PRIVATMEGLEREN
MOSS

RAMBERGVEIEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Org. byggetegninger

Oversiktskart

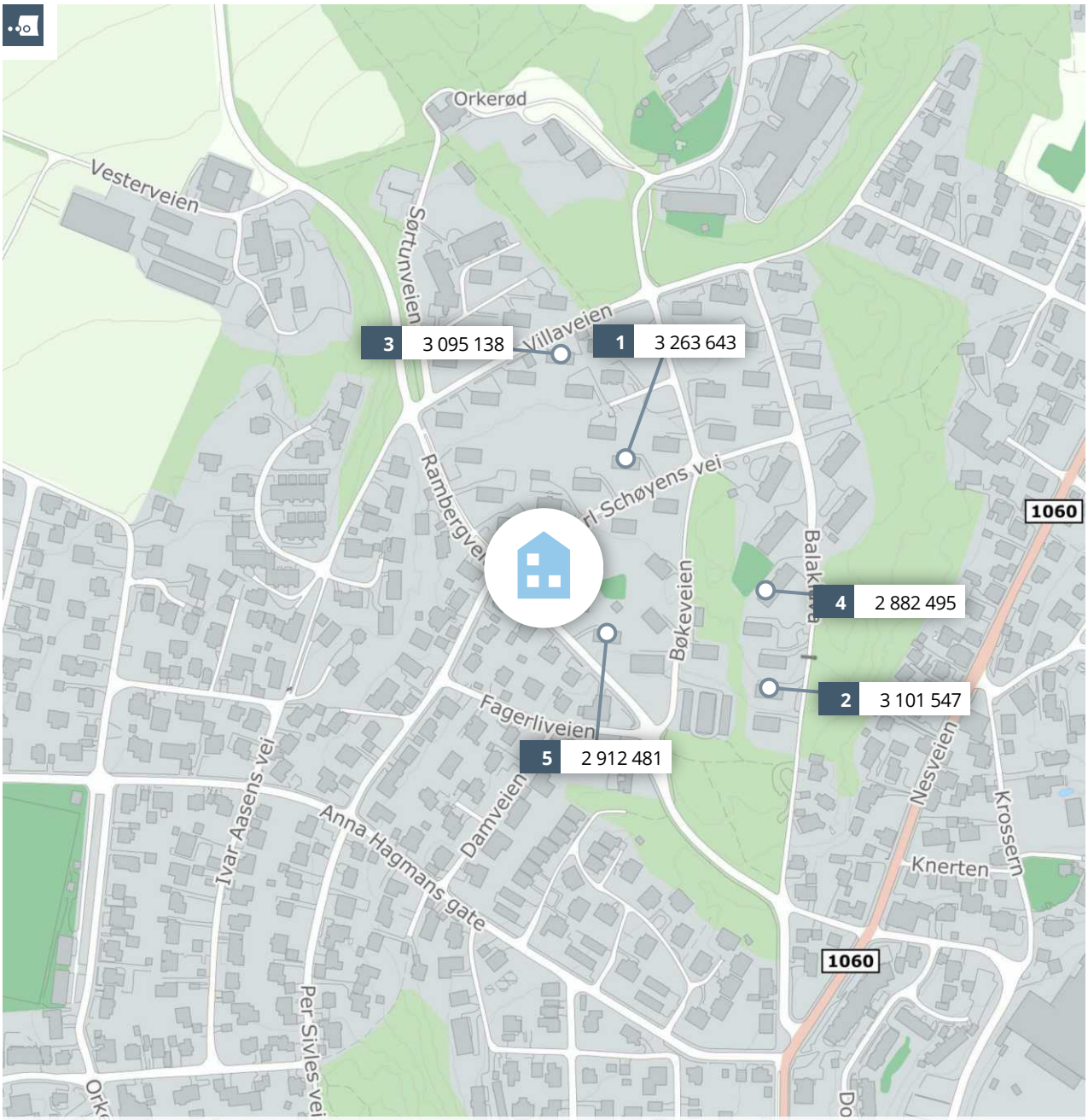
Ferdigattest

Reguleringsplankart

Regulering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAMBERGVEIEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 24.04.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rambergveien 23, 1513 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 1 BNR 1974 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS BALAKLAVA

Verdivurdert til

3 000 000

219 475	3 219 475	58 536
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	6 534
Formue	120 022
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

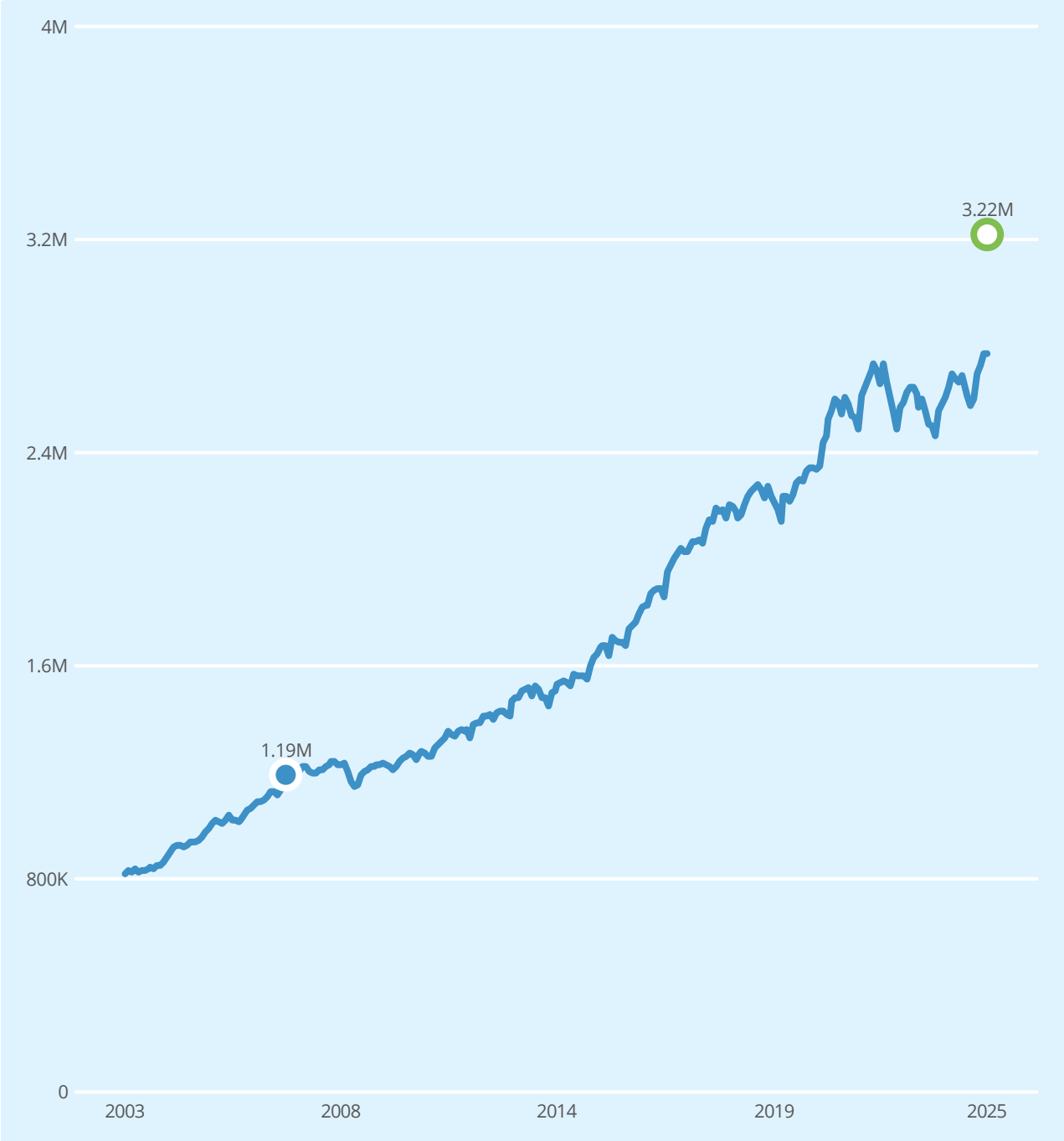
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Carl Schøyens vei 6 66 m² 1958 2. etg 3 sov				14.12.2023	2 690 000	**2 540 000**	723 643	3 263 643	**49 449**
2	Balaklava 2 96 m² 1956 1. etg 2 sov				02.09.2024	3 100 000	**2 950 000**	151 547	3 101 547	**32 308**
3	Villaveien 5 66 m² 1956 1. etg 3 sov				01.07.2024	2 800 000	**2 800 000**	295 138	3 095 138	**46 896**
4	Balaklava 8 B 65 m² 1961 3. etg 2 sov				02.07.2024	2 800 000	**2 725 000**	157 495	2 882 495	**44 346**
5	Rambergveien 19 66 m² 1954 2. etg 2 sov				18.02.2025	2 790 000	**2 690 000**	222 481	2 912 481	**44 129**

