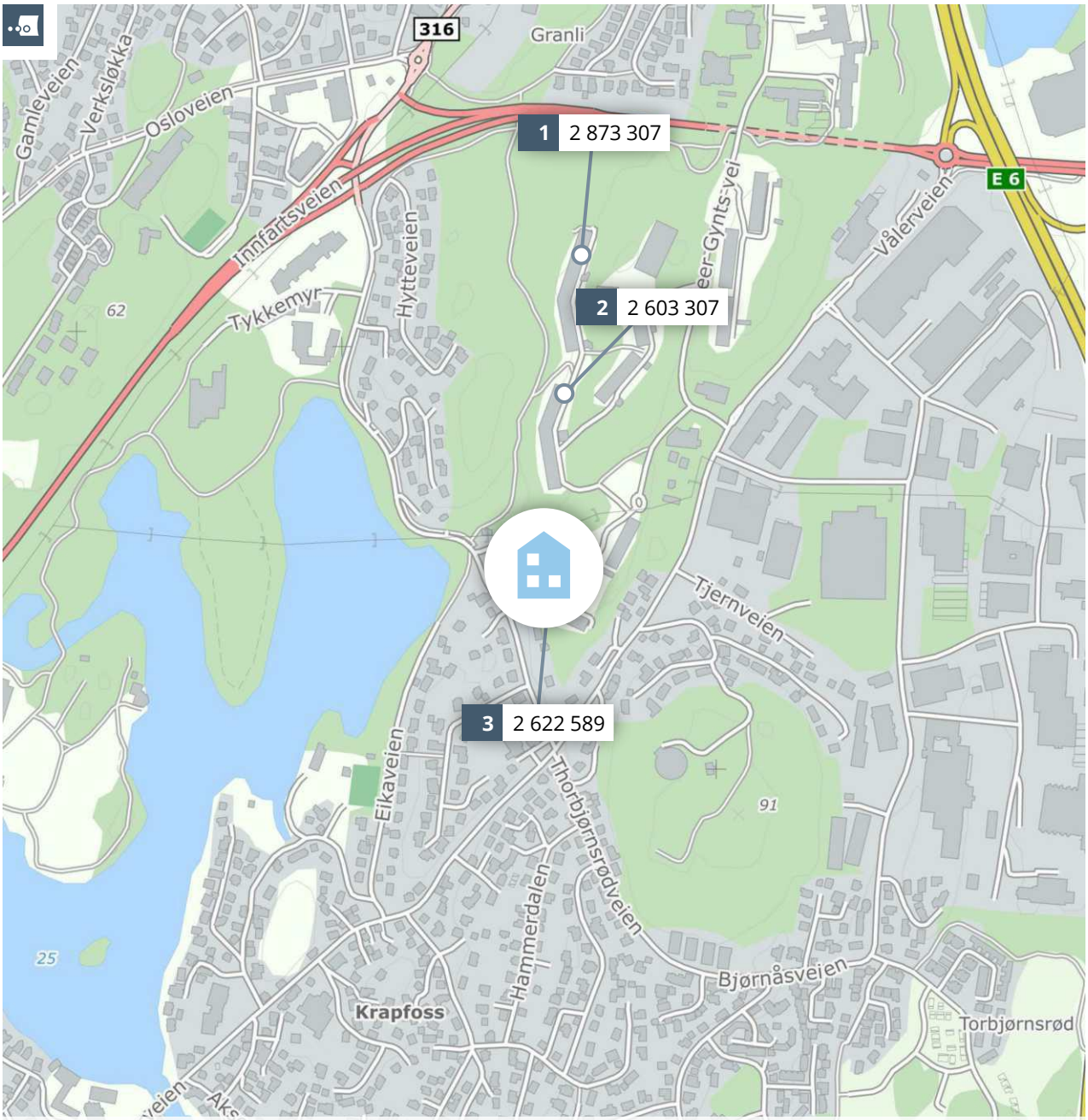
PRIVATMEGLEREN
MOSS

SLALÅMBAKKEN 3 J



Meglers verdivurdering

SLALÅMBAKKEN 3 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.09.2026

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slalåmbakken 3 J, 1598 MOSS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 3 BNR 1496 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS GJERREBOGEN 1

Verdivurdert til

2 550 000

145 244	2 695 244	42 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	4 646
Formue	43 703
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Slalåmbakken 7 L 64 m² 1970 - etg 1 sov	04.11.2025	2 700 000	**2 750 000**	123 307	2 873 307	**44 895**
2 Slalåmbakken 5 L 60 m² 1970 - etg 1 sov	26.01.2026	2 550 000	**2 480 000**	123 307	2 603 307	**43 388**
3 Slalåmbakken 3 F 65 m² 1970 - etg 1 sov	29.04.2026	2 300 000	**2 500 000**	122 589	2 622 589	**40 348**

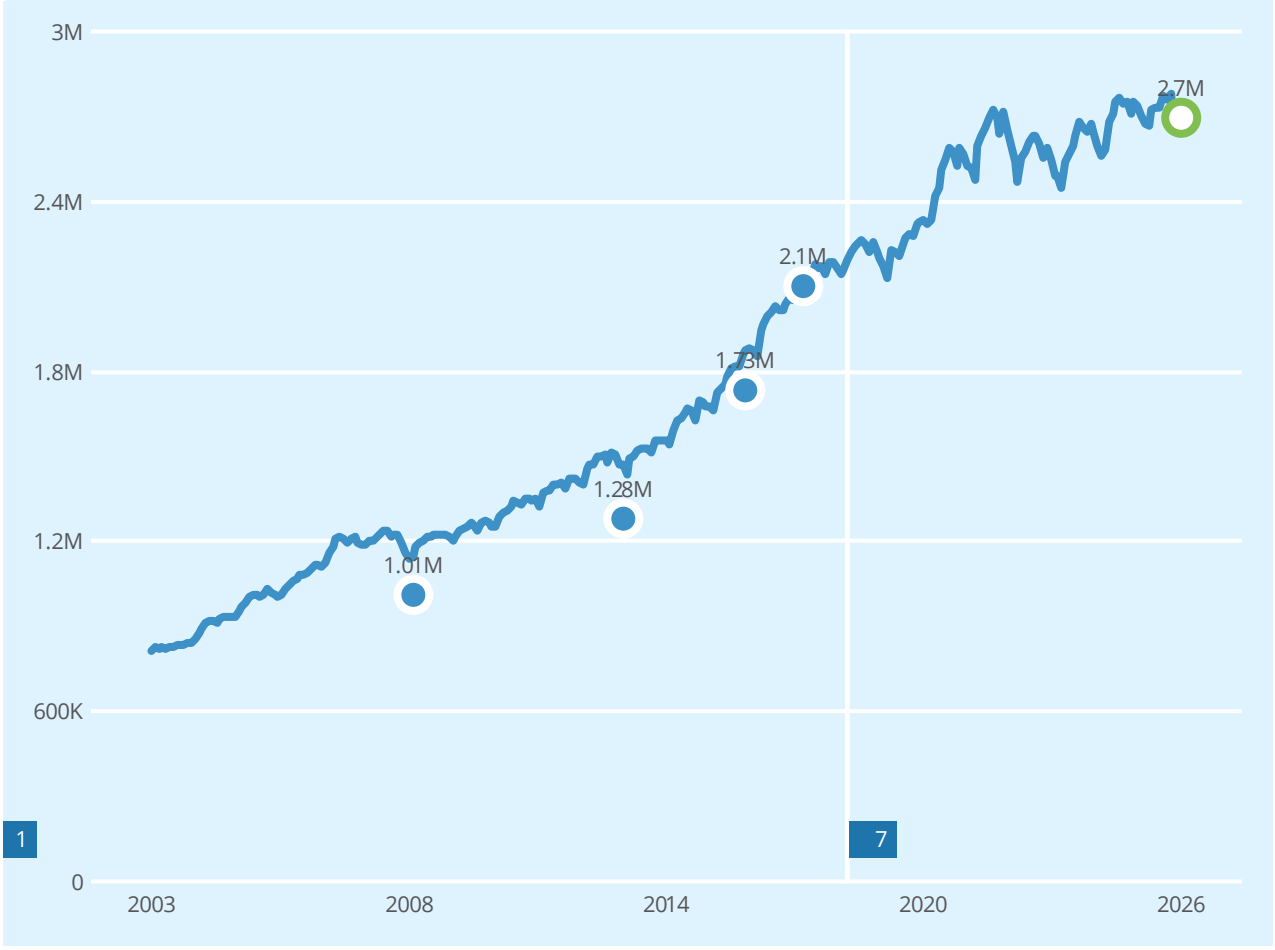
I Slalåmbakken 3J vil du bo i en flott oppgradert 2-roms leilighet med god planløsning og utsikt. Leilighetens har solrik balkong og tilgang til hageflekk.
Leiligheten holder en god og moderne standard i alle rom, og i kombinasjon med lyse fargepaletter gir det et helhetlig uttrykk.
Leiligheten har gode løsninger og passer både en liten familie, single, par, førstegangskjøpere eller for deg som ønsker å bo i en oversiktlig leilighet. Her vil du bo i en stor og praktisk leilighet med felleskostnader som inkluderer mye, i et populært og veletablert boområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.01.2018	12.01.2018	21.02.2018	1 980 000	2 100 000	3 840	2 103 840
26.08.2016	05.09.2016	04.10.2016	1 700 000	1 725 000	6 702	1 731 702
28.10.2013	04.11.2013	12.12.2013	1 200 000	1 270 000	13 840	1 283 840
19.11.2008	23.01.2009	18.03.2009	1 090 000	990 000	24 463	1 014 463

Leiligheter til salgs i GJERREBOGEN 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 942 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i GJERREBOGEN 1 grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

2 710 000 Prisantydning i snitt
2 676 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 170 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

42 113 Slalåmbakken 3 J Totalpris 2 695 244

33 431 GJERREBOGEN 1 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260202
Addresse	Slalåmbakken 3 J		
Postnr.	1598	Sted	MOSS
Selgers navn	Elin Gulbrandsen Hansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

16.02.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Koblet til ny kjøkkenvask

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kobla opp hvitevarer i forbindelse med nytt kjøkken i 2020

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet noen lysbrytere

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjent i bransjen

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt rørfornying i 2027

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har observert skjeggkre i boden en gang, ellers ikke sett noe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.09.2026

Signert av *Elin Gulbrandsen Hansen*

Initialer selger:
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Slalåmbakken 3 J , 1598 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1496
Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2172 **Eiendomsverdi ref nr:** IH6833

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

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.