Andelsleilighet beliggende på Orkerød/Balaklava på Jeløy. Jeløy har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som flere strender, galleri, åpen gård og flott turterreng. Kort vei til skole, barnehage og butikk. Gode bussforbindelser til sentrum. Friområde med lekestativer og fotballøkke rett i nærheten.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.01.2007	21.03.2007	30.04.2007	1 170 000	1 140 000	48 483	1 188 483	1

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

Leiligheter til salgs i BALAKLAVA grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

93
dager

Leiligheter solgt i BALAKLAVA grunnkrets siste 9 mnd

18
leiligheter solgt

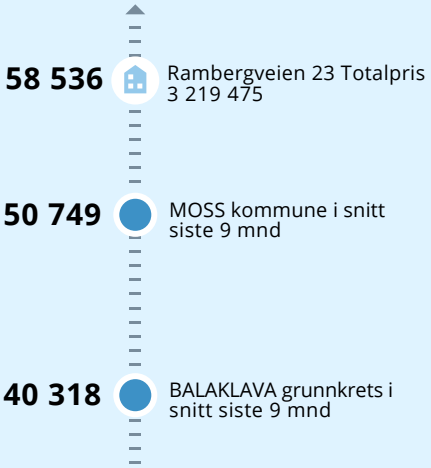


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250085

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Ramseth	Martine Willoch Larsen

Gateadresse
Rambergveien 23

Poststed	Postnr
MOSS	1513

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2083436

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250085

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker i egen bolig. Byttet downlights i tak.
Arbeid utført av	Jørgen Ramseth

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker i egen bolig. Nytt elektrisk i stue, kjøkken og gang. Nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Jørgen Ramseth

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El kontroll utført av Elvia 11.12.2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250085

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250085

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Ramseth	d8db426f10a11e0694f2b0bf2c652048990a3072	22.04.2025 17:42:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Willoch	5d8025a4a58c5d4ce03c8980939d3da36ef66a06	22.04.2025 17:39:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250085

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rambergveien 23 , 1513 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1974
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1786 **Referansenummer:** VJ2562

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Korsdelt 4-mannsbolig fra 1954.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal god standard.
Kjøkken fra 2021.
Flere overflater ble pusset opp i 2020.
Leiligheten har godt med bodplass.
Det er en loftsbod og tre boder i kjeller.
Felles vaskekjeller med egne kurser til vaskemaskin.

Utdrag av tilstand:

Noe knirk i gulvene.
Skjøtene på kjøkkengulvet er lagt feil.

Opp til ca 20 mm skjevhet i etasjeskillet.

Svak tetting rundt rørgjennomføringer i veggen på badet under vasken.
Noe oppsvellede fronter på høyskapet.

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: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligen er antatt fundamentert til komprimerte masser.
Støpt dekke i kjeller.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Yttervegger av reisverk med utvendig liggende trekledning.
Yttertak utformet som saltak.
Konstruksjonen består av sperrer, rupanel, papp, lekter og er tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
H-vinduer.
Pvc- vindu på badet.
Ytterdør av typen B -30 og 35 db.
Terrassedør med 3-lags glass.
Fra stuen er det utgang til en balkong.
Gummiheller/fliser.
Stålrekker.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat.
Vegger med Walls 2 paint og smart-panel(mdf).
Slettmalte himlinger og takess-plater på soverommene.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har mursteinspipe.
Vedovn i stuen.
2 fyllingsdører og malt furudør til badet.
Skyvedørsgarderobe på hovedsoveromnet.

Felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2013 ilfg.eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap, høyskap og dusjnisje med takdusj og hånddusj.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktstyrt vifte.
Fuktmålinger er utført i eksisterende hull i veggen på kjøkkenet og inn mot badet.
Ingen unormale forhold.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kassen til sisternen på badet
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Downlights i gangen, bad, kjøkken og stue.
Varmekabler på badet.
Varmefolie i gangen og stuen.
El-kontroll 11.12.2024.
Avvik er rettet og godkjent.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

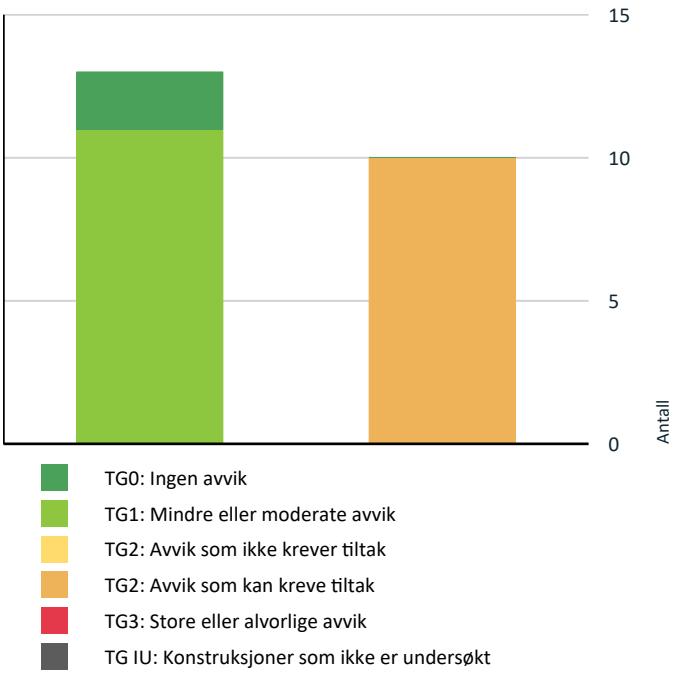
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en vegg mellom stuen og ene soverommet slik at det danner en stor stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
H-vinduer.
Pvc- vindu på badet.

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



Vinduer fra 2008.

TG 1 Dører

Ytterdør av typen B -30 og 35 db.
Terrassedør med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



Terrassedøren.



Ytterdør med kodelås fra Yale Doorman.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong.
Gummiheller/fliser.
Stålrekker.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat.
Vegger med Walls 2 paint og smart-panel(mdf).
Slettmalte himlinger og takess-plater på soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk i gulvene.
Skjøtene på kjøkkengulvet er lagt feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for strakstiltak.



Nye laminat gulv i 2020 i gangen, stue og kjøkken.



Skjøtene på kjøkkengulvet er lagt feil

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

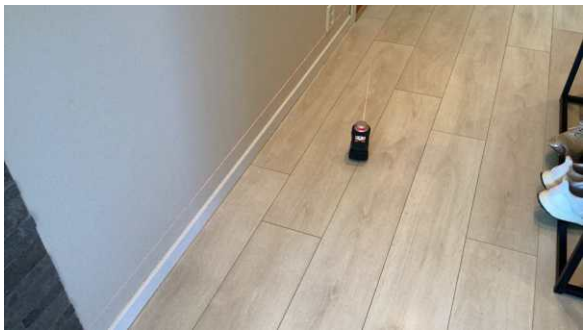
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

Opp til ca 20 mm skjevhet i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



Noe skjevheter i gulvene.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe.
Vedovn i stuen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige dører

2 fyllingsdører og malt furudør til badet.

Tilstandsrapport



Fyllingsdører inn til soverommene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på hovedsoveromnet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Bad fra 2013 ilfg.eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Lite riss på en flis mot trappeoppgangen.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Svak tetting rundt rørgjennomføringer i veggen under vasken.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefaler tiltak rundt rørgjennomføringene.



Sluk i dusjen.



Svak tetting rundt rørgjennomføringer til vasken.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap, høyskap og dusjnisje med takdusj og hånddusj.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe oppsvellede fronter på høyskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte fronter på høyskapet.

Tilstandsrapport



Dusjnisje med takdusj



Baderomsinnredningen.



Oppsvellede fronter på høyskapet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Fuktstyrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger er utført i eksisterende hull i veggen på kjøkkenet og inn mot badet.
Ingen unormale forhold.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom kjøkkenet og badet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken fra Kvik.



komfyr og vinskap på kjøkkenet.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kassen til sisternen på badet

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tanken er plassert i underskapet på kjøkkenet

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Downlights i gangen, bad, kjøkken og stue.
Varmekabler på badet.
Varmefolie i gangen og stuen.
El-kontroll 11.12.2024.
Avvik er rettet og godkjent.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport



Skiftet til automatsikringer i 2021.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

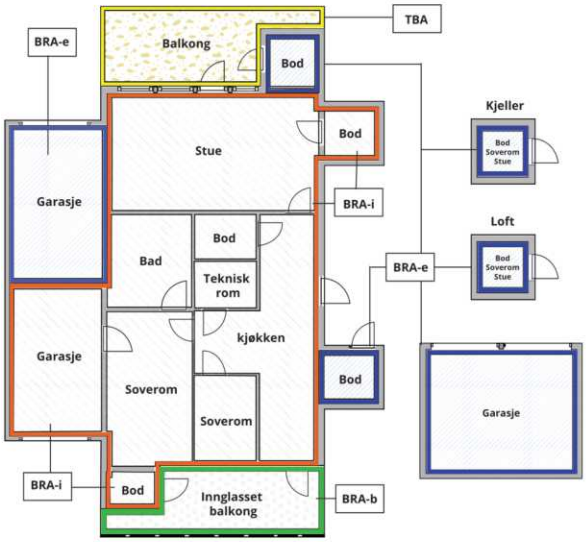
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
Leiligheten 2 etg	66			66	8
Kjeller		18		18	
SUM	**66**	**22**			**8**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Leiligheten 2 etg	Gang, Soverom, Bad, Kjøkken, Soverom 2, Stue		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom stuen og ene soverommet slik at det danner en stor stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eldre bygg
Ukjent om det er gjort branntiltak i ettertid.
Bygget er ikke utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Jørgen Ramseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1974		0	1133.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 23

Hjemmelshaver
Orkerød 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ORKERØD 1 BORETTSLAG	947218565		Vansjø Boligbyggelag	Ramseth Jørgen, Larsen Martine Willoch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	120 022	*31.12.2024*	219 475	*31.12.2024*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Orkerød/Balaklava på Jeløy.
Jeløy har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som flere strender, galleri, åpen gård og flott turterreng.
Kort vei til skole, barnehage og butikk.
Gode bussforbindelser til sentrum.
Friområde med lekestativer og fotballøkke rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 1133m2.
Tomten er opparbeidet med plen, gjerde og div beplantning.
Gateparkering.

Bebyggelsen

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82360595			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VJ2562

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss

3/4-25

AD. DERES REF: 116250085 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 10 i borettslaget Orkerød 1 tilknyttet leilighet: Rambergveien 23
Andelseier(e): Jørgen Ramseth og Martine Willoch Larsen.
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 218 565
Byggeår: 1954 Gnr: 1 Bnr: 1974 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:** 82360595

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 4.414,-, utgifter kr 13.822,- og annen formue: kr 120.022,-. Gjeld pr d.d. er på kr 219.475,-. Opprinnelig innskudd kr: 4.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 3/4 *kr* 7.023.208,-.

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.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.534**,-,** hvorav kr 4.419,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr **6.969**,-.

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

Rente Pt.: 5,71 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.115,-, hvorav renter utgjør kr 1.098,- og avdrag utgjør kr 1.017,-.
Lånets løpetid: 2043.
Lånenr.: 67140505058. 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 Tobias Reinert Kinden**.**
Epost styret: orkerod1.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 Orkerød 1 borettslag org. nr. 947 218 565

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.01.1954 sist endret den 02.06.2022.

vedtatt på generalforsamling den 3/3-2004 og revidert på generalforsamling 7/3-2005, 09.03.2015, 05.03.2019 og 15.03.2022.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

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

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

4. BORETT

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.
En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.
Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) 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.
b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område
c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 11.
h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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 borettslagsloven

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

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse.

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

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

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget har i dag ingen parkeringsplasser på egen eiendom.

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt
Dog kan innkjøring til gårdsplasser og benyttelse av slike finne sted for av og pålessing, syketransport og flyttebiler.
Slik trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

6-3 Borttauing

(1) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy
a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for borettslagets vedtekter eller ordensregler eller
b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller andre vedlikeholdsarbeider.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av nye plattinger på boligens sydside og skillevegg jfr punkt 10.

(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) Elektriske installasjoner frem til bruksenhetens hovedsikringer, inkludert sikringsskap
c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å vaske i trappeoppgang og vaskerom i kjeller. Ansvaret oppfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand. Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.

(2) Andelseiere har videre selv ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsdør til port. Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som fremkommer 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.
Ansvaret omfatter også de moderniseringsarbeider som nå igangsettes etter generalforsamlingens vedtak av 27. januar 2022.

(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, varmtvannsbereder 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, jfr. 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 installasjoner som nevnt i 7-4. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
og/eller
b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6

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

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

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

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 og VVS 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 endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.
b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
c) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav. Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.
d) 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.

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 Bruk av kjellere og loft i Rambergveien 23 og Carl Schøyens vei 5

(1) Andelseier skal kun benytte lofts og kjellerarealer for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan oppbevares på et kaldtrom.

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

(3) Gassbeholdere, bensin og brennbar væske skal ikke lages i kjeller eller på loft.

8-4 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens terrasser, innvendige boder o.l. (rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhånds samtykke.

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

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

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.
Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.
b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 12.

9. FORDELING OG UTBYGGING AV FELLESAREALER OG BODER I KJELLERE OG LOFT.

9-1 Fordeling av fellesarealer og boder i kjellere og loft.

(1) I Orkerød 1 borettslaget var det opprinnelig ca 2100 kvm med lofts og kjellerarealer.
I disse arealene hadde hver enkel bolig opprinnelig bruksrett til lagringsplass i form av boder på henholdsvis råloft og i grovkjellere.

(2) På generalforsamling 9. mars 2015 ble det vedtatt at deler av disse arealene i de aller fleste bygninger skulle fordeles mellom boligene (bruksdeling).
Disse arealer skal utgjøre den enkelte bruksenhets nye ytre rom (lagerplass) på kaldtloft og i råkjellere.

(3) Rambergveien 23 og Carl Schøyens vei 5 omfattes ikke av bruksdelingen.

(4) Det ble ikke fastsatt og betalt noe vederlag for overtakelsen av fellesarealer.
Det ble heller ikke foretatt noen endring i fordelingsnøkkelen.

(5) Det er foretatt følgende fordeling.
For boliger i 1 etasje:

a) Areal med tilliggende boder under bolig.
b) Areal for vaskerom, oppstillingsplasser sykler m.v, 2 boder og tilliggende areal er fremdeles fellesareal. Andelseiere i 2 etg vil bli tildelt en bod hver på dette fellesarealet.
c) Andelseiere i 1 etg må etablere egne boder i nytt tildelt areal.

For boliger i 2 etasje:

a) Alt loftsareal deles likt mellom disse.
b) Skillet går ved vegg til trapperom.
c) Andelseiere i 2 etg blir i tillegg tildelt en bod på fellesarealet i kjeller.

Den vedtatte fordeling fremkommer av tegning vedlagt som bilag 1 til disse vedtekter.

(6) Som orientering nevnes her at den ekstraordinær generalforsamling den 27 januar 2022 blant annet fattet vedtak om at borettslaget vil sende inn søknader om nødvendige offentlige tillatelser, og foreta nødvendige bygningsmessige moderniseringsarbeider i alle hus bortsett fra Rambergveien 23 og Carl Schøyens vei 5.
Videre ble fordeling av kostnader (egen fordelingsnøkkel) vedtatt.
Alle andelseiere har mottatt kopi av protokollen hvor vedtakenes nøyaktige ordlyd fremkommer.

9-2 Omgjøring av boligenes tilliggende rom fra boder/oppbevaringsrom til beboelsesrom.
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om omgjøring av boligenes tilliggende rom fra boder/oppbevaringsrom til beboelsesrom (og således innlemme tildelt lofts eller kjellerareal som en del av boligens boareal) på følgende vilkår.

(1) Styret må motta en skriftlig søknad med tegning.

(2) Når andelseier har fått skriftlig tillatelse får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige offentlige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse, også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(3) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Alle arbeider må kun utføres av fagkyndige autoriserte fagfolk. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(6) Arbeidene betales av andelseieren. Kostnader knyttet til nødvendig bygningsmessig oppgradering, dekkes av det enkelte hus andelseiere med ¼ på hver andelseier.

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

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

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

(10) Borettslaget skal ha fri adgang til pipe/feieluke, ventilasjonskanaler eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

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

10. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

10-1 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 underskrevet av tre styremedlemmer. Forbudet omfatter også oppsetting av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, levegger, 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, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 6-2, 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 6-4

10-2 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 å 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 e.l. 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 arbeidet, eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.
Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
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, herunder 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 som 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.

10-3 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 10-2 ovenfor.

10-4 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 10-2 med følgende tilleggsvilkår:
a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
b) Tiltaket skal fjernes av andelseier 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.

10-5 Plattinger på boligens sydside mellom eksisterende verandaer

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens sydside på de vilkår som følger av punkt 10-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde fra eksisterende balkong og frem til skille mellom leiligheter
b) Tiltaket kan maksimalt ha en dybde (lengde) på 4,00m
c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 25cm fra eksisterende terreng, og skal tettes imot terreng.
d) Plattingen skal ikke festes/forankres i eksisterende bygningsdeler
e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighetene kan gå inn i leilighet ved hageside. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

10-6 Skillevegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens sydside på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Skillevegger skal ha en maksimal høyde på 1,8m og skal avsluttes diagonalt siste 80 cm. Dybde på skillevegg skal være lik dybde på platting
b) Skilleveggen må monteres på en slik måte at den lett kan demonteres ved fremtidig vedlikehold.
c) Andelseierne (naboene) kan inngå en skriftlig avtale om at skilleveggen skal plasseres mellom andelene.
   Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
   Avtalen skal klart tilkjennegi om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side).
   Avtalen skal klart tilkjennegi at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte skilleveggen om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

10-7 Varmepumper

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om varmepumper på de vilkår som følger av punkt 10-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.
b) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
c) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
d) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
e) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.
f) Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.

g) Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.
h) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
i) Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge.
j) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra leiligheten og naboleiligheten.
k) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
l) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.
m) Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
n) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.
o) Dersom varmepumpen fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
p) Varmepumpen eies av andelseier.