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 1970
Aktuelle leilighet ligger i nederste underetasje.
Leiligheten holder normal god standard.
Elektrisk oppvarming.
Nytt kjøkken i 2020.
Muligheter for elbillading.
Garasjeplasser blir tildelt etter ventelister.

Utdrag av tilstand:

Opp til ca 20 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Baderomsplatene på veggen er ikke forseglet med silikon og bunnlist.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av betong som er forblendet med tegelstein på gavlveggene.
Ved terrassene er det bindingsverk med utvendig trekledning.
Flatt tak antatt tekket med sarnafil eller papp.
Vinduene er av tre og har 3-lags isolerglass.
Glasset i vinduene er fra 1997/99.
Ytterdør av typen B-30 og 35 db.
Enkel terrassedør med 3-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en balkong.
Teppe på dekket.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat.
Vegger med malte flater.
Slettmalte himlinger.
Betongsåle.
Ingen radonsperre i bygget.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Garderobeskap på soverommet.

Felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp av tidligere eier i 2013.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med baderomsplater.
Slettmalt himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.
Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2020.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet og malte vegger.
Varmekabler.
Toalettrommet har gulvstående wc og det er servantskap og speil i gangen mellom bad og tolalettrom.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (pex) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er planlagt rørfornying i borettslaget.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 25 amp, ellers er kursene fordelt på 20/15 og 10 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Porttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

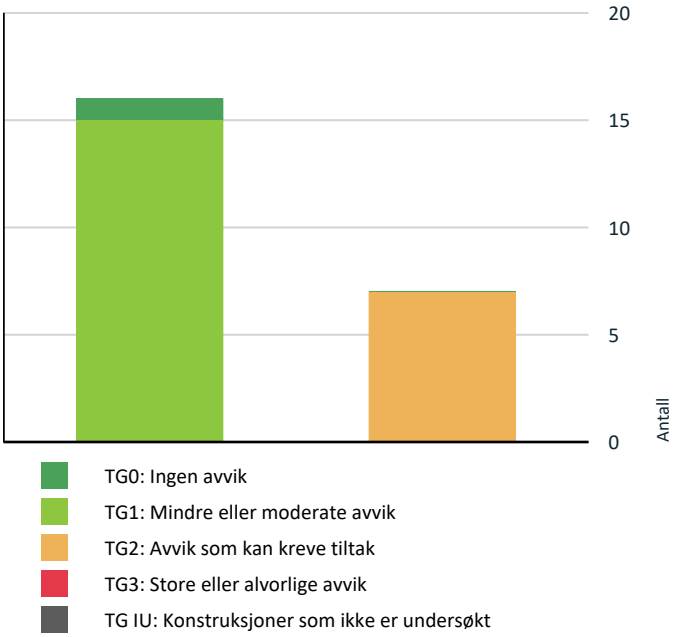
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger stemmer godt med dagens bruk, med unntak av vegg mot kjøkken som er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Leiligheten u etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Leiligheten u etg > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten u etg > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten u etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags isolerglass.
Glasset i vinduene er fra 1997/99.



Soveromsvinduet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av typen B-30 og 35 db.
Enkel terrassedør med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Lyd og branndør inn til leiligheten.



Terrassedøren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong.
Teppe på dekket.



Balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.



Laminat på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater.

Tilstandsrapport

Slettmalte himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongsåle.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Opp til ca 20 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.



Opp til ca 20 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Ingen radonsperre i bygget.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Hvite fyllingsdører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN U ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp av tidligere eier i 2013.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater.
Slettmalt himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Platene er ikke forseglet i bunn med silikon og list.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Platene bør forsegles i bunn med silikon og list for å hindre vanninntrengning og oppsug i platekant, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Platene er ikke forseglet i bunn med silikon og list.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Noe bom på flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden på flisene og utbedre eventuelle løse fliser ved behov, for å unngå at fliser løsner eller skader oppstår på gulvet. Dersom bom utvikler seg til sprekker eller løse fliser, bør disse festes eller byttes for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på underliggende konstruksjon.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.
Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderomsinnredningen.



Dusjkabinett på badet.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LEILIGHETEN U ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrom, uten å påvise unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen mellom toalettrommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHETEN U ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Åpen kjøkkenløsning mot stuen.

LEILIGHETEN U ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

LEILIGHETEN U ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte vegger.
Varmekabler.

LEILIGHETEN U ETG > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

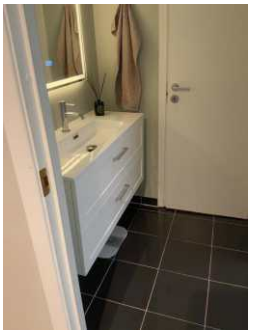
Beskrivelse

Toalettrommet har gulvstående wc og det er servantskap og speil i gangen mellom bad og tolalettrom.

Tilstandsrapport



Kun wc på toalettromet.



Servantskap og speil i gangen mellom bad og tolalettrom.

LEILIGHETEN U ETG > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (pex) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er planlagt rørfornying i borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Tanken er plassert på badet.

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 25 amp, ellers er kursene fordelt på 20/15 og 10 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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



Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Tilstandsrapport

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.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

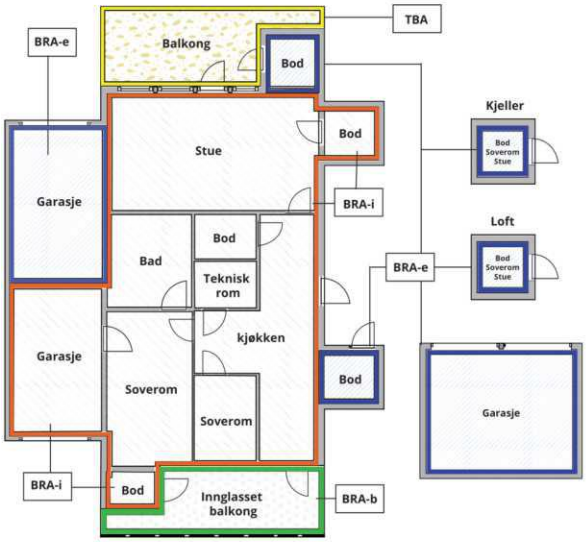
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten u etg	64	3		67	10
SUM	**64**	**3**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer godt med dagens bruk, med unntak av vegg mot kjøkken som er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Far til eier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1496		0	126491.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slalåmbakken 3 J

Hjemmelshaver
Gjerrebogen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0201/GJERREBOGEN 1 BORETTSLAG	948590182	U0201	Vansjø Boligbyggelag	Hansen Elin Gulbrandsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
88	43 703	*31.12.2025*	145 244	*31.12.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i et populært boområde på Gjerrebogen i Moss kommune.
Kort vei til barnehage, Mosseporten kjøpesenter, Vansjø og sykehus.
Det er ca 3 km til Moss sentrum med alle sine fasiliteter
Det er gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt på ca 126 491m2.
Fellesarealene er opparbeidet med parkeringsplasser, asfalterte gangveier, plen, sykkelskjul og stor lekeplass.
Garasjeanlegg hvor man skriver seg på venteliste.

Bebyggelsen

Boligblokk.
Aktuelle leilighet ligger i nederste underetasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82371238	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

18/9-26

AD. DERES REF: 116260202 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 88 i borettslaget Gjerrebogen 1 tilknyttet leilighet: Slalåmbakken 3 J
Andelseier(e): Elin Gulbrandsen Hansen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 590 182
Byggeår: 1970 Gnr: 3 Bnr: 1496 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:** 82371238

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.549,-, utgifter kr 6.679,- og annen formue: kr 43.703,-. Gjeld pr d.d. er på kr 145.244,-. Opprinnelig innskudd kr: 13.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 18/9 *kr* 82.371.320*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.646**,-,** hvorav kr 4.023,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Merk at Vansjø Boligbyggelag foretar avregning av felleskostnadene ved registrering av eierskifte.
Vi ber om at det aldri oppfordres til privat oppgjør mellom partene.
VBBL sørger for at kjøper og selger i varetas.

Til informasjon så pågår det rørfornying i borettslaget. Estimert ferdigstilt våren 2027. Nytt lån er tatt opp april-26.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie**.**

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

Evt. restanser felleskostnader: kr **0**,-.

Type C – Lån med avdragsfrihet:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt: 5,15 %. 1. avdrag forfaller: juni-2028. Lånets totale løpetid: 2053.
Renter pr. mnd. m/dagens rente : 623,-.
Etter periode med avdragsfrihet vil felleskostnadene med stor sannsynlighet øke. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye pga eventuell renteøkning og eventuelle fremtidige vedtak om økning av felleskostnadene.
Lånenr.: 60308134450. 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 Andrè Høidebraaten**.**
Epost styret: gjerrebogen1.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 Gjerrebogen 1 borettslag org. nr. 948 590 182

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11. juli 1968, endret 19/4-2004, endret 8/5-2018, sist endret 15/11-2022, endret 10/5-2023,endret 7/5-2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Gjerrebogen 1 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, som TV og bredbåndstjenester.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag (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 og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

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

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

4. BORETT

4-1 Boretten

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

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

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

(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 Husdyrhold

(1) Dyrehold er tillatt på vilkår

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

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

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

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget har i dag 340 parkeringsplasser i parkeringshus til fordeling blant 468 andelseiere

Borettslaget har i tillegg 350 parkeringsplasser ute.

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.
(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

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

(4) Parkeringsplassene i garasje 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 parkeringsplassene i parkeringshus

Parkeringsplasser fordelt etter ansiennitetsprinsippet

(1) Parkeringsplasser 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 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 ladning

(4) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

Vilkår og bestemmelser kommer frem av borettslagets ordensregler

6-4 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget se punkt 7

(2) For andelseiere som har parkeringsplass i parkeringshus skal disse betale månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av denne. Felleskostnaden fastsettes av styret.

Beløpene ligger inkludert i andelseiers totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

6-5 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-6 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod

(2) Bodene er plassert kjeller og er nummerert

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 og røykvarsler
c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer 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.

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

(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 parkeringshus er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

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

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å holde deler av tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand. Disse fellesareal er nærmere spesifisert i ordensreglene.

Ansvaret oppfatter klipping av plen, rydding, feiing og snømåking utenfor oppgang, samt rydding i søppelskur.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem av borettslagets ordensregler

7-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk (dersom beboer skifter sluk kompenseres dette med 2000,-), samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 7

(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:

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

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

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 12.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

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

a) 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.

b) 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.