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, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

11-3 Fravikelse

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

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

12-1 Felleskostnader

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

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

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

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

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

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

13-2 Styrets oppgaver

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

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

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

13-3 Styrets vedtak

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

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

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, jfr. 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

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

14. GENERALFORSAMLINGEN

14-1 Myndighet

(1) 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

a) Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
b) Godkjenning av årsregnskap
c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
d) Eventuelt valg av revisor
e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll

(1) 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

(1) 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

(1) 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

(1) 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.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

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

17-1 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, jfr. borettslagslovens § 7-12:

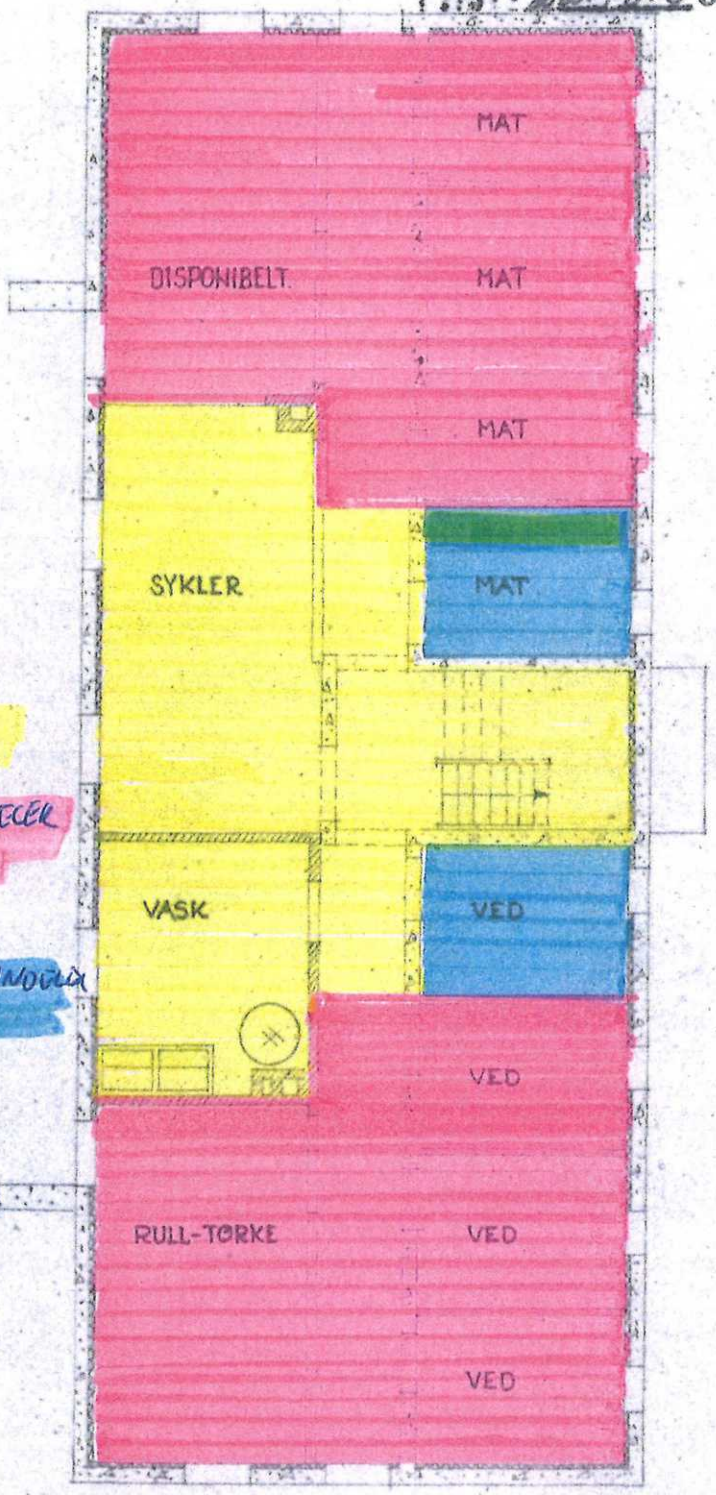
a) vilkår for å være andelseier i borettslaget
b) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

17-2 Forholdet til borettslovene

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

BYGN. JOURNAL Nr
-6 OKT. 1953
SAK NR 894
DATO 22.10.53

KJELLER



FELLES AREAL

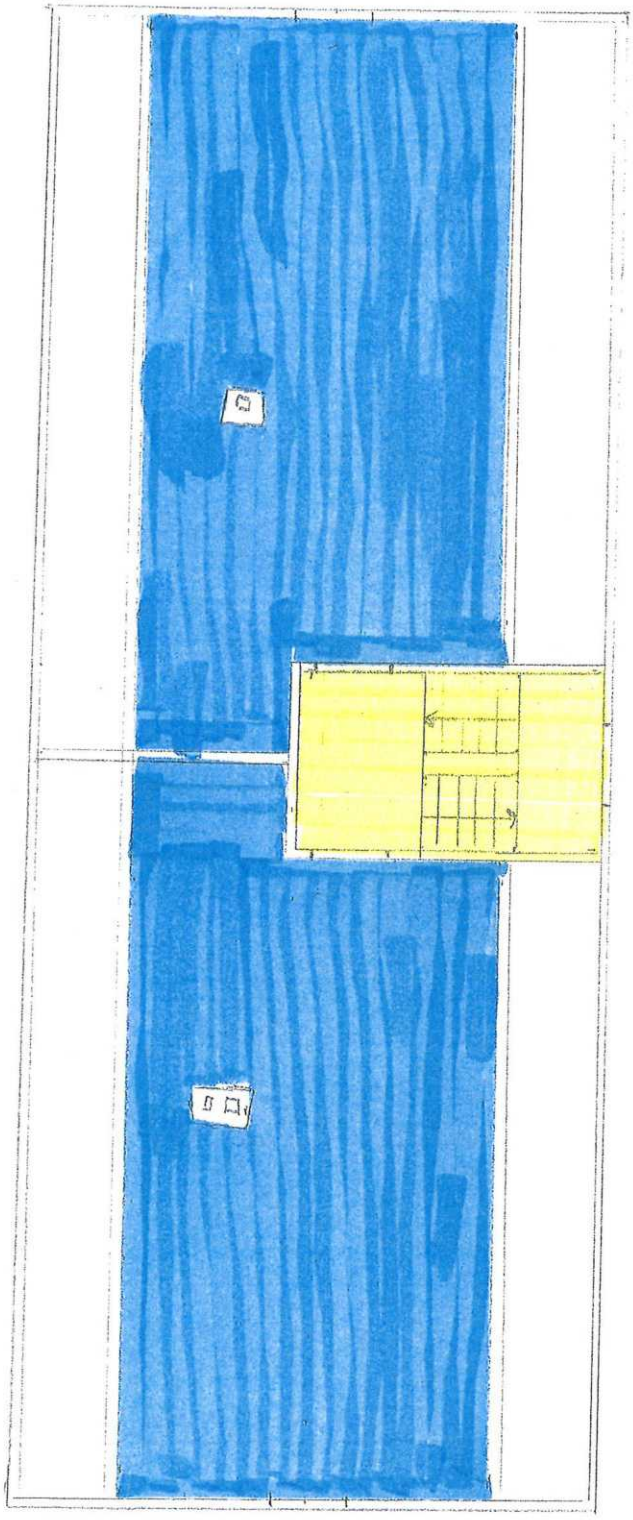
TILLEGGSDEL ANDELER I 1. ETG

TILLEGGSDELER ANDELER I 2. ETG

A.B MED LOFTSTRAPP

TYPE D 5 4-MANNSBOLIG, 150 M²	BL. D.
PLANER.	D/ 1:
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.	M

LOFT TYPE D5



Ordensregler

For ORKERØD 1 borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Alminnelige bestemmelser.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert . Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Ballspill må bare finne sted på anviste plasser.
4. Om natten – regnet fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Sang – og musikkøvelser er ikke tillatt i tiden mellom kl. 1600 og kl. 1800 – og ikke etter kl 2000. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.
6. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker etc. i trappeoppganger eller kjellerganger. Disse skal plasseres på de steder som blir anvist.

Vask , tørking og lufting.

7. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass. Vaske- og tørkerom må bare benyttes i tidsrom fastsatt i laget. Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes.
8. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å henge ut , riste , lufte eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer eller utlufting av leiligheten via trappeoppganger.
9. Andelseierne plikter å utføre trappevask så ofte det er nødvendig – minst to ganger i uka. Til trappevask hører også dører, vinduer og trappe-oppgangsvegger i brystningshøyde. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enige om rengjøringens fordeling. Ved manglende enighet mellom beboerne i en oppgang, blir fordelingen på bindende måte å fastsette av styret. Hovedrengjøring av trappeoppganger og andre fellesrom skal foretas minst en gang hvert år og utføres av andelseierne i fellesskap eller beskostes av disse.

Fellesrom

10. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Hovedinngangsdør skal være låst kl. 22.00.

Husdyrhold

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

Bruk av motorkjøretøy innen området.

12. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
13. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
14. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
15. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Varmepumper.

16. Det er ikke tillatt å montere varmepumper .

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

17. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.
18. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
19. Oppsetting av Parabolantenner eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

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



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Orkerød 1 Borettslag

Onsdag 05.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Orkerød 1 Borettslag

Dato: Onsdag 05.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

- 5.1 Utelys

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Utelys

Hei,

Bryter til de nye utelysene ble plutselig fjernet!?!

Vi i Carl Schøyens vei 3 bor nær vei med gatelys, og vil gjerne ha mulighet til å slå av utelys selv, gjerne separat. Fint om vi kunne bidra til å spare strøm og minke lysforurensing.

Personlig synes jeg lyset på lekeplassen er både sjenerende og unødvendig. Nå er klokka 11.35 på formiddagen, og lampa er fortsatt tent.

Forslag til vedtak:	Bryter til utelys i hver oppgang, så beboerne kan enes om når det trengs å stå på. Alternativt tidsbryter som stenges nattestid og selvfølgelig om dagen
Styrets innstilling:	Med tanke på HMS anbefaler vi at utelysene styres av automatikk. Dette er for å sikre at lysene alltid er på når det er mørkt, og dermed minimere risikoen for ulykker. Manuell betjening kan føre til situasjoner der lysene skrus av, noe som kan medføre farer for beboerne, spesielt i mørket når man forflytter seg mellom leilighetene og fellesområdene. Vi oppfordrer alle beboere til å forstå viktigheten av dette tiltaket for å sikre trygghet og trivsel i borettslaget.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år

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

Fullmakt

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

Moss, 18.02.2025

Orkerød 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Orkerød 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Tobias Reinert Kindem, Valgt fra 14.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Nils Egil Monstad, Valgt fra 14.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Stian Eimot, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Anette Nygårdsmoen, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Nina Thu, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 06.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:
Ingen endring

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Tobias Reinert Kindem

Styremedlem, Nils Egil Monstad

Varamedlem, Anette Nygårdsmoen

Varamedlem, Nina Thu

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 15

Antall behandlede saker i perioden: 7
Inkludert byggesak

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947218565, og ligger i Moss kommune.

Orkerød 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.

Orkerød 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Orkerød 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 Orkerød 1 Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Orkerød 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen onsdag 06.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Utskiftning av eksisterende utelys samt ny lysstolpe ved sandkasse/lekeplass
- Utskiftning av gammel utelysstyring til nytt digitalt astrour
- Byggesak - Innhenting av priser
- Klipp grøntareal - beskjæring av samtlige hekker(utføres tidlig vår 2025)

Siden generalforsamlingen onsdag 06.03.2024 har Orkerød 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Rep av veranda i Rambergveien 21
- Rep av borettslagets gressklipper
- Spyling av avløpsrør i Bøkeveien 6

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Orkerød 1 Borettslag i 2025:

- Klipp grøntareal
- Gå over gjerde rundt borettslagets tomt og utbedre dette

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Orkerød 1 Borettslag i 2025:

- Ingen planlagte nyanskaffelser p.t

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Nytt utelys

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Vi ser positivt på fremtiden og vil fortsette arbeidet med å forbedre borettslagets økonomi og drift. Det er viktig at vi holder felleskostnadene på et bærekraftig nivå, samtidig som vi sørger for nødvendige investeringer i vedlikehold og oppgraderinger.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Vi forventer et overskudd på 150 000 kroner, noe som vil bidra til å styrke våre disponible midler.

Styret er optimistiske for 2025 og vil arbeide for å sikre en god økonomisk utvikling for borettslaget.

Styret i Orkerød 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Orkerød 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 310 528	2 228 480	2 310 432	2 432 423
Andre driftsinntekter		76 800	76 800	76 800	76 800
SUM INNTEKTER		2 387 328	2 305 280	2 387 232	2 509 223
KOSTNADER					
Lønn	1	78 078	109 379	75 000	75 000
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		22 289	26 702	21 855	21 855
Strøm		45 467	32 250	34 640	41 700
Vedlikehold bygg		32 992	30 122	150 000	150 000
Vedlikehold VVS		8 440	21 775	30 000	30 000
Vedlikehold elektro		225 465	0	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		99 952	42 028	100 000	100 000
Revisjonshonorar	0	11 000	10 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		101 226	96 408	101 228	105 277
Andre konsulenttjenester		105 125	213 500	40 000	40 000
Årsavgift TV/Internett		241 217	229 919	237 500	247 500
Kontingent boligbyggelag		9 600	9 600	9 600	9 600
Forsikringer		115 881	96 905	118 224	141 430
Kommunale avgifter		494 108	380 902	475 848	579 800
Andre driftskostnader		9 201	17 250	19 072	19 089
SUM KOSTNADER		1 680 042	1 396 741	1 534 967	1 683 251
DRIFTSRESUL TAT		707 286	908 539	852 265	825 972
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		131 094	96 382	102 768	114 777
Rentekostnader		442 509	403 717	459 200	405 917
Utbytte Gjensidige		10 168	8 566	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		-301 247	-298 769	-356 432	-291 140
ÅRSRESUL TAT		406 039	609 770	495 833	534 832
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		406 039	609 770	495 833	534 832
SUM OVERFØRINGER		406 039	609 770	495 833	534 832

BALANSE 2024 Orkerød 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	1 968 525	1 968 525
Bygninger	5	1 084 371	1 084 371
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		3 052 896	3 052 896
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		16 821	19 446
Andre fordringer		436 416	355 365
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		3 701 453	3 677 508
Skattetrekk		1 845	3 472
SUM OMLØPSMIDLER		4 156 535	4 055 792
SUM EIENDELER		7 209 431	7 108 687

BALANSE 2024 Orkerød 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		-791 847	-791 847
Årets resultat		406 039	0
SUM EGENKAPITAL	3	-382 608	-788 647
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	7 119 416	7 504 248
Borettsinnskudd	4	156 800	156 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 276 216	7 661 048
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		35	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		80	2 347
Leverandørgjeld		301 679	216 183
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		9 767	10 868
Offentlige avgifter		4 261	6 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		315 822	236 286
SUM GJELD		7 592 038	7 897 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 209 431	7 108 687
Pantestillelser		7 276 216	7 661 048

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tobias Reinert Kindem	Nils Egil Monstad	Stian Eimot
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	3 819 505	3 594 568
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	406 039	609 770
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-384 832	-384 832
B. Årets endring disponible midler	21 207	224 938
C. Disponible midler UB	3 840 713	3 819 505

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

.

Note 2 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	1 968 525	1 968 525
Sum	1 968 525	1 968 525

Tomten er kjøpt i 2014 for kr . 1 968 525.

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

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	156 800	156 800
Sum	-156 800	-156 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1954	1 084 371
Bokført verdi pr. 31.12	1 084 371

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:	67140505058
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende nibor . Margin 1,15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	10 480 000
Lånesaldo 01.01:	7 504 248
Avdrag i perioden:	384 832
Lånesaldo 31.12:	7 119 416

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140505058	32	222 482	7 119 424

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

Resultat og balanse med noter for Orkerød 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 1 Borettslag

Styreleder	Tobias Reinert Kindem (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Nils Egil Monstad (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Stian Eimot (sign.)	12.02.2025

Til generalforsamlingen i Orkerød 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 17. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-17 15:50

This document package contains:

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

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

Budsjett i år og neste Orkerød 1 Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	76 800	76 800
FELLESKOSTNADER	2 310 432	2 432 423
RENTEINNTEKTER	102 768	114 777
Sum inntekter	**2 490 000**	**2 624 000**
Kostnader		
ANNUITETSLÅN	384 833	384 832
LØNN	75 000	75 000
STYREHONORAR	80 000	80 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	21 855	21 855
STRØM	34 640	41 700
VEDLIKEHOLD BYGG	150 000	150 000
VEDLIKEHOLD VVS	30 000	30 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	30 000	30 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	100 000	100 000
REVISJON	12 000	12 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	101 228	105 277
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	40 000	40 000
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	237 500	247 500
KONTINGENT VBBL	9 600	9 600
FORSIKRINGSPREMIER	118 224	141 430
KOMMUNALE AVGIFTER	475 848	579 800
ANDRE KOSTNADER	19 072	19 089
RENTEUTGIFTER	459 200	405 917
Sum kostnader	**2 379 000**	**2 474 000**
Resultat	**111 000**	**150 000**

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



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

Hva er Min side og hva finnes her?

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

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

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

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

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

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

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

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

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

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

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

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

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag 05.03.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orkerød 1 Borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 18:00 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 6

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 6

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anette Nygårsmoen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2.

Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 80 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Utelys

Hei,

Bryter til de nye utelysene ble plutselig fjernet!?!