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

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

e) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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 Plattinger på bygningens hageside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens område med midlertidig bruksrett bygningens hageside, jfr punkt 10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

b) Tiltaket kan maksimalt ha en dybde (lengde) frem til borettslagets hekk

c) Maks høyde på platting/ gulv er 10 cm over bakken

d) Hekk mellom leiligheter er satt opp av borettslaget og vedlikeholdes av dette. Hekkene vedlikeholdes regelmessig og vil ha en maks høyde på 1 meter ytterst

9-6 El-bil lading

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

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

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

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

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

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

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

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

10-2 Midlertidig enerett

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

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

10-3 Rett til adkomst

For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere i rett til

uhindret adkomst til eget areal over areal andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

10-4 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/ uteplass

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

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

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

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

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

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

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

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

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

11. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg

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

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

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 8 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer (gjelder fom generalforsamling 2024)

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) 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,
c) salg eller kjøp av fast eiendom,
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

14. GENERALFORSAMLINGEN

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

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

14-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

15-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

16. MELDINGER M.V.

16-1 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.

16-2 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.

17. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 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:

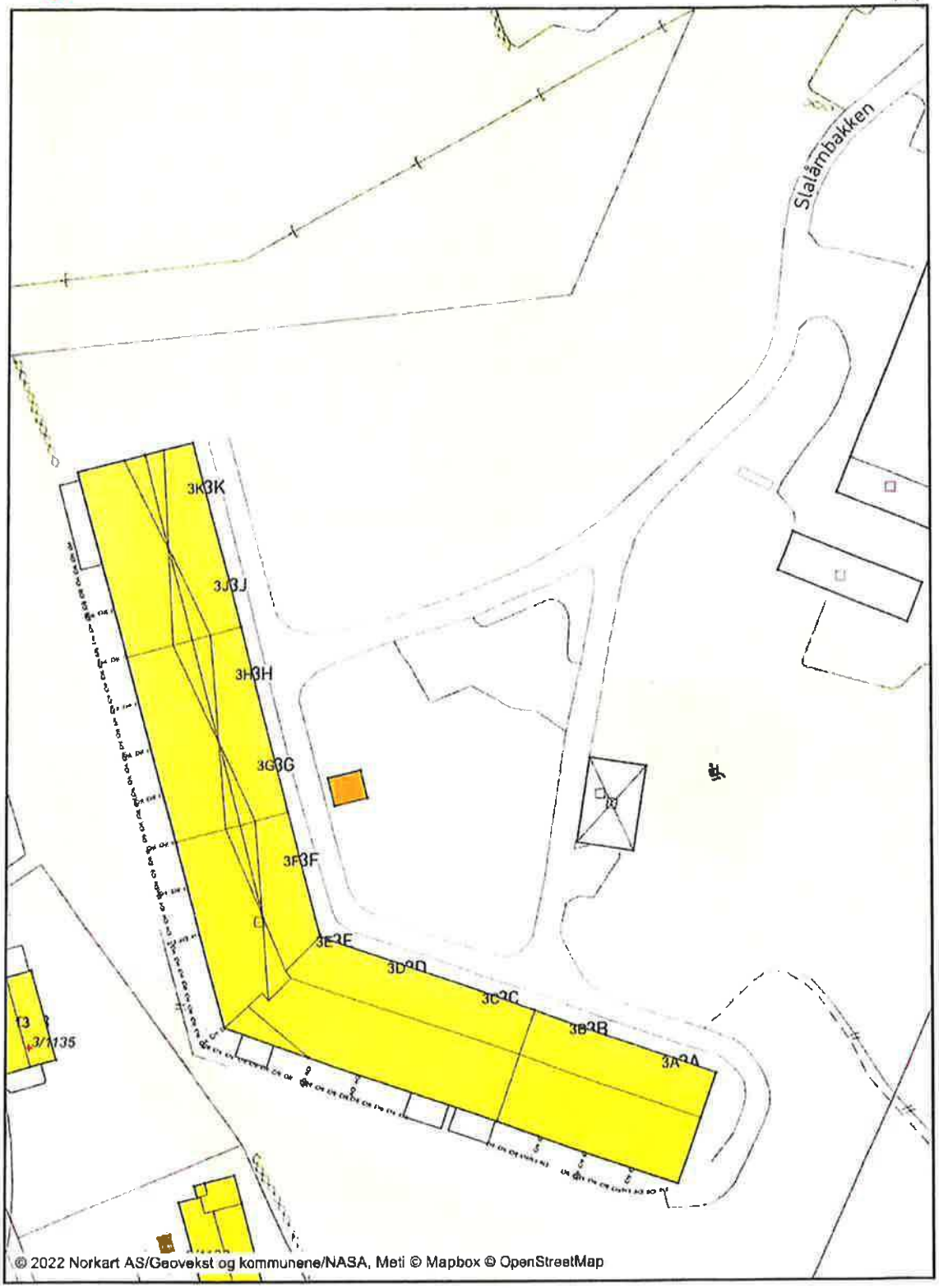
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

17-2 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.

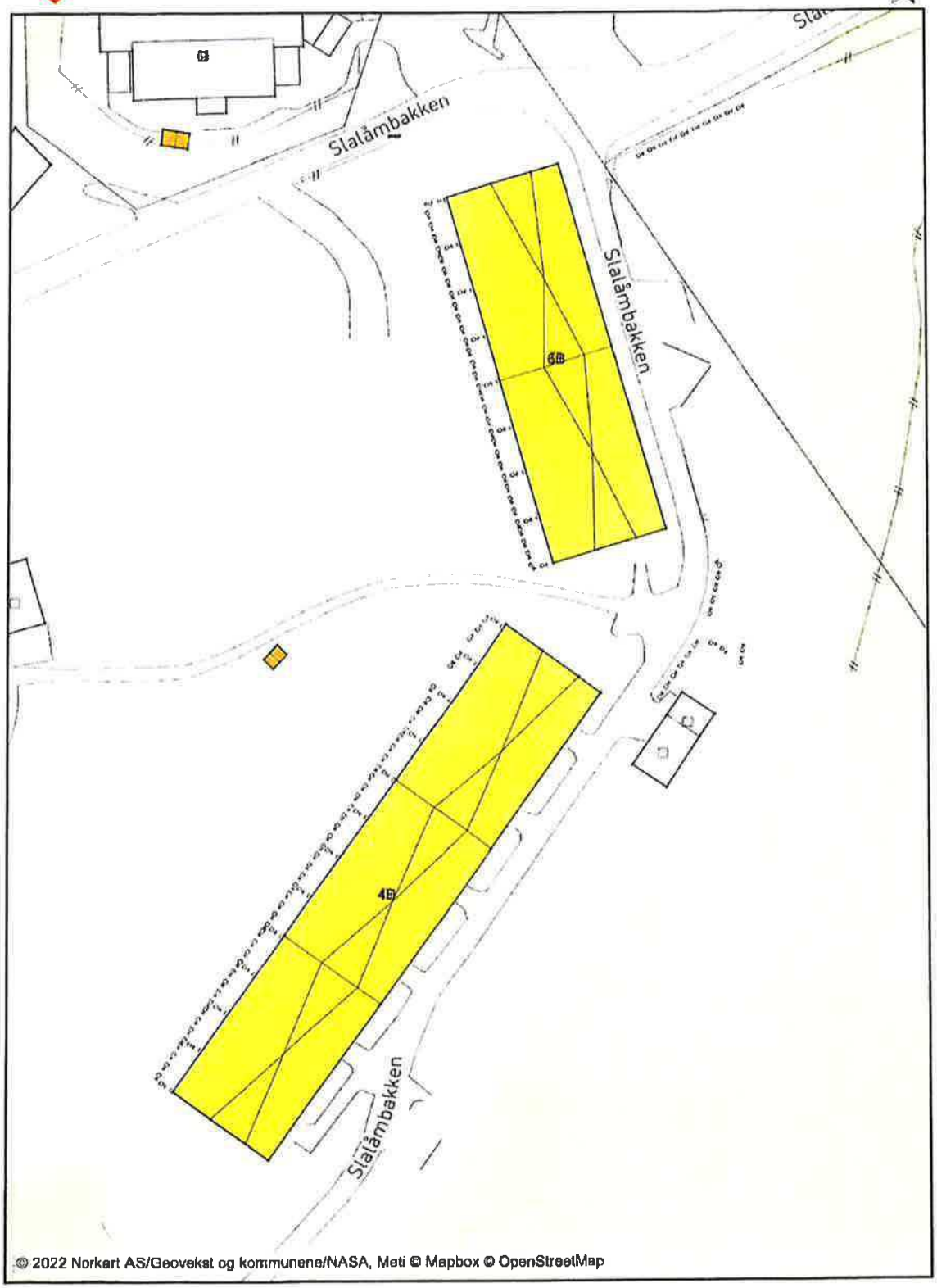
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.11.2022 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



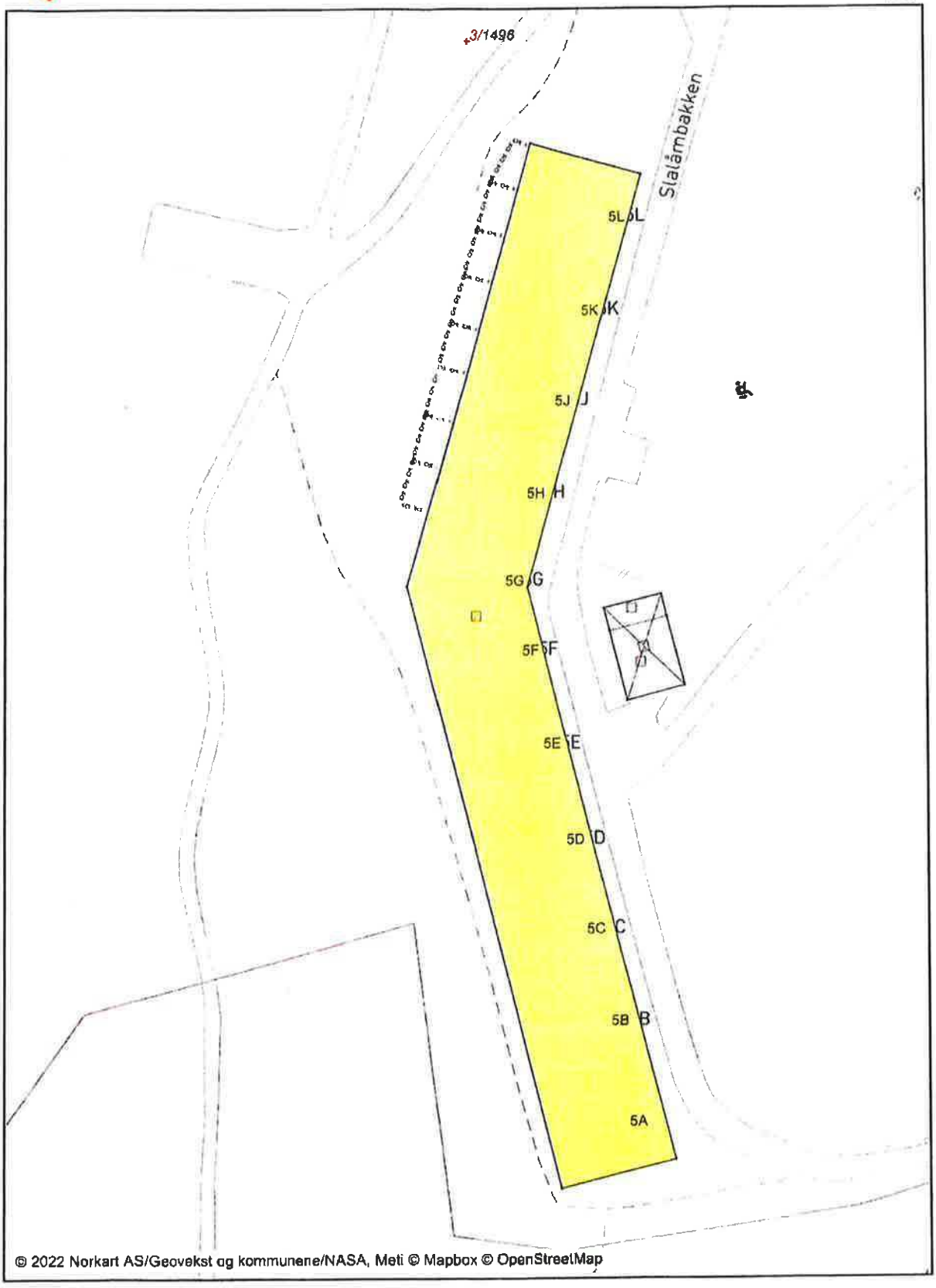
Slalåmbakken 6A

Dato: 07.11.2022 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



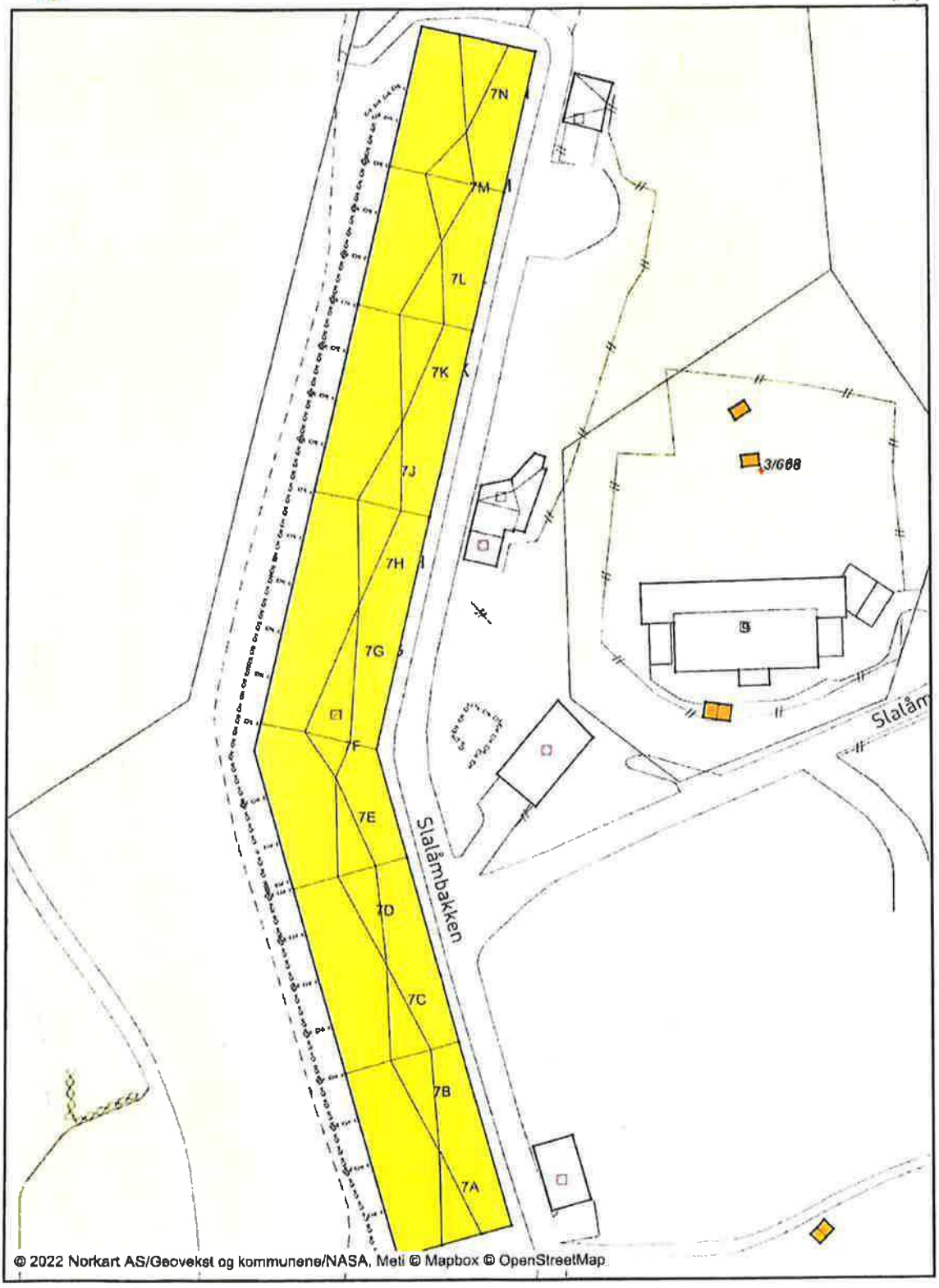
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.11.2022 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.11.2022 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Ordensregler for Gjerrebogen 1 borettslag

- **Vedlegg til våre vedtekter**

Alminnelige bestemmelser

1. Alle leieboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokkene. Støy som kan sjenere andre (f.eks: oppussing o.l.) skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom klokka 20.00 og 07.00 på hverdager, etter klokken 18.00 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager. Det skal også være ro i uterom etter klokken 23.00.
2. Utlufting av leilighetene ut til trappeoppgang er ikke tillatt.
3. Ting som blir satt i oppganger, korridorer eller fellesrom behandles som avfall, det kan fjernes uten varsel. Hjelpemidler i forbindelse med helse er tillatt etter avtale med styret. Barnevogner plasseres i vognrom. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.
4. Andelseiers vedlikeholdsplikt er fastslått i vedtektenes § 7. Samme § 7 omhandler andelseieres bruk av leilighetene. Benyttelse av WC må skje forskriftsmessig; man må bl.a. ikke kaste ting i klosettet som kan forårsake at avløpet tettes. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at borettslaget på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Markiser over vinduer og på balkonger må kun oppsettes i fargene gul, grått, hvitt.
   Den enkelte borettshaver står ansvarlig for enhver skade som husstanden, gjester eller fremleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks på et skadeskjema på VBBL.no. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelser og takster.
5. Det er ikke tillatt med åpen flamme på borettslagets balkonger. Vi henviser til opparbeide grillplasser på borettslagets eiendom.
6. Etter egen rutine og beskrivelse opphengt på tavle i oppgangen, har beboere ansvar for å holde inngangsparti til oppgangen ryddig og rent. Dette gjelder plenklipping, rydding og snømåking. Leilighetene har sine egne uker for dette arbeidet. Uken man har ansvar, skal man også påse ryddighet og orden i søppelskur.
7. Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vindu.
8. Rengjøring av trappeoppganger utføres av eksternt firma
9. Alle beboere plikter å følge kommunens bestemmelser om kildesortering. Avfall legges i riktig avfallsdunk. Papp må brettes og stappes for å skape mest mulig plass, og alle beboere plikter å holde orden i søppelskur. Det er ikke tillatt å sette møbler med mer i søppelrom/ sykkelbod for avfallshåndtering. Det må kjøres bort av hver enkelt beboer. Alternativt kan vaktmester kontaktes, mot et vederlag.
10. Det er ikke tillatt med vedfyring og varmepumpe i vårt borettslag

Husdyrhold

11. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr, og må meldes til styret på epost. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før melding er gitt og mottatt svar på.
    En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.
    Et 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.
    Et samtykkes varighet utløper når det dyr meldingen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert el). Ny melding må gis dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

12. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår: 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.
    a) Husdyr skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
    b) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

c) Eier er erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
d) Alle katter skal kastreres/steriliseres. Alle katter skal være chipet hos veterinær.
e) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. Lagets vedtekter punkt 11.

Trafikk og parkering

13. Forbudt for kjøretøy til blokkene. Unntak for nødvendig av- og pålessing, maks 20 minutter. Gjelder ikke offentlig transport og kjøretøy med gyldig parkeringsbevis. Maks hastighet i borettslaget er 10 km/t.
14. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Det er kun tillatt med registrerte motorkjøretøy som eies av beboer eller beboers gjest. (det er ikke tillatt å parkere campingvogn, henger, båter osv.) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene medfører kontrollavgift og/ eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatsrettslige regler. Biler med parkeringsbevis skal benytte parkering i garasje. Ved feilparkering vil disse bli bøtelagt.
15. Alle leiere av garasjeplasser skal:
    a) holde orden på sin parkeringsplass, ikke oppbevare gjenstander som ikke tilhører bilen
    b) ikke oppbevare lettantennelig stoff/ væske
    c) røyking er ikke tillatt
    d) ikke adgang til å benytte innretninger til oppvarming av garasje/ bilmotor mv.
    e) gjøre bygningsmessige endringer
    f) bilvask skal ikke skje i garasjen
    g) sørge for at garasjen er avlåst
    h)skader må omgående meldes til styret
    For å få leie garasjeplass i borettslaget kontaktes forretningsfører (Vansjø Boligbyggelag), som fører lister og sørger for fordeling av parkeringsplasser. Se vedtektene punkt 6-3. Forretningsfører utfører dette på vegne av styret.

Felles tv og internett

16. Utstyr for tilkobling til TV/ internett følger leiligheten, og skal ved salg gjensettes til neste beboer.
17. Feil ved tv og internett rettes mot selskap vi til enhver tid kjøper tjeneste av.
18. Oppsetting av private radio- og TV-antenner/ parabol er forbudt uten godkjent søknad om tillatelse, på epost til styret.

Øvrige bestemmelse

Bestilling av endring av navn på ringeklokke, send epost til ringeklokker@gmail.com

Bestilling av navnskilt til postkasse kan gjøres på posten.no

Borettslaget har egen facebookside; Gjerrebogen borettslag. På denne siden gis det informasjon, og skal være en hyggelig side for våre beboere.

Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold av leieforholdet, slik at dette kan bringers til opphør fra borettslagets side.

Gjerrebogen 1 borettslag

Styrets epost adresse: gjerrebogen1.brl@mittvbbl.no

Moss 13.03.23



Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Gjerrebogen 1 borettslag

Onsdag 06.05.2026
Klokken: 18:00
Sted: Misjonshuset Krapfoss

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Gjerrebogen 1 Borettslag

Dato: Onsdag 06.05.2026
Klokken: 18:00
Sted: Misjonshuset Krapfoss

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 styret

5.1 Forslag til generalforsamlingen (Timebasert lønn ifm rehabilitering av rør)

6 Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Årlig støtte til Slalåmbakken Pensjonistklubb

6.2 BEREDSSKAPSTILTAK

6.3 Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

6.4 Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag.

6.5 Innsendt sak fra beboer

6.6 Innsendt sak fra beboer

6.7 Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7

7 Valg

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 9 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Forslag fra styret - Endring i styrehonorar

Begrunnelse: I det framlagte forslaget til budsjett for 2026 ligger det kr. 500 000 til styrehonorar. Et tilbakeblikk på det siste året viser at styret i 2025 har hatt en betydelig økning i arbeidsmengde og arbeidsbyrde knyttet til drift, vedlikehold, vedtekts arbeid, ordensregler, tekniske problemstillinger og løpende saksbehandling. For å sikre at styret kan fortsette å levere profesjonell og forsvarlig drift, foreslås det at styrehonoraret justeres til kr 600.000,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styrehonoraret for Gjerrebogen 1 brl settes til kr. 600.000,-

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Forslag til generalforsamlingen (Timebasert lønn ifm rehabilitering av rør)

I forbindelse med prosjekt for rørfornying i borettslaget vil det være behov for prosjektledelse og samordning sammen med leverandør. Borettslaget kjøper inn prosjektledelse fra teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggerlag (VBBL) og leverandør er Olimb AS med flere.

Prosjektet vil medføre en del ekstraoppgaver som faller på personer i styret. Dette innebærer innsamling av nøkler, møtevirksomhet i forbindelse med prosjektets prosess og ekstra tilgjengelighet av ulike årsaker. Dette innebærer tapt arbeidsinntekt pga. nødvendig fravær og ekstra arbeid utover det man kan forvente innenfor det ordinære styrehonoraret.

Honorar til styremedlemmer skal vedtas i generalforsamlingen, med hjemmel i brl § 8-4.

Styrets honorar besluttes av generalforsamling etterskuddsvis pr år. For 2024 vedtok man i generalforsamlingen i 2025 kr. 500.000,- som honorar. Styret mener at den ekstra arbeidsbyrde som prosjektet vil innebære, i tillegg til de ordinære arbeidsoppgaver for styret, tilsier at arbeidet med prosjektet bør honoreres særskilt.

Dersom styremedlemmer ikke honoreres særskilt, finner styret det naturlig å kjøpe inn tjenesten fra eksterne rådgivere. Det antas at dette vil kunne være mer kostbart enn å benytte styremedlemmer til oppgaven, fordi styremedlemmene er bedre kjent med eiendomsmassen og beboerne.

Styret har derfor jobbet med et alternativ fremfor å leie inn eksterne aktører til å utføre denne type arbeid. Styret har kommet frem til at man ønsker at arbeidet honoreres på timebasis, med kr. 300,- pr time.

Det bes også om mulighet til å etterfakturere for allerede medgått tid, da arbeidene er påbegynt pr. 01.02.2025. Flere konkrete oppgaver er per nå fordelt internt i styret med ulike ansvarsoppgaver. Styremedlemmer har helt fra starten av informasjonsflyten vært en del av før-prosjektet sammen med VBBL, og har vært deltagende på møter som har måtte gjennomføres både utenfor og i arbeidstiden, etter at prosjektet har kommet i gang:

- Byggemøter
- Kontraktsmøter
- Innsamling av nøkler
- Andre tilsvarende timer som er direkte knyttet til prosjektet

Forslag til vedtak: Alternativ 1:

Personer i styret som jobber med oppgaver som er tilknyttet prosjektet skriver timer på det de deltar på med kr. 300,-/time. Generalforsamlingen aksepterer honorar for allerede påløpte timer med kr. 300,- for utbetaling fordelt på 3 styremedlemmer.

Alternativ 2:

Styret leier inn eksterne aktører til denne type arbeid.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Årlig støtte til Slalåmbakken Pensjonistklubb

Jeg Rune Eriksen, fremsetter følgende forslag for ordinær generalforsamling i Gjerrebogen 1 brl 2026. følgende forslag; DET BEVILGES KR 15000 I ÅRLIG STØTTE TIL SLALOMBAKKEN PENSJONISTKLUBB

med vennlig hilsen RUNE ERIKSEN.

Forslag til vedtak: DET BEVILGES KR 15000 I ÅRLIG STØTTE TIL SLALOMBAKKEN PENSJONISTKLUBB.

Styrets innstilling: Styret er positive til pensjonistklubben og at borettslaget har en egen pensjonistklubb. Man bør være forsiktig med å gi slike støtteordninger, da det ikke kommer alle beboere til gode. Vi foreslår derimot at pensjonistklubben ved styret kan kontakte styret i borettslaget dersom det er noe borettslaget kan bidra med til å forbedre forholdene for pensjonister og øvrige beboere. Styret blir gjerne med på et pensjonistmøte for å lytte på hva pensjonistene er opptatt av.

Styret støtter ikke forslaget.

6.2 BEREDSSKAPSTILTAK

Det foreslås at det i SLALOMBAKKEN / NORDRE DEL opprettes "lommer" for å gjøre det tilgjengelig for ambulanse etc . 2 lommer vil være ideelt.1 på hver side av sykkelskuret.

SKAL IKKE BENYTTES TIL PARKERING

INGEN AV DE ANDRE BLOKKENE HAR SAMME BEHOV SOM SLALOMBAKKEN 7.

Med vennlig hilsen Rune Eriksen

Forslag til vedtak: Det foreslås at det i SLALOMBAKKEN / NORDRE DEL opprettes "lommer" for å gjøre det tilgjengelig for ambulanse etc . 2 lommer vil være ideelt.1 på hver side av sykkelskuret.

Styrets innstilling: Vi har slike lommer ved 7a, 7d og 7n - vi mener dette er tilstrekkelig, og det er ivaretatt gjennom skiltingen i borettslaget. Styret støtter ikke forslaget.

6.3 Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Forslag til å forlenge rekkverket i bakken helt ned til flatmark il Slalåmbakken 7. Bakken fra garagen og ned til Slalåmbakken 7 er ekstrem glatt på vintertid. Rekkverket som er der i dag, gir en god trygghet og støtte på glattisen...Men denne tryggheten stopper samtidig som rekkverket slutter og man må gå i skrånende terreng (resten av bakken) flere meter på glattisen. og da med fare for liv og helse.

Er det en mulighet for at styret sier ja til å forlenge dette rekkverket ved 7 om er der i dag?

Mvh Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

6.4 Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag.

Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag. Selv om det i følge loven ikke er verken pålagt eller ulovlig at verken styreformann eller styremedlemmer bor i borettslaget, er det veldig uheldig etter min mening. Bor man selv i borettslaget så vet man til enhver tid HVA som foregår og kan raskt sette seg inn i saken/problemet.

I tillegg synes jeg personlig at når man påtar seg et FRIVILLIG verv som å bli styreformann/styremedlem så høres det ingen sted hjemme at man IKKE bor der sammen med oss andre. Selv om styret er uenig og kanskje mener at dette er en "ikke sak, og at det ble NEDSTEMT forrige gang" osv osv så ønsker jeg likevel at det blir tatt opp til avstemning på generalforsamlingen, slik at det demokratiske FLERTALLET bestemmer hva vi som BOR i Slalåmbakken ønsker:

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Et JA eller et NEI til at styreformann/styremedlemmer MÅ til enhver tid bo i Gjerrebogen 1 borettslag.

Styrets innstilling: Det er ikke gunstig å fatte et slikt vedtak, da det kan oppstå utfordringer med å klare å rekruttere medlemmer til et styre i borettslaget, dersom de er nødt til å bo i borettslaget. I tillegg er det viktig å inneha ulik kompetanse på de som innehar roller i styret - som er formålstjenlig for borettslaget.

Dette punktet er ikke regulert i borettslagsloven. Styret støtter ikke forslaget.

6.5 Innsendt sak fra beboer

Alle saker sendt inn til styret, som er innfor tidsfristen, blir lagt ut i sin HELHET til andelseierne (les: selvfølgelig UTEN redigering/sensuering fra styret/styreformann) og blir da stemt over på generalforsamlingen.

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Forslag: Hva synes andelseierne?

Styrets innstilling: Vi undrer oss over at det stilles spørsmål ved dette. Styret har lagt inn alle saker vi har mottatt, med den innsendte teksten. Dersom saker ikke har blitt fremmet, som vi har mottatt, har det i så fall vært drøftet med innsender. Dersom noen beboere mener at vi har tatt bort/ fjernet saker, så ønsker vi tilbakemelding om dette.

Vi oppfatter det innsendte forslaget som en sak som ikke kan stemmes over - mer som en ren informasjons-sak.

6.6 Innsendt sak fra beboer

Hvor mye tjener egentlig Gjerrebogen 1 borettslag pr år på Apcoa parkeringen i Slalåmbakken?

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Forslag: Regnskapet legges frem på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette ble gjennomgått under behandling av regnskap.

6.7 Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7

Det gjelder den bratte bakken ned fra Bocciabanen mot nr 7. Den er utrolig bratt, og spesielt på vinteren er det uforsvarlig å gå der .Grus og sand er også utfordrende.

Gunvor Askeland 4F

Forslag til vedtak: Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7 (likt det som går fra p hus til blokk 7.)

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styreleder, Andrè Høidebraaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år

Styremedlemmer Thomas Wold, Kim Svingen, Glenn Arne Hansen og Hans Martin Kiøsterud Thomassen, alle valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 9 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Følgende har sagt seg villig til å ta gjenvalg i valgkomiteen:

Berit Nicoll 3E - Erling Hagen 4E - Berit Karin Kjonerud 5J - Randi Scheldt 6D.

Ny kandidat: Ingrid Maria Basterås 7M.