Vi i Carl Schøyens vei 3 bor nær vei med gatelys, og vil gjerne ha mulighet til å slå av utelys selv, gjerne separat. Fint om vi kunne bidra til å spare strøm og minke lysforurensing.

Personlig synes jeg lyset på lekeplassen er både sjenerende og unødvendig. Nå er klokka 11.35 på formiddagen, og lampa er fortsatt tent.

Vedtak:
Forslag til vedtak:

Bryter til utelys i hver oppgang, så beboerne kan enes om når det trengs å stå på.

Alternativt tidsbryter som stenges nattestid og selvfølgelig om dagen

Styrets innstilling:

Med tanke på HMS anbefaler vi at utelysene styres av automatikk. Dette er for å sikre at lysene alltid er på når det er mørkt, og dermed minimere risikoen for ulykker. Manuell betjening kan føre til situasjoner der lysene skrus av, noe som kan medføre farer for beboerne, spesielt i mørket når man forflytter seg mellom leilighetene og fellesområdene.

Vi oppfordrer alle beboere til å forstå viktigheten av dette tiltaket for å sikre trygghet og trivsel i borettslaget.

Vedtaket ble:

.Alle stemte for styrets innstilling

.

.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Tobias Reinert Kindem

Styrets E-post: **orkerod1.brl@mittvbbl.no**

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anette Nygårsmoen

6.3 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Nils Egil Monstad

Valgt ble: Nina Thu

Valgt ble: Øystein Enger

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

Vedtak:
Valg av delegat: Anette Nygårdsmoen

Valg av vara: Tobias Reinert Kindem

Gjenstående i styret er:

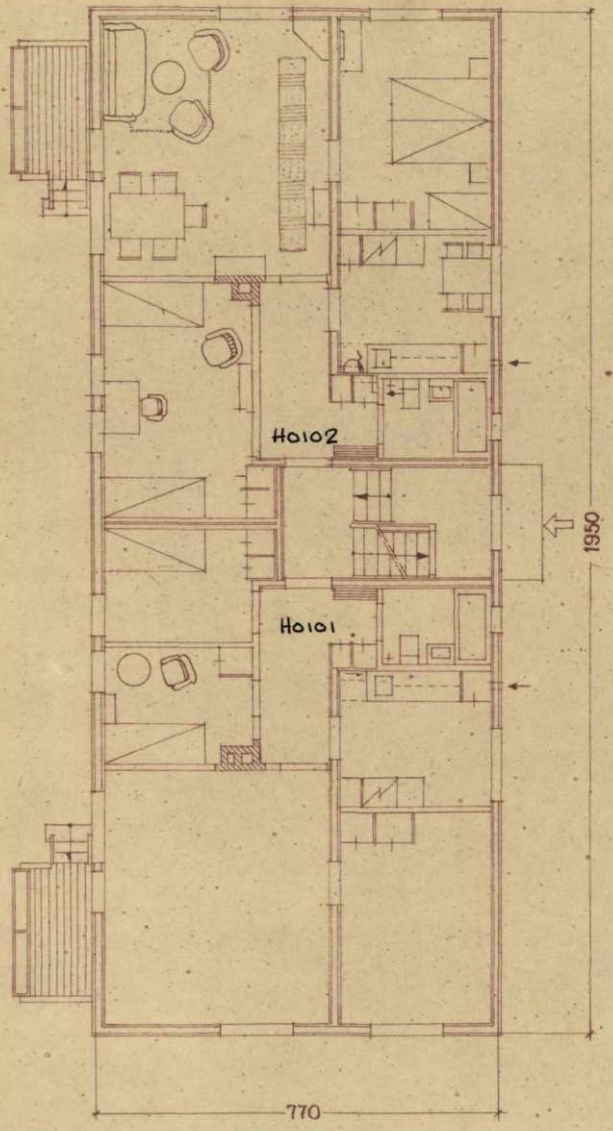
Styremedlem, Stian Eimot, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år

Ann-Kristin Johansen
Møteleder/sekretær

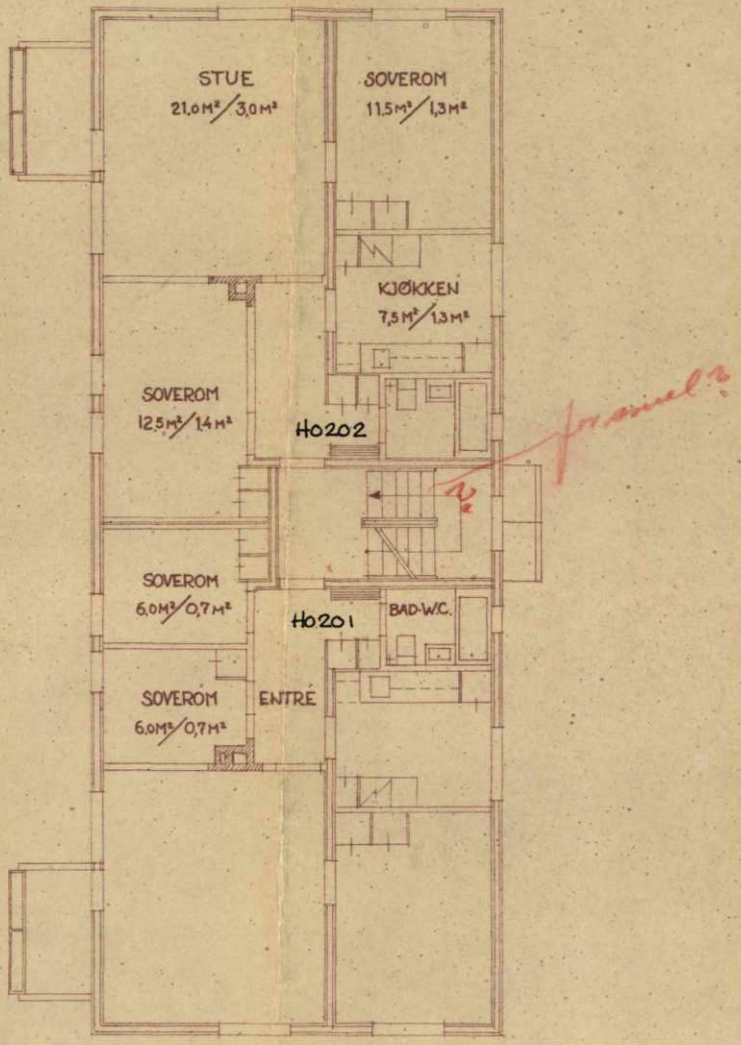
Anette Nygårdsmoen
Protokollvitne

BYGN. JOURNAL NR. 324/53
-6 OKT. 1953
SAK NR. 394
DATO 22.10.53

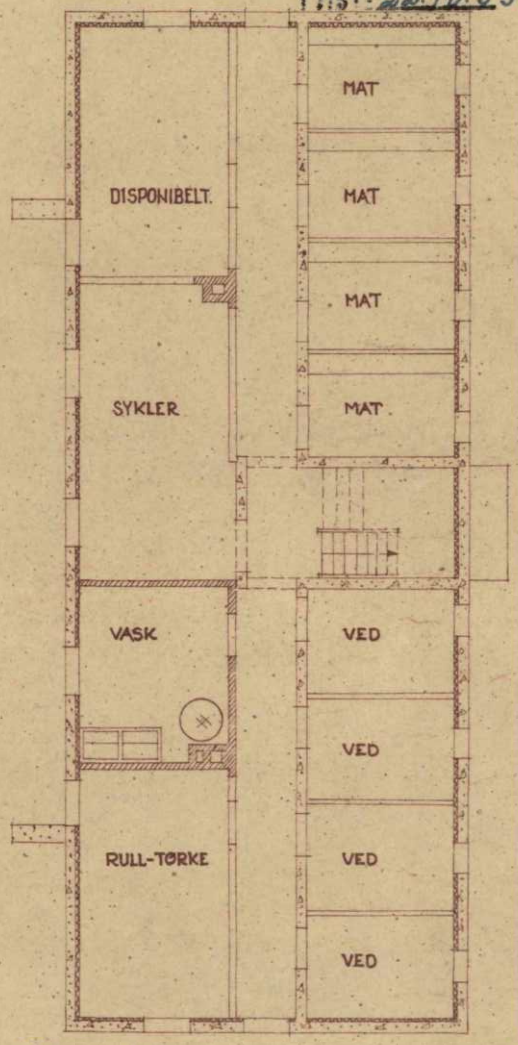
1. ETASJE.