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, 22.04.2026

Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmelding Gjerrebogen 1 Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Andrè Høidebraaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Malin Krosby Bruland, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Susanne Olsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Ida Renate Evensen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Thomas Wold, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Kim Svingen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Glenn Arne Hansen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Hans Martin Kiøsterud Thomassen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 4 kvinner og 5 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Berna Yahyagil Güler, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Erik-André Fredriksen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Christina Kreutz Hansen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Arne Enge, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Kristin Råberg Braaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 07.05.2025.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Malin Krosby Bruland
- Styremedlem, Susanne Olsen
- Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen
- Styremedlem, Ida Renate Evensen
- Varamedlem, Berna Yahyagil Güler
- Varamedlem, Erik-André Fredriksen
- Varamedlem, Christina Kreutz Hansen
- Varamedlem, Arne Enge
- Varamedlem, Kristin Råberg Braaten

Andre komiteer

Vi har hatt ulike grupper som har jobbet med ulike saker, blant annet:

- Økonomi
- Uteparkering med Apcoa
- Rør-rehabilitering
- Ulike kartlegginger av tilstand til borettslaget
- Dugnadsgjeng
- Tillitsvalgte i oppganger
- Saker til generalforsamling

Styremøter

Antall styremøter som har vært avholdt siden generalforsamlingen i 2025 er: 12

- Disse møtene har vært gjennomført både fysisk og digitalt

Antall behandlede saker i perioden: 208

Andre møter som er avholdt

- Beboermøter
  - Etter ordinær generalforsamling, Mai 2025
  - Vedr. rør-rehabilitering Blokk 7, Høst 2025 (2 fysiske møter)
  - Vedr. rør-rehabilitering Blokk 5, Vinter 2026 (2 fysiske møter)
- Rør-rehabilitering
  - Avklaringsmøter, informasjonsmøter og byggemøter sammen med:
    - Vansjø Boligbyggerlag
    - Olimb AS
    - Recover AS
    - Rørteamet AS
    - Moss Elektro AS
- Apcoa
  - Både fysiske møter og møter via Teams
- Befaringsrunde om brannslukkere i oppganger og garasjeanlegg
- Lekeplasser
  - Befaring om oppsettelse av ny jungelløype ved blokk 5
- Styret deltok på VBBL sin forretningsfører konferanse

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 468 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948590182, og ligger i Moss kommune.

Gjerrebogen 1 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.

Gjerrebogen 1 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.

Gjerrebogen 1 Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2025: 1

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

Antall andre personer i Gjerrebogen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 5

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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 2025/2026

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2025 har Gjerrebogen 1 Borettslag jobbet med følgende vedlikehold:

- Rør-rehabilitering (avløp mm)
  - Rør-rehabiliteringen som lenge har blitt snakket om, startet opp i januar 2026 i blokk 7.
    - Arbeidet ledes av Vansjø Boligbyggerlag
    - Arbeidet gjennomføres av Olimb AS, Recover AS, Moss Elektro AS, Rørteamet AS og TG Facilityservice
  - Blokk 5 er neste blokk som skal gjennomføres og det ble gjennomført beboermøter i januar/februar.
- El-undersøkelser av sikringsskap
  - Fellesarealer for oppgradering iht vedlikeholdsplanen. Moss Elektro AS arbeider med dette opp mot Elvia.
    - Tilfluktsrom v/Sivilforsvaret og tilstandsrapport fra Norfo AS ihht vedlikeholdsplan
      Tilfluktsrommene er tettet etter forskrifter og ventilasjonsanlegget er oppgradert til å være ved dagens standard. Merk, ventilasjonsanlegg jobbes med for filterskifte. Strømaggregater er servet og testkjøres i januar. Vann og avløp oppgraderes og forventes ferdig ila våren 2026. Lamper innvendig er skiftet.
    - Arbeidet ledes av teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggerlag og er gjennomført ihht. rapport v/Brakon AS
- Varslingssystem fellesarealer er noe som er lagt inn i vedlikeholdsplanen ved teknisk avdeling hos VBBL. Planleggingsfasen er igangsatt, men det avventes ulike godkjenninger før jobben med å montere kan starte.
- Det er montert livliner på samtlige tak
- HMS avtale med VBBL
  - Det jobbes med å vedlikeholde HMS rutinene i borettslaget hvor styret har fått tilgang til egen portal som gjør det enklere å ha kontroll på når utbedringer og rutiner må følges ihht frister.
- Ringeklokker
  - Gjennomført service på ringeklokker som ikke fungerer ved Vadtvedt Industri AS

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2024 har styret hatt fokus på å lage en vedlikeholdsplan som skal strekke seg over 10 år i samarbeid med Vansjø Boligbyggerlag.

Flere av punktene på denne vedlikeholdsplanen er allerede gjennomført og styret jobber nå med å fortsette kartleggingen og gjennomføringen av denne sammen med Vansjø Boligbyggerlag

Styret har også jobbet med saker som:

- Brannslukkere i oppganger og garasjeanlegg
    - Slukkerutstyr ble montert i overgangen 2025/2025 av Presto Fire Safety.
    - Det ble montert et gitt antall slukkere etter anbefaling fra Presto og Brakon AS.
        - Disse ble montert i både trappeoppganger og garasjehus.
    - Brannslanger er nå koblett vekk da disse ikke var godkjente, eller var i funksjonsstand. Det gjenstår til våren utkobling av vanntilførsel til disse brannslangeskapene så det ikke står på vanntrykk.
- Apcoa
    - Det har vært mye utfordringer med Apcoa siden oppstarten. Spesielt når det gjelder kundeservice, men også betalingsløsninger, tilganger, bestillinger o.l.
    - Styret har hatt flere møter med Apcoa både digitalt, via epost/telefon og også fysiske møter.
    - Styret jobber kontinuerlig med å finne den beste løsningen for vårt borettslag og dialogen med Apcoa fortsetter til vi har kommet frem til en god løsning hvor vi unngår de utfordringene som vi har vært gjennom til nå.
- Rehabilitering av sikringsskap SL 4 og SL 6 vår-sommer 2025 + SL3 - SL5 - SL7 (2025/2026).
    - Moss Elektro As arbeider med dette opp mot Elvia, da Elvia må godkjenne dette og evt. om det er tilstrekkelig kapasitet på anlegget i dag. Dette tar tid. Evt. oppgradering av sikringsskap må utføres i sommer-måneder.
    - Brannalarm i fellesganger/trappeløp med varsling inn i leiligheter
      Det jobbes med å få ferdig godkjenning til å gjennomføre denne jobben med montering, mulig installasjon ila 2026
- Innvendige lamper i oppganger/fellesrom
    - Montering av nye lamper i oppganger og fellesrom ved bodene. Disse er nå styrt via sensor som gjør at det ikke står på 100% lys hele tiden og som gjør at vi sparer strøm.
    - Det gjenstår pr. nå kun få steder som ikke har fått montert opp nytt lys. Dette er antatt ferdig i løpet av våren/sommer 2026.
- Montering av strøm til kjøretøy fra hjelpemiddelsentralen ved utplukkede oppganger.
- Rydding av tilfluktsrom og andre fellesarealer (vognrom/søppelsjaktrom/søppelskur) (TG FacilityService)
- Naboklager
- Utleie av kjellerlokaler, retningslinjer og kontrakt
- Snørydding, strøing og feiing, både med eksternt firma (Moss Snøryddekompani) og internt i borettslaget.
- Vinduer/dører som er blitt ødelagt og må fikses/byttes.
- Få en stopp på avsatte kjøretøy/hengere uten skilter.
- Søppelhåndtering
    - Få stoppet søppelflyt i våre uteboder/søppelskur (privat søppel som ikke er tillatt i søppelskur)
    - Container-ordning ihht. generalforsamlingsvedtak
    - Generell søppelhåndtering
    - Organisering av ny henting av avfall dersom MOVAR har blitt forhindret fra å hente det de skal (feilparkering og/eller feilsortering)
- Rotte/skadedyr problematikk v/Rentokil AS
    - Rentokil AS har jobbet med ulike tiltak for å begrense aktiviteten i borettslaget.
    - De har også gitt tilbakemelding om at søppelsorteringen bør bedres for å bistå med å bekjempe rottene.
- Beskjæring/felling av trær som må kappes ned av sikkerhetsmessige årsaker
- Beskjæring/planting av tuja-hekker
- Alle enkle krakker er pusset og oljet/malt
- God kommunikasjonsflyt ut mot beboere
    - Rundskriv, lapper på oppganger, SMS-utsendelse, informasjonskanalen fra styret på facebook og hjemmesiden til borettslaget
    - Flere av disse informasjonsskrivene er også produsert på flere språk
    - Hjemmesiden har også fått et lite løft med en enklere vei til informasjon om rør-rehabiliteringen (https://gjerrebogen1.borettslag.net/)
- Lekeapparater som ikke er godkjent vil bli pusset opp/fjernet

    - Det ble gjennomført en befaring av Lekeplassinspektøren AS på høsten 2025.
    - Ny jungelløype ble montert høsten 2025
    - Lekeapparater som ikke ble godkjent/fikk bemerkninger ble fjernet/pusset opp til å tilfredstille de kravene som foreligger
- Nissetog i desember med traktor, godteposer og besøk fra nissen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026/2027

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2026/2027:

- Rør rehabilitering ihht. vedlikeholdsplanen til teknisk avdeling på VBBL 2025-2027 (avløp mm)
    - Rekkefølgen for hvilken blokk som er bestemt for videre arbeid er:
        - Blokk 5
        - Blokk 4 + 6
        - Blokk 3
- Balkonger som er i farlig stand, meldes inn til VBBL via deres hjemmeside og håndteres direkte via VBBL
- Tilfluktsrom innvendig teknisk
- Brannvarsling
- Utebelysning

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2026/2027:

Styret mener at vi ikke har behov for noe nyanskaffelser pr dags dato.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025/2026:

- Det jobbes med å oppfylle kravene fra rapporten til Brakon AS.
    - Ulike skriv er delt ut til alle beboere og hengt opp i fellesarealer + garasjene
- Tilfluktsrom er snart ferdigstilt til godkjent stand ihht. kartlegging og rapport fra Sivilforsvaret og Brakon AS
- Styret har sammen med VBBL en portal hvor HMS tiltak blir lagt inn og ivaretatt ihht. frister og krav.

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:

- Et regnskapsår og styreår er ikke lik periode.
- Det er kun utført helt nødvendig vedlikehold.
- Vi har brukt høsten 2025 til fortsettelse av kartlegging av vedlikeholds behov og å begynne gjennomføringen av tiltak som var påtenkt oppstart høsten 2025.
- Vedlikeholdspostene (Bygg, VVS, Elektro og Utvendig anlegg) var budsjettert tilsammen med kr. 8,755,000,-. Her viser regnskapet en total for alle fire poster på kr. 5,698,867,-.
    - Dette har også bakgrunn av at prosjekter som ble budsjettert og var antatt ferdig i 2025 ikke blir ferdigstilt/fakturert før i 2026.
- Det er laget et eget budsjett punkt som heter "rehabilitering". Dette gjelder

rørfornying.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Pr 21.04.26 har vi truffet veldig bra på budsjett på de store faste utgiftene/kostnadene som vi ble forespeilet ville øke i 2026.
- I driftsåret 2026 vil det være fokus på oppstart/fullføring av enkelte prosjekter som hadde grunnundersøkelser i 2025.
    - Tilfluktsrom i phus Nord og Sør
    - Sikringsskap for fellesanlegg
    - Varslingssystem
    - Rør-rehabilitering
    - Lys i oppganger og fellesrom under blokk 5
    - Lekeplasser

Styret i Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		27 110 136	28 007 136	29 828 993	31 620 216
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 675 544	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	2 106 933	1 495 067	1 728 000	1 309 200
SUM INNTEKTER		**31 892 613**	**29 502 203**	**31 556 993**	**32 929 416**
KOSTNADER					
Lønn	1	73 738	117 101	300 000	300 000
Pensjonskostnader		0	0	20 000	0
Styrehonorar		499 500	500 000	500 000	500 000
Arbeidsgiveravgift		80 827	87 011	113 000	112 800
Strøm		524 137	571 884	600 000	570 000
Renhold		407 468	306 250	320 000	400 000
Rehabilitering		356 706	3 387 798	0	33 500 000
Vedlikehold bygg		1 574 892	4 562 291	3 050 000	2 000 000
Vedlikehold VVS		1 412 736	181 990	4 800 000	2 000 000
Vedlikehold elektro		1 475 888	79 866	2 650 000	1 500 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 235 351	655 206	1 000 000	1 500 000
Revisjonshonorar	0	37 500	37 500	45 000	31 250
Forretningsførerhonorar		950 370	993 570	1 000 000	935 969
Andre konsulenttjenester		465 986	671 108	500 000	500 000
Årsavgift TV/Internett		1 817 493	2 364 397	1 400 000	1 705 000
Kontingent boligbyggelag		140 400	140 400	140 400	140 400
Forsikringer		1 811 453	1 553 272	2 000 000	1 945 000
Festeavgift		1 845	1 845	2 000	2 000
Kommunale avgifter		7 416 472	6 969 080	7 925 000	7 995 000
Andre driftskostnader		217 782	358 317	102 000	200 009
SUM KOSTNADER		**20 500 543**	**23 538 886**	**26 467 400**	**55 837 428**
DRIFTSRESULTAT		**11 392 070**	**5 963 317**	**5 089 593**	**-22 908 012**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		718 021	625 857	60 000	375 000
Rentekostnader		3 793 547	3 994 761	4 000 000	6 142 100
Utbytte Gjensidige		170 120	137 237	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-2 905 406**	**-3 231 667**	**-3 940 000**	**-5 767 100**
ÅRSRESULTAT		**8 486 663**	**2 731 650**	**1 149 593**	**-28 675 112**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		8 486 663	2 731 650	1 149 593	-28 675 112
SUM OVERFØRINGER		**8 486 663**	**2 731 650**	**1 149 593**	**-28 675 112**

BALANSE 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	43 721 804	43 721 804
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 721 804**	**43 721 804**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		292 260	181 987
Andre restanser		0	28 026
Andre fordringer		2 017 314	2 477 303
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		26 525 091	19 123 162
Skattetrekk		2 875	8 891
SUM OMLØPSMIDLER		**28 837 540**	**21 819 369**
SUM EIENDELER		**72 559 344**	**65 541 172**

BALANSE 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		46 800	46 800
Annen egenkapital		-18 697 966	-18 697 966
Årets resultat		8 486 663	0
SUM EGENKAPITAL	3	**-10 164 502**	**-18 651 166**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	69 522 852	71 053 510
Borettsinnskudd	4	9 589 200	9 589 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 112 052**	**80 642 710**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	280
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 069	137 662
Leverandørgjeld		3 513 273	3 396 498
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		6 013	10 383
Annen kortsiktig gjeld		2 189	0
Offentlige avgifter		7 250	4 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 611 794**	**3 549 628**
SUM GJELD		**82 723 846**	**84 192 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 559 344**	**65 541 172**
Pantestillelser		**79 112 052**	**80 642 710**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

André Høidebraaten Styreleder	Susanne Olsen Styremedlem	Ida Renate Evensen Styremedlem
Thomas Wold Styremedlem	Kim Svingen Styremedlem	Hans Martin Kiøsterud Thomassen Styremedlem
Malin Krosby Bruland Styremedlem	Glenn Arne Hansen Styremedlem	Agnethe Ester Skansen Knudsen 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	**18 269 741**	**16 736 542**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	8 486 663	2 731 650
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	212 565
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 530 658	-1 411 016
B. Årets endring disponible midler	**6 956 005**	**1 533 199**
C. Disponible midler UB	**25 225 746**	**18 269 741**

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.
Årets disponible midler er negative og dekkes inn ved drift/lån.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt. Det er tilsammen 5 personer som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	207 227	110 543
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	690 000	0
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	1 207 206	1 382 324
3612 LEIEINNTEKTER GJESTEROM	2 500	2 200
Sum	**-2 106 933**	**-1 495 067**

Note 3 - 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 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	9 589 200	9 589 200
Sum	**-9 589 200**	**-9 589 200**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1970	41 268 054
Garasjeanlegg 2006	533 750
Forblendet med murstein 2010	1 920 000
Kontorbrakke 2022	212 565
Salg av kontorbrakke 2024	-50 000
Tap ved salg av kontorbrakke 2024	-162 565
Sum	**43 721 804**

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**60308119613**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	53 679 000
Lånesaldo 01.01:	71 053 510
Avdrag i perioden:	1 530 658
Lånesaldo 31.12:	**69 522 852**

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119613

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
5	181 401	907 005
2	168 034	336 068
1	168 029	168 029
210	159 251	33 442 710
53	159 246	8 440 038
1	146 266	146 266
1	146 261	146 261
35	143 976	5 039 160
8	143 971	1 151 768
3	139 778	419 334
61	139 773	8 526 153
4	125 642	502 568
84	122 589	10 297 476

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

Resultat og balanse med noter for Gjerrebogen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjerrebogen 1 Borettslag

Styreleder	Andrè Høidebraaten (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Agnethe Ester Skansen Knudsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Glenn Arne Hansen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Thomas Wold (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ida Renate Evensen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Hans Martin Kiøsterud Thomassen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kim Svingen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Susanne Olsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Malin Krosby Bruland (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Gjerrebogen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerrebogen 1 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, 21. april 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:

2026-04-21 15:13:57 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1290639

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens forslag til generalforsamlingen i Gjerrebogen 1 Borettslag 2026

Følende er ikke på valg gjenstår 1 år

Andre Høidebraaten (ikke beboer)
Thomas Wold 4 D
Hans Martin Thomassen (ikke beboer)
Kim Svingen 3E
Glenn Hansen 7D

Følgende forslag velges for 2 år

Kristin Bråten 3K
Malin Bruland 4c
Susanne Olsen 5D
Ida Renate Evensen 7D

Valg av fem varamedlemmer for 1år

Erik Andre Fredriksen 4 A
Christina K Hansen 7D
Arne Enge 6 C
Agnethe Knudsen 3j
Maria Magdalena Appelton Dilling 5G

Representanter til generalforsamlingen i VBBL

Her foreslås styret med varamedlemmer

Valgkomiteen har bestått av

Randi Scheldt 6D
Erling Hagen 4E
Berit Nicoll 3E
Brit Karin Kjonerud 5J
Kristoffer Myhre Hanssen 7F

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Gjerrebogen 1 Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag 06.05.2026.

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 Gjerrebogen 1 Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Misjonshuset Krapfoss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede:83

Fremlagte og godkjente fullmakter:6

Totalt antall stemmeberettigede: 89

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl og Lars Stenstad.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lars Stenstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Irene Pedersen

Til tellekorps ble valgt: Glenn Hansen, Beate Kildahl, Malin Bruland og Susanne Olsen.

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. Regnskapet ble godkjent enstemmig.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Forslag fra styret - Endring i styrehonorar

Begrunnelse: I det framlagte forslaget til budsjett for 2026 ligger det kr. 500 000 til styrehonorar. Et tilbakeblikk på det siste året viser at styret i 2025 har hatt en betydelig økning i arbeidsmengde og arbeidsbyrde knyttet til drift, vedlikehold, vedtekts arbeid, ordensregler, tekniske problemstillinger og løpende saksbehandling. For å sikre at styret kan fortsette å levere profesjonell og forsvarlig drift, foreslås det at styrehonoraret justeres til kr 600.000,-

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr:600.000,-Styret foretar selv intern fordeling. Forslaget ble vedtatt mot 12 stemmer.

Generalforsamlingen aksepterte også honorar for allerede påløpte timer med kr. 300,- for utbetaling fordelt på inntil 3 styremedlemmer i forbindelse med rørrehabiliteringsprosjektet iht. til timelister for perioden 01.02.2025 - 06.05.2026.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Forslag til generalforsamlingen (Timebasert lønn ifm rehabilitering av rør)

Alternativ 1: Personer i styret som jobber med oppgaver som er tilknyttet prosjektet skriver timer på det de deltar på med kr. 300,-/time. Generalforsamlingen aksepterer honorar for allerede påløpte timer med kr. 300,- for utbetaling fordelt på 3 styremedlemmer.

Alternativ 2: Styret leier inn eksterne aktører til denne type arbeid.

Vedtak:
Generalforsamlingen stemte frem Alternativ 1. 70 stemmer stemte for. 1 stemme stemte på alternativ 2. Alternativ 1 ble vedtatt.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Årlig støtte til Slalåmbakken Pensjonistklubb

Forslag til vedtak: DET BEVILGES KR 15000 I ÅRLIG STØTTE TIL SLALOMBAKKEN PENSJONISTKLUBB.

Vedtak:
Forslag til vedtak falt. Det bevilges kr 15.000,- i årlig støtte til Slalåmbakken pensjonistklubb. 24 stemte for, 56 stemte imot.

6.2 BEREDSSKAPSTILTAK

Forslag til vedtak: Det foreslås at det i SLALOMBAKKEN / NORDRE DEL opprettes "lommer" for å gjøre det tilgjengelig for ambulanse etc . 2 lommer vil være ideelt.1 på hver side av sykkelskuret.

Saken ble votert over med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt. 26 stemte for forslaget. 52 stemte imot.

6.3 Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Forslag til vedtak: Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt mot 1 stemme.

6.4 Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag.