2. ETASJE



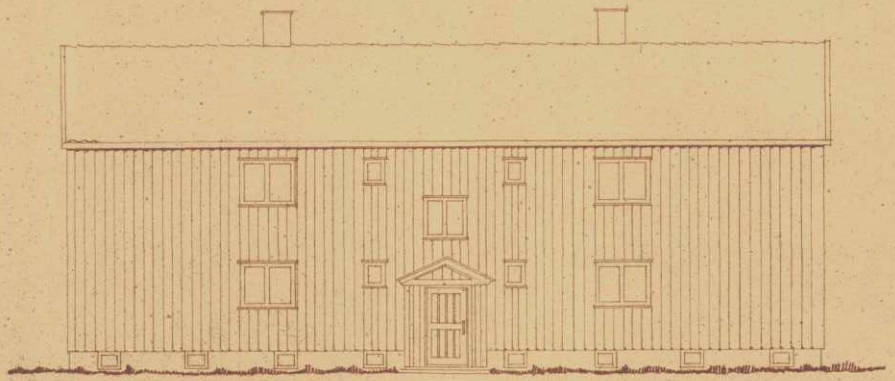
KJELLER



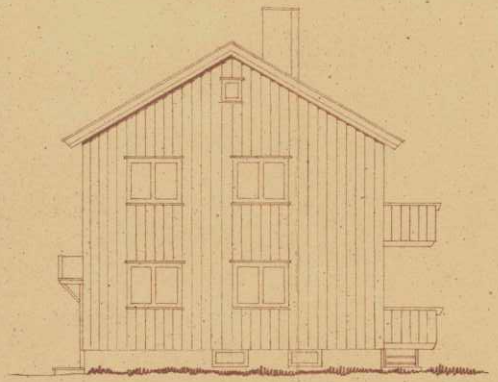
A II, B MED LOFTSTRAPP

TYPE D 5	4-MANNSBOLIG, 150M²	BL. NR: D 5 - 19
PLANER.		DATO: 12-11-51
NBBL	A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.	MÅL: 1:100

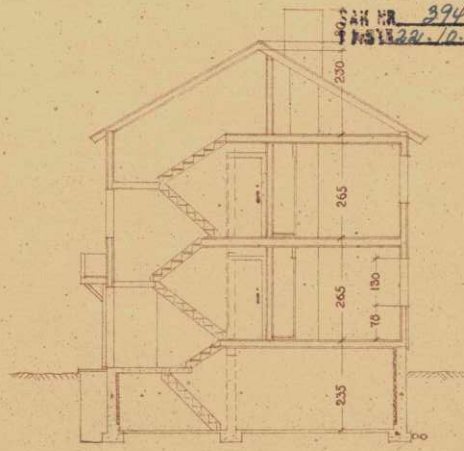
324
53
-6 OKT. 1953
SAK NR 394
INNT 22.10.53



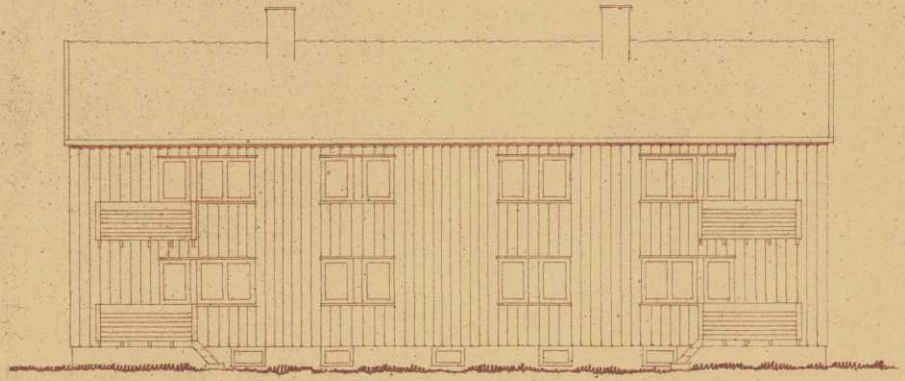
ØST.



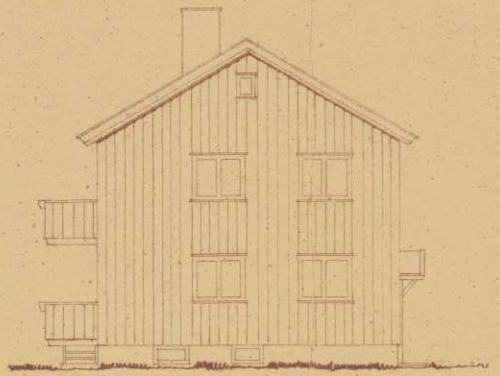
NORD.



SNITT



VEST.



SYD

Alt B. MED LOFTSTRAPP

TYPE D 5. 4-MANNSBOLIG. 150 M²	BL. NR. D5 - 20
FASADER OG SNITT.	DATO: 14-11-51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET	MÅL. 1:100.

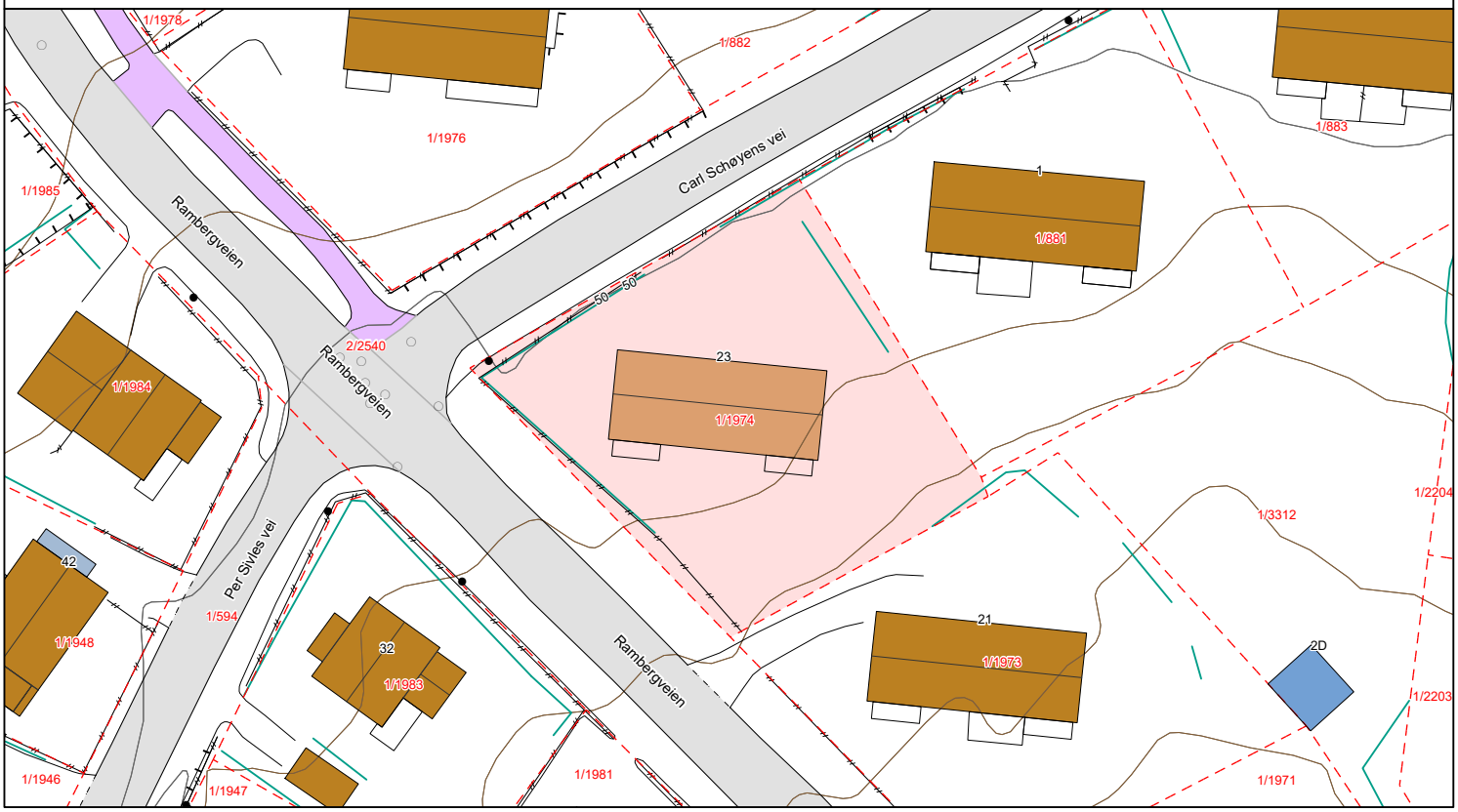
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Oversiktskart

Adresse: **Rambergveien 23, 1513 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/1974/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1133 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N



Matrikkelkart

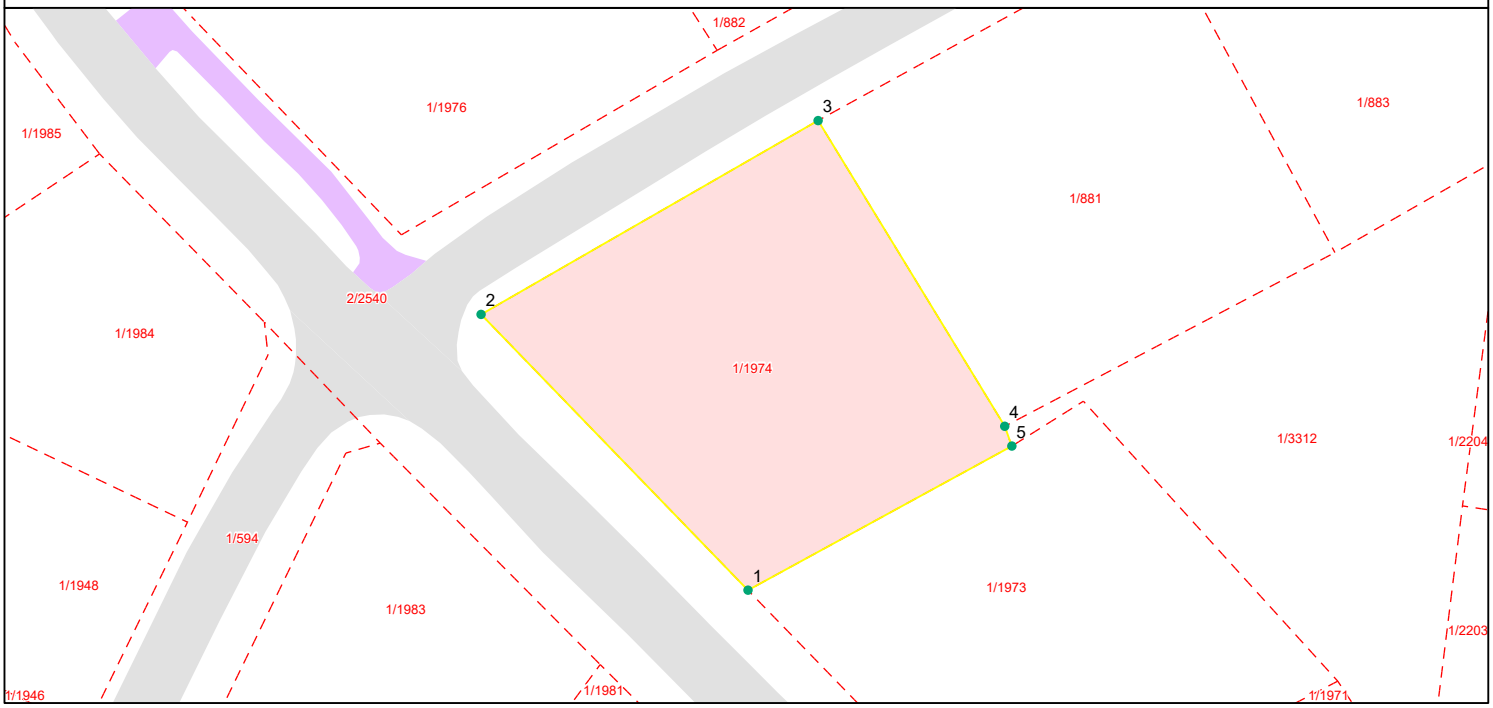
Adresse: **Rambergveien 23, 1513 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/1974/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1133 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1133 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6597412.19	252754.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	35.86	0
2	6597437.98	252730.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	36.31	0
3	6597456.1	252761.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	33.47	0
4	6597427.52	252778.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	1.97	0
5	6597425.67	252779.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	28.07	0

Bygningsarkivet.

Bjm. 324/53

MOSS KOMMUNE

BYINGENIØREN

FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Rambergvegen 23 1/1974

Eier: Moss Boligbyggelag

År 1955, den 5. januar

ble der i henhold til bygningslovens § 142 avholdt en synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

Moss Helseråd

Moss Byingeniørkontor, den 10. januar 1955.

Edvig Engerbretsen

Johs Jacobsen

ANM.

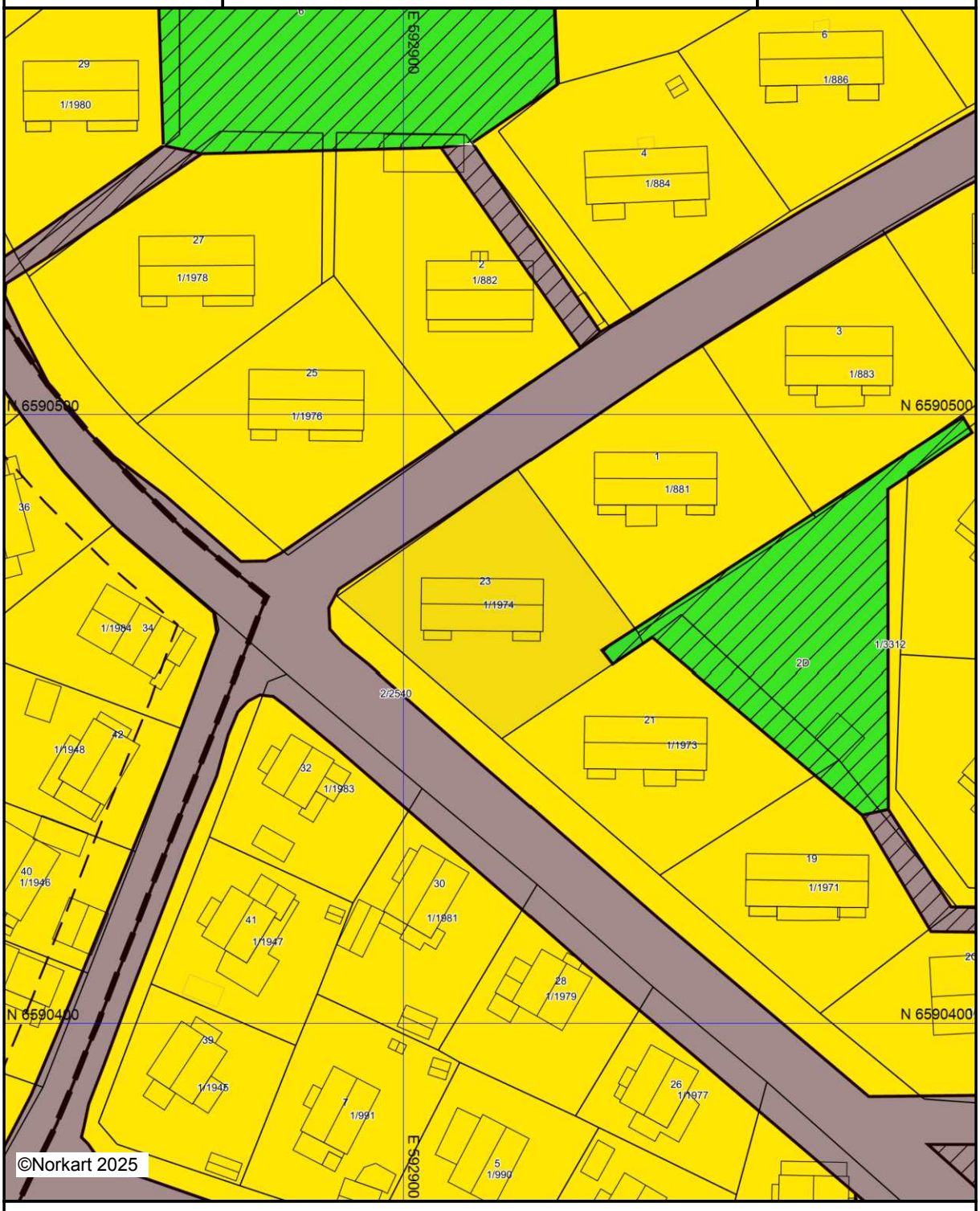
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1974
Adresse: Rambergveien 23
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

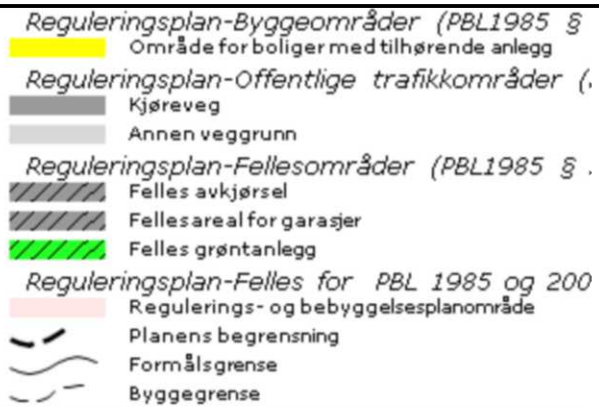
N

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



BJSN. JOURNAL NR. 353
27 OKT 1953
SAK NR. 415
15

Regulering av Bakken - Orkemod.

V e d t e k t e r.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.

   Uthus tillates ikke oppført, bortsett fra garasjer for inntil 2 biler.

2. Våningshus skal plaseres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter garasjenes plasering.

3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. tillates kun i de anviste forretningsgårder.

4. Bygningenes farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.

5. Bygningenes takvinkel og takenes form i de enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.

6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd. Gjerdene må ikke være over 1 meter höye. Mot nabo skal gjerdene utföres av netting.

7. Ingen tomt må beplantes med trær, som kan virke sjenerende for naboer.

8. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

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:
Rambergveien 23, 1513 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1974, andelsnr. 10 i ORKERØD 1 BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250085

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