Forslag til vedtak: Et JA eller et NEI til at styreformann/styremedlemmer MÅ til enhver tid bo i Gjerrebogen 1 borettslag.

Vedtak:

Forslaget om at styreformann/styremedlemmer MÅ til enhver tid bo i Gjerrebogen 1 borettslag falt.

11 stemte for forslaget. 68 stemte imot.

6.5 Innsendt sak fra beboer

Alle saker sendt inn til styret, som er innfor tidsfristen, blir lagt ut i sin HELHET til andelseierne (les: selvfølgelig UTEN redigering/sensuering fra styret/styreformann) og blir da stemt over på generalforsamlingen. Forslag: Hva synes andelseierne?

Styrets innstilling: Vi undrer oss over at det stilles spørsmål ved dette. Styret har lagt inn alle saker vi har mottatt, med den innsendte teksten. Dersom saker ikke har blitt fremmet, som vi har mottatt, har det i så fall vært drøftet med innsender. Dersom noen beboere mener at vi har tatt bort/ fjernet saker, så ønsker vi tilbakemelding om dette. Vi oppfatter det innsendte forslaget som en sak som ikke kan stemmes over - mer som en ren informasjons-sak.

Vedtak:

Saken ble tatt opp. Generalforsamlingen fikk vite at styret ikke redigerer/sensurerer saker som blir sendt inn fra andelseiere til generalforsamling. Generalforsamlingen tok denne informasjonen til orientering.

6.6 Innsendt sak fra beboer

Hvor mye tjener egentlig Gjerrebogen 1 borettslag pr år på Apcoa parkeringen i Slalåmbakken? Forslag: Regnskapet legges frem på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette ble gjennomgått under behandling av regnskap.

Vedtak:

Dette ble gjennomgått i regnskapet samt at styret ville legge frem ytterligere info om dette i det påfølgende beboermøte.

6.7 Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7

Forslag til vedtak: Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7 (likt det som går fra p hus til blokk 7.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt. Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7 (likt det som går fra p hus til blokk 7)

7. Valg

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Braaten, Malin Bruland, Susanne Olsen og Ida Renate Evensen. Enstemmig vedtatt.

7.2 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Erik Andre Fredriksen, Christina K. Hansen, Arne Enge, Agnethe Knudsen og Maria Magdalena Appelton Dilling. Enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av 9 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Andre Høidebraaten, Thomas Wold, Hans M. Thomassen, Kim Svingen, Glenn Hansen,Kristin Braaten, Malin Bruland, Susanne Olsen og Ida Renate Evensen.
Valg av vara: Erik Andre Fredriksen, Christina K. Hansen, Arne Enge, Agnethe Knudsen og Maria Magdalena Appelton Dilling. Enstemmig vedtatt.

7.4 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Berit Nicoll 3E - Erling Hagen 4E - Brit Karin Kjonerud 5J - Randi Scheldt 6D - Ingrid Maria Basterås 7M. Enstemmig vedtatt.

Lars Stenstad
Møteleder

Beate Kildahl
Sekretær

Irene Pedersen
Protokollvitne

BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE B.nr. 657/67

År 10.2. 1970 ble der i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning vedkommende:

Eiendommen: GJERREBOGEN 14 BOLIGBLOKK A

Eier: MOSS BOLIGBYGGELAG

3/1496 Skalåmbakken 3A-K

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

Bygningssjefen i Moss, 2.3.1970.

Erik Borg

Johnny Jacobsen

avd. ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.

Ved synsforretning skal fremlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

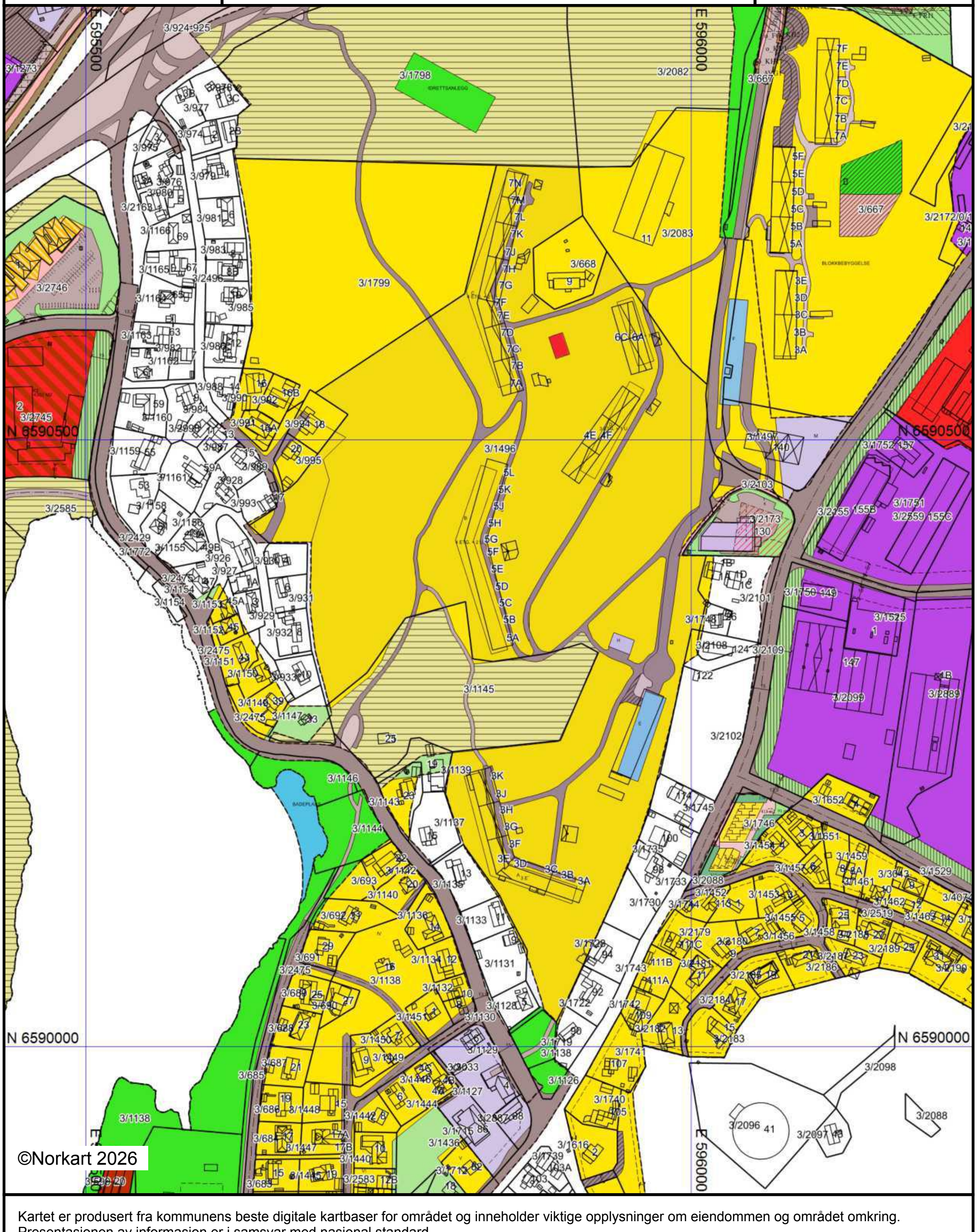
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 3J
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:5000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Badeområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Forretninger
- Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
- Lekeplass
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

GJERREBOGEN

GEN. JOURNAL NR

15 NOV. 1968

57

SAK NR.

I MØTE

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJERREBOGEN, MOSS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Bebyggelsens endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 2.

De viste garasjehus skal gi parkeringsplass tilsvarende en bil pr.leilighet. Garasjehusene skal til en hver tid gi garasjeplass ledig for innflytningsklare leiligheter. For gjesteparkering skal det være 0,25 parkeringsplass pr.leilighet. 117. gjeste

Jfr. 468 / nav 111 / Bestemmelser 357.

Sandkasselekeplasser samt området for daghjembarnehage skal opparbeides i samråd med bygningsmyndighetene i Moss kommune.

§ 4.

Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder, og kan fastsette inngjerding for brattheng og stup.

§ 5.

De ikke bebygde arealer av området må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. Tørke- og lufteplasser må plasseres til minst mulig sjenanse.

§ 6.

Hvor større masseforflytninger og andre større inngrep i terrenget foretas, skal dette etterbehandles i samarbeid med bygningsmyndighetene.

§ 7.

Vegers utforming i terrenget skal skje i samarbeid med bygningsmyndighetene.

§ 8.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 9.

Bebyggelsens farger skal godkjennes av bygningsrådet.

INN. JOURNAL NR
15 NOV. 1960
SAK NR.
I MØTE

§ 10.

Innenfor industriområdet kan området oppdeles etter de enkelt bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Industrianleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre ulemper, henvises til andre industriområder i kommunen.

§ 12.

Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 13.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 14.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss kommune.

--ooOoo--

enova

Energiattest



Adresse **Slalåmbakken 3J, 1598 MOSS**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356992**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **145729726**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1496**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **217,35**

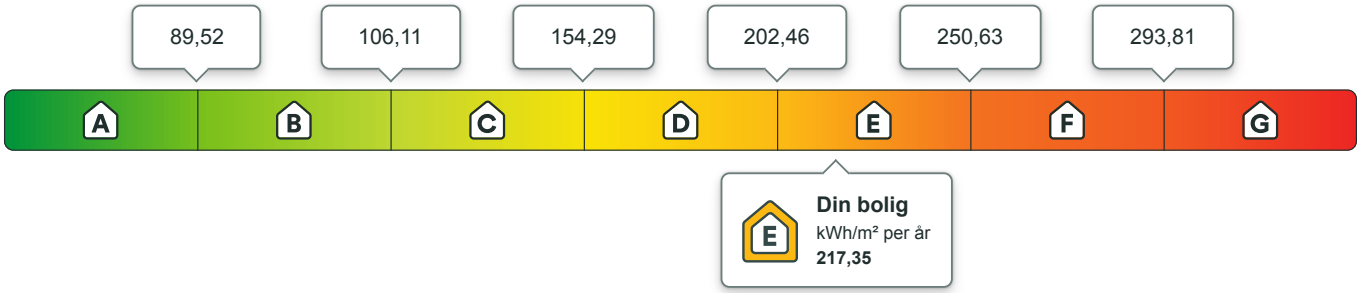
Slalåmbakken 3J, 1598 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 066,91	**223,28**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Slalåmbakken 3J, 1598 MOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Slalåmbakken 3J, 1598 MOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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:
Slalåmbakken 3 J, 1598 Moss
Gnr. 3, Bnr. 1496, andelsnr. 88 i BORETTSLAGET GJERREBOGEN 1 , Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg