PRIVATMEGLEREN
MOSS

CARL SIBBERNS VEI 7D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

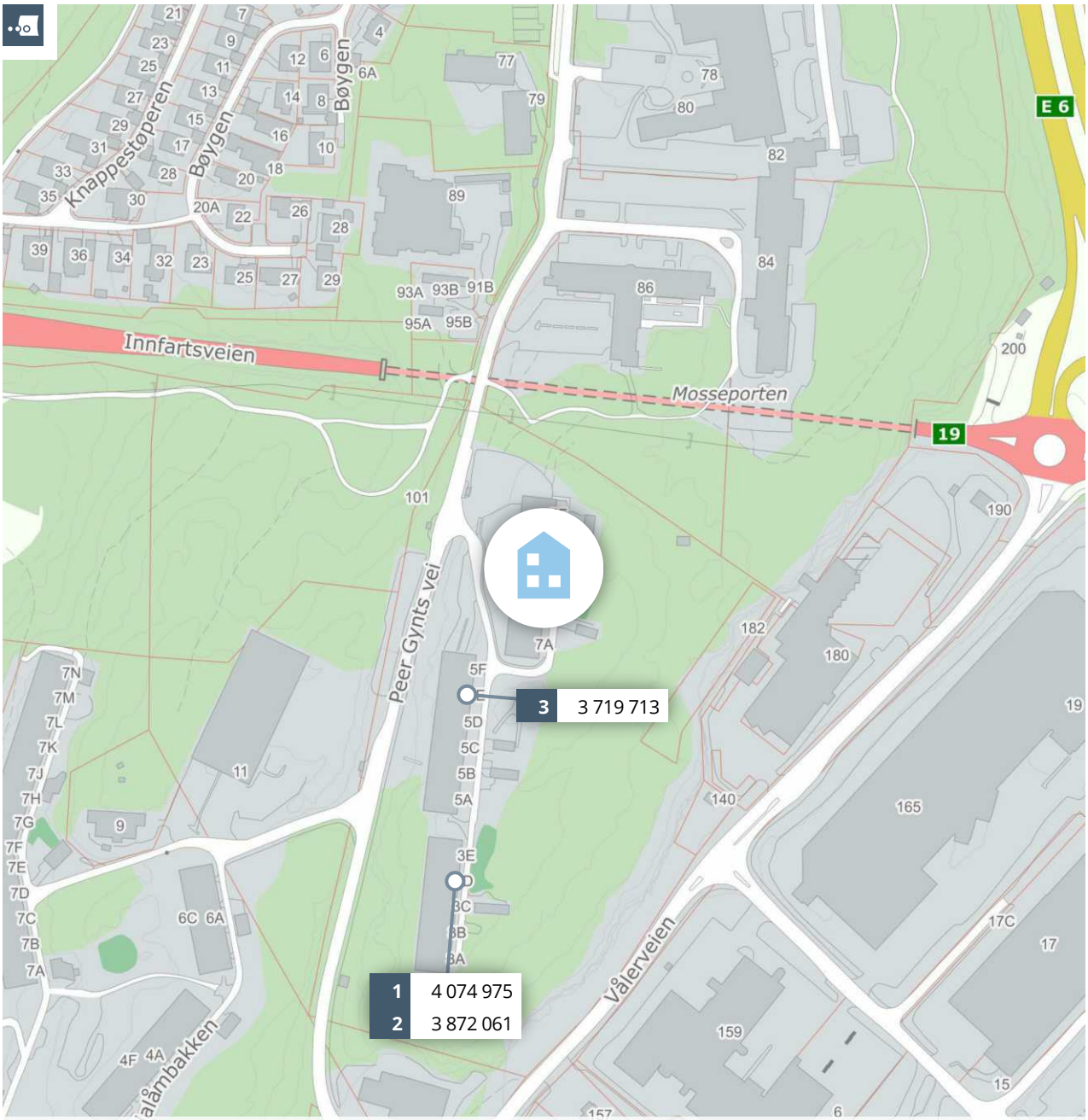
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringsplankart

Regulering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CARL SIBBERNS VEI 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.04.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Carl Sibberns vei 7 D, 1598 MOSS

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1973

GNR 3 BNR 667 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS GJERREBOGEN 4

Verdivurdert til

3 500 000

469 713	3 969 713	40 925
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 949
Formue	29 472
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

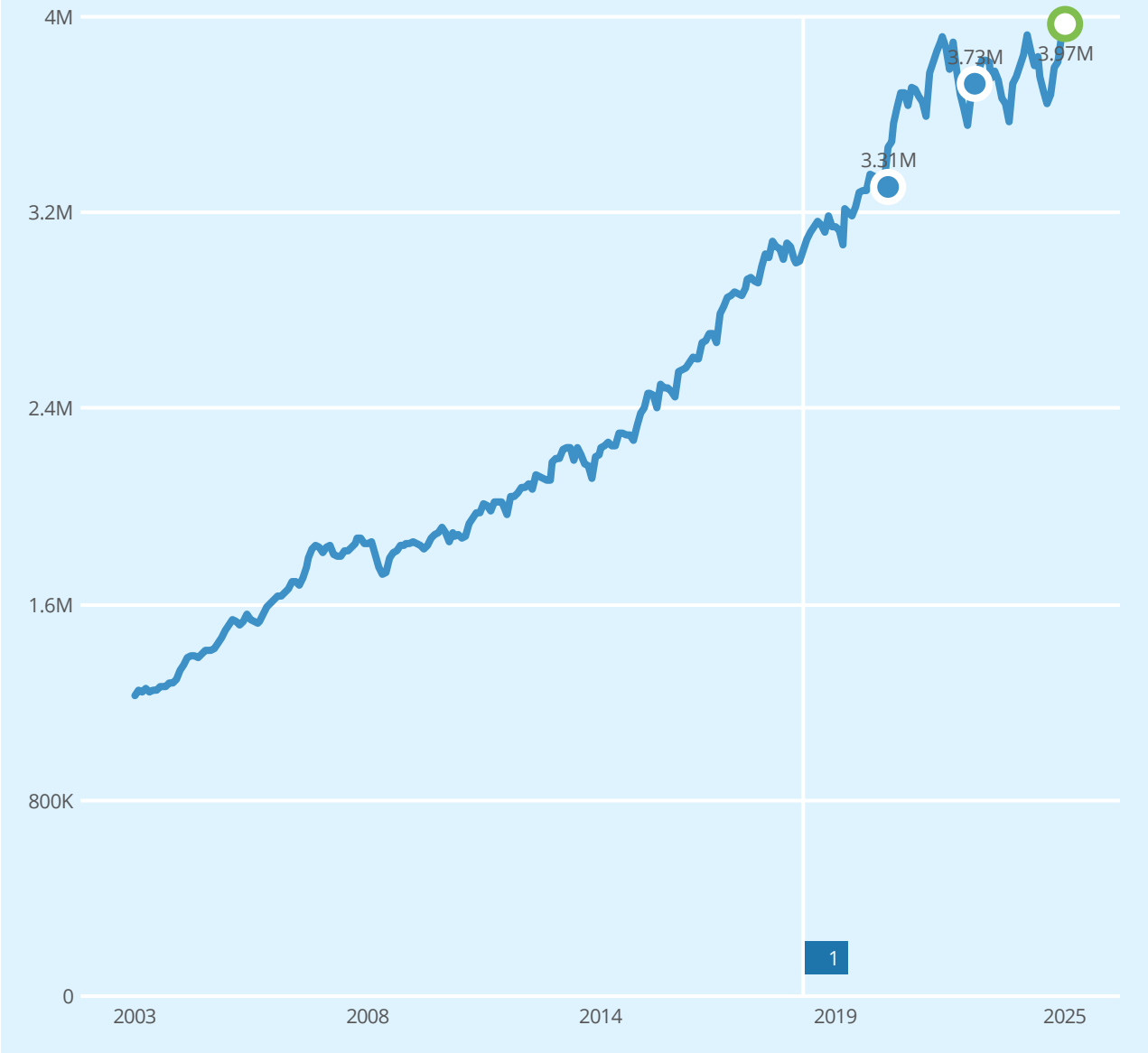
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Carl Sibberns vei 3 D 91 m²	1973	2. etg	3 sov	24.07.2023	3 650 000	**3 650 000**	424 975	4 074 975	**44 780**
2	Carl Sibberns vei 3 D 94 m²	1973	3. etg	3 sov	25.03.2024	3 500 000	**3 450 000**	422 061	3 872 061	**41 192**
3	Carl Sibberns vei 5 E 94 m²	1973	2. etg	3 sov	17.03.2025	3 300 000	**3 250 000**	469 713	3 719 713	**39 571**

Velkommen til Carl Sibberns vei 7D – en lys og innbydende leilighet med fantastisk utsikt og en planløsning som virkelig fungerer i hverdagen. Her får du ikke bare et hjem, men et sted du kan nyte livet – med egen garasjeplass, romslige oppholdsarealer og en innglasset balkong du kommer til å elske.
Planløsningen i leiligheten er endret i forhold til original løsning. Hovedsoverommet har skiftet plass med kjøkkenet, slik at kjøkken ligger på samme side som stuen. Dette fører til mer lys og luft samtidig som det blir en helhetlig løsning mellom kjøkkenet og stuen.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2023	20.02.2023	27.04.2023	3 200 000	3 300 000	426 363	3 726 363	2
06.10.2020	26.01.2021	12.02.2021	2 890 000	2 870 000	437 260	3 307 260	
25.08.2005	08.09.2005		1 225 000	1 225 000	0	1 225 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i GJERREBOGEN 4 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 947 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i GJERREBOGEN 4 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

3.6M
3.5M
3 356 000 Prisantydning i snitt
3 263 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 681 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

40 925 Carl Sibberns vei 7 D
Totalpris 3 969 713

38 295 GJERREBOGEN 4 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250087

Selger 1 navn
Christian Werner Skovdahl

Gateadresse
Carl Sibberns vei 7D

Poststed	Postnr
MOSS	1598

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 116250087

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader i garasjeanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering i garasjeanlegget

Arbeid utført av: Repcon

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

Beskrivelse: Tidligere eier endret planløsning

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250087

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: 116250087

Tilleggskommentar

Endring av planløsning ble utført for mer enn 5 år siden. Verken jeg eller forrige eier har deltaljer om dette.

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: 116250087

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Werner Skovdahl	65e233bf6984ef511272d1faee7f0521542a3119	04.04.2025 11:25:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250087

- 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

Andelsleilighet
Carl Sibberns vei 7 D, 1598 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 667
Andelsnummer 131

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 21.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3771 **Referansenummer:** BD2041

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1973.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer bod i fellesarealer på antatt 2 kvm.
Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er normalt god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og vinylbelegg.
Veggoverflater av våtromstapet og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra nyere dato. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra nyere dato. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

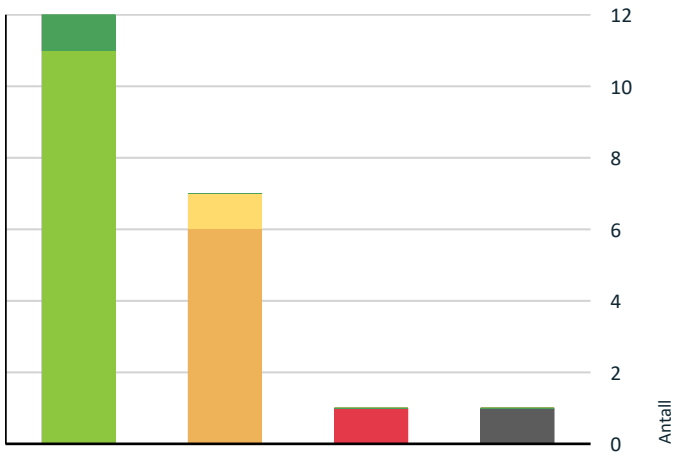
Andelsleilighet

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

Leiligheten er vesentlig bygget om og rom er flyttet opp mot originale byggetegninger. Den største endringen er at kjøkken og hovedsoverom har byttet plass. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2007.



TG 2 Dører

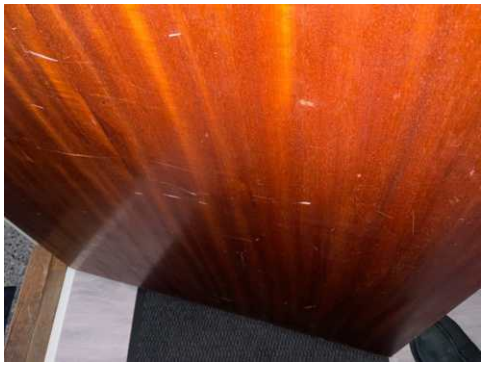
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del merker og sår på dørblad til hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til innglasset balkong på 17 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Fra kjøkken er det adkomst til balkong på ca. 8 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og vinylbelegg.
Veggoverflater av våtromstapet og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

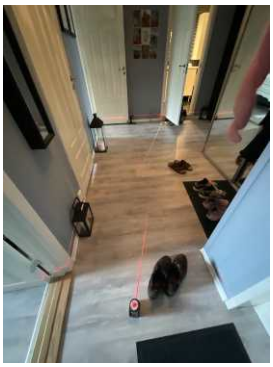
Etasjeskillere av betong.

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra entré mot vegg mot toalettrom.
I stue/kjøkken er det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vegg mot yttervegg i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres noe kondens på aktuell vegg. Årsak er antatt dårlig isolering hvor kald luft møter varm luft (noe luftlekkasje) som skaper kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør meldes til borettslaget og tiltak bør utføres. Dette er vedlikehold som normalt sett borettslaget har ansvaret for.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra nyere dato.

Oppgradert i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking da det er våtromstapet på tilstøtende vegg.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere dato.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere

En rekke tiltak ble utført av elektriker på det elektriske anlegget i regi av forrige eier, samsvarserklæring ligger i boligmappen.no.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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

TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

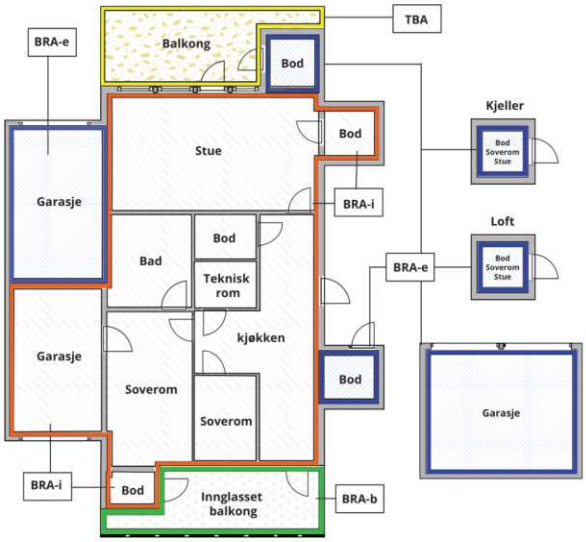
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	97		17	114	8
Bod i fellesareal		2		2	
SUM	**97**	**2**	**17**		**8**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		Innglasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er vesentlig bygget om og rom er flyttet opp mot originale byggetegninger. Den største endringen er at kjøkken og hovedsoverom har byttet plass. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

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)
Andelsleilighet	94	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Christian Werner Skovdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	667		0	55693.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Carl Sibberns vei 7 D

Hjemmelshaver
Fester: Carl Sibbernsveg Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Carl Sibbernsveg Borettslag	948206943			Christian Werner Skovdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
131

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde i barnevennlige omgivelser i Moss. Hele borettslaget er beliggende ved et av de større høydedragene øst for sentrumskjernen av Moss og har av den grunn et luftig og åpent preg. Kort vei til skole og barnehage. Få minutter kjøretid til Moss sentrum med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud. Nesparken ved Vansjø er også et attraktivt utfluktsmål med fine bademuligheter sommerstid, og Mossemarka inviterer til utflukter gjennom et rikt utvalg av stier og veier. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss til sentrum. For de som er avhengig av å pendle er det ca. 10 minutter med bil til Moss togstasjon. Kort vei til E6 som tar deg til enten Sverige eller Oslo på ca. 45 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er festet. Tomten til borettslaget er flat og kupert, og har gode sol og lysforhold. Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til de ulike enheter. Felles lekeplass og sittegrupper. Tomten er ellers pent opparbeidet med gress, beplantning, busker, trær, kantstein, belegningsstein m.m. Deler av tomten består av pen naturtomt.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Etasjeskillere i betong. Bygningen er oppført i mur/betongkonstruksjon. Mur/betong er forblendet med teglstein. Innfelte vegger i bindingsverk ved balkonger, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Flatt tak antatt tekket med sarnafil, banemembran eller papp. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.04.2025	

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/BD2041

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

4/4-25

AD. DERES REF: 116250087 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 131 i borettslaget Carl Sibberns vei tilknyttet leilighet: Carl Sibbernsvei 7 D
Andelseier(e): Christian Werner Skovdahl.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 206 943
Byggeår: 1973 Gnr: 3 Bnr: 667 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:** 82372135

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 2.062,-, utgifter kr 17.236,- og annen formue: kr 29.472,-. Gjeld pr d.d. er på kr 469.713,-. Opprinnelig innskudd kr: 27.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 4/4 *kr* 76.788.643,-.

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 5.949**,-,** hvorav kr 3.644,- 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 0,-.

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

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 401,-, hvorav renter utgjør kr 268,- og avdrag utgjør kr 132,-.
Lånets løpetid: 2044.
Lånenr.: 60308125885. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 4,6 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.480**,-,** hvorav renter utgjør kr 1.155**,-** og avdrag utgjør kr 325**,-.**
Renten er delvis rentesikret frem til 2034**.** Lånets løpetid: 2058.
Lånenr. NIBOR 67140503615. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 2,55 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 424,-, hvorav renter utgjør kr 241,- og avdrag utgjør kr 183,-.
Renten er delvis rentesikret frem til 2032. Lånets løpetid: 2058.
Lånenr. NIBOR 67140527423. 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 Terje Kolsvik.
Epost styret: carlsibbernsv1.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

V E D T E K T E R
for
CARL SIBBERNS VEG BORETTSLAG

org nr. 948 206 943

Vedtatt på generalforsamling den 13/4-2004, endring: 28.04.2015, 27.04.2017 og 09.06.20, og 21.04.22, og 10.04.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Carl Sibberns Veg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, som TV og bredbåndstjenester.
Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag (VBBL) som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.
(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap. Stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. 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, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3-4 Gebyr
(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget krever et gebyr, jfr. lov om burettslag § 4-22
(2) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.
(3) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr. lov om burettslag § 4-22. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Se ellers borettslagets ordensregler.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold for andelseiere 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 et slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
(b) Dyret skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
Dyr skal alltid holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.
Det er ikke adgang til å la hund gå rundt i løpestreng e.l. (Uten tilsyn).
(c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnende avfallskasser eller i restavfallskasser.
(d) Dyre-eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
(e) Alle dyr skal være chipet 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 om mislighold.
(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Før dyreholdet etableres skal søknad være sendt borettslaget.
Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før samtykke er mottatt fra styret i undertegnet stand.
(5) Samtykkets varighet utløper når det dyr samtykket omhandler ikke lengre er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l.)
Ny søknad må sendes inn dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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:

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse.
(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

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. GARASJER – BODER - PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Garasjeplasser

(1) Borettslaget har 154 faste garasjeplasser som er tilknyttet 154 andeler. De er fordelt i blokk nr. 5 (2 etasjer) og i nr.7. Leilighetens andelsnummer er styrende.

6-2 Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet.
(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

6-3 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjer og parkeringsplasser.
(2) De som har garasjeplass, skal holde plassen ren; se ordensregler.

6-4 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en merket bod i kjelleren. Boden er merket med leilighetens nr.
(2) Boder ute i bo området, er for lagring av sykler og avfall.

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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:

- Lufteventil
- Vannklosett, vasker, dusj
- Blandebatterier. Blandebatterier som skiftes ut, må være av typen trykkstyrt da termostatstyrte blandebatterier ikke fungerer
- Skap, benker, innvendige dører med karmer, samt entrédør til leiligheten med karmer. Ved utskifting av entrédør skal døren ha en mørk brun (mahogni) farge og ha standard B30.
- Listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler
- Vegger, gulv, herunder også gulvet på inn glasset balkong og tak
- Rør fra hoved kraner og tilknytning til felles avløpsrør.
- Ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- Fibernettkabel for TV og Wifi fra inngangspunktet i leiligheten.

(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.
(4) Andelseieren har ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-1.
(5) Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til så som boder i opprinnelig stand. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å sørge for nødvendig orden og sedvanlig rengjøring
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikehold av oppsatt markise på byggets østside er andelseiers ansvar, se 9-2.
(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier må selv på egen regning sørge for desinfeksjon. Styret må varsles i slike tilfelle. Se også pkt. 7-6.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(9) Andelseier har ikke lov til å sette opp: boblebad, badestamp, Jacuzzi, massasjebad eller lekebasseng for barn på balkongene mot øst/vest, grunnet fare for lekkasje.
(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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Innglassing av balkonger – endring av vedlikeholdsansvar

(1) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene.
I forbindelse med dette moderniseringsarbeid ble ansvaret for andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar endret således

a) Borettslaget har kun vedlikeholdsansvaret for selve den bygningsmessige konstruksjonen av balkongen, utvendig rekkverk og glass/skyveglass.
   Andelseier har vedlikeholdsansvaret for veggen mellom leilighetens P-rom og S-rom mot vest; innglasset balkong. Vinduer, evt. skyvedør, balkong-dør i denne veggen, låser og vridere. Gulvet på innglasset balkong er andelseiers ansvar. **OBS-gulvet må ikke senkes.**

(2) Det er forbudt å innlemme balkongen som en del av boligens boareal. Jfr. punkt 8-4/8-5

7-3 Bruk av balkongen mot øst

(1) På balkongen mot øst er det på grunn av katodisk anlegg i betong gulv ikke lov å flislegge; lime fliser. Det kan legges løse plastfliser, teppe eller annet som ikke har skarpt underlag.

7-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner
(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

(a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
(b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
(c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.
(2) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt slik at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.
Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

7-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand
(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for orden i trapper og utenfor sin etasje, samt rydding i barnevognrom og fellesrom i kjeller (se oppslag om turnusordning).
(2) Hver enkel andelseier har ansvaret for snømåking utenfor inngangstrapp til oppgangen.
(3) Avfall skal legges i riktige avfallsdunker i boder og/eller i dunker plassert ute.

7-6 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner (fiberledning)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.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av balkong, vegg og vinduer/dør på østsiden. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter på innglasset balkong mot vest kun utvendig rekkverk og glass/skyveglass.
(4) Utskifting av trapp og ytterdører inn til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, brannskap med kran/slange, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(5) Borettslaget anskaffer og vedlikeholder ett stk. 6 kg. Brannslukningsapparat kl. ABC til hver andel.
(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

7-7 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.
(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-8 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

(a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller

(b) Medføre endringer på eller ødeleggelse av felles, ventilasjon, rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremføring av nye fellesinstallasjoner.

(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 arbeid som andelseier eller andre utfører i boligen, skjer på eget ansvar og risiko.

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

(c) Elektriske installasjoner og VVS-installasjoner må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(d) Alt arbeid må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige og unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere. Krav til ekstra støydemping kan pålegges, dette gjelder spesielt ved arealomdisponering.

(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 arbeid som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:

(a) Alt arbeid må utføres i overensstemmelse med våtroms normen

(b) Alt arbeid må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før arbeidet skal utføres.

(d) Tilbakeslagsventil på varmtvannet må ikke fjernes

(e) Om det i forbindelse med moderniseringsarbeidet avdekkes at sluk er ødelagt kan andelseier søke om at denne selv, ved fagfolk, utfører nødvendig vedlikehold/utskiftning. Borettslaget vil foreta en befaring. Om ansvaret ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar vil borettslaget refundere kostnaden for utskiftningen.

(f) Det gjøres oppmerksom på at en andelseier ikke kan endre plassering av sluk uten borettslagets samtykke, jfr. 8-1 (2)

(6) Utløp fra kjøkkenventilator og/eller avtrekksvifte fra bad må ikke fysisk tilknyttes borettslagets ventilasjonsanlegg. Det gir ubalanse i avtrekket, og fører lukt fra din leilighet inn i andres.

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

(1) All forandring 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 arbeid har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

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

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder; utvendige og innvendige boder uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

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

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

(4) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene, se punkt 7-2
Generalforsamlingen gav videre styret fullmakt til å godkjenne bl.a. skyvedør på de vilkår som følger av 8-1

(5) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår. Et vilkår skal være at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

9. ENDRINGER AV BYGNING

9-1 Ladepunkt for el-bil

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å etablere ladepunkt /boks for elektrisk bil på følgende vilkår:

(a) Borettslaget har etablert fordelingsnett i garasjens tak med mulighet for tilkobling ved alle oppstillingsplasser.

(b) Andelseier må selv bekoste tilkobling fra fordelingsnett til egen bil.

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

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

(e) Ved bestilling av ladepunkt /boks skal styre varsles før bestilling, andelseier bestiller selv lade boks og montering.

(f) Installasjon av ladepunkt/boks skal utføres av det autoriserte firmaet og leverandør av lade bokser som borettslaget har avtale med.

(g) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger fra fordelingsnettet fram til bil.

(2) Direkte og for egen regning betaler andelseier:

(a) Energi som benyttes til ladning.

(b) Et påslag som er fastsatt av styret for å tjene inn de kostnadene som borettslaget har hatt ved etablering av fordelingsnettet.

(c) Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(d) Tiltaket eies av andelseier.

(e) Ved salg av leilighet, må ny kjøper bestemme seg for om ladepunkt/ boks ønskes overtatt med alle gjeldende vilkår eller ikke.

(f) Dersom den ikke skal overtas, må andelseier selv bekoste nedmontering i sin helhet

(g) Styret har kompetanse til fritt til å velge operatør til å drifte anlegget.

9-2 Markise/solskjerming mot øst

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser med følgende vilkår:

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarende balkongens lengde.

(b) Oppsett av markise har regler for plassering av festeskruer grunnet katodisk anlegg i betongen. Andelseier må kontakte styret før montering. Andelseier har vedlikeholdsansvaret.

10. FELLESAREAL
(1) Alt uteareal så som: ikke bebygd område, veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholds-arealer ute er å anse som fellesarealer.
(2) Nærmere regler for: vedlikehold, beplanting m.m. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

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 3-4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer 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 styre saker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

13-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll

(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

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

15-3 Mindretallsvern

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

16. MELDINGER M.V.

16-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
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:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

17-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler

For Carl Sibberns Veg Borettslag, tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.
Sist endret 24.09.2024.

Alminnelige bestemmelser

Alle andelshavere / beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokkene.

Ro i leiligheten og ved blokkene

- Det skal være ro i leilighetene og ved blokkene om natten - regnet fra kl.23:00 - 07.00. (gjelder ikke ved snørydding).
- Sang, musikkøvelser, snekring, hamring etc. er ikke tillatt i tiden etter kl.20:00.
- Radio / TV må benyttes hensynsfullt og avdempet på kveldstid.
- Husbråk (støy / bråk fra leilighet) etter i kl.23:00 og utover natten. Andelshaver/ beboer/ naboer kan ringe til vaktselskapet på telefon nr.: **95 85 10 93** for hjelp. Vaktselskap tilkaller eventuelt Politi etter behov.

Andelshavers vedlikeholdsplikt og bruk av leiligheten

Dette er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Styret må varsles før slikt arbeid startes. Spesielt gelder dette balkonger på østsiden på grunn av Katodisk anlegg i mur og utskifting av sluk i baderom.

- Den enkelte andelseier/leietager står ansvarlig for enhver skade som andelseier / leietagers husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har bruksoverlating (overtatt bruken av leiligheten). Eventuelle skader meldes straks til styret.
- På grunn av fremkommelighet er det forbudt å hensette sykler, ski, kjelker etc. inne i oppgang, trapper**,** barnevognrom eller i kjellergang. Disse skal plasseres i sykkel bod.
- Det er ikke tillatt å parkere elektriske utleie-sparkesykler inne i borettslagets område.
- Alle har ansvar for å følge uke-listen for oppgaver hver enkelt leilighet har ansvar for i oppgangen. Se oppslag i gangen.

Veranda mot vest og balkong mot øst

- **Veranda mot vest** er innglasset. Det er andelshavers ansvar at vinduene på verandaen mot vest er lukket når det regner og snør. Det er viktig for å bevare et tørt betonggulv, som ligger under tregulvet.
- Ønsker man å male vegger og tak skal fargen være som den er. Man kan få maling av styret. På tregulvet kan man selv velge farge, men maling/ beis må man bekoste selv. Solskjerming; typer og farger (duse)kan man bestemme selv.
- **Balkonggulv øst**. Balkongene mot øst har katodisk anlegg i gulv/tak og deler av sidevegg. Det er kun tillatt å montere markise på trevegg uten tillatelse, men det er ikke anledning til å montere/bore inn fester i murvegg og tak uten å kontakte styret først.

- Overflaten på gulvet må beskyttes mot skader og merker. Det er ikke tillat å legge fliser på dette gulvet. Gressteppe med knotter tillates å bruke. Man kan legge plastfliser oppe på teppet om man ønsker det.
- På enkelte balkonger i første etasje (gjelder ikke for 3A11, 5A11, 5F12 og 7F12) kan det tillates at man legger tregulv med Max. 10 cm høyde på gulvet, men kontakt alltid styret først for egen instruks om dette.

Vask, tørking og lufting

- Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke tøy/tepper fra balkong/veranda eller gjennom vinduer. Utlufting av leiligheten via oppganger er ikke tillatt.
- Beboere har ansvar for orden og renhold av sin egen kjellerbod og i fellesrom i kjeller.
- Beboere har ansvar for snørydding, salting og strøing. Samt feiing og raking av løv utenfor inngangen til oppgangen ved behov. Videre for at man ved kraftig regnvær og vind stenger takluken i oppgangen. (se dine uker på veggen ved utgangen).

Fellesrom i oppgang og kjeller

- Utgangsdøren i oppgangen er automatisk låst kl.: 19:00-07:00. Det er viktig at døren blir lukket før kl. 19:00.
- Alle dører til fellesrom (Kjeller, barnevognrom og sykkelboder) skal alltid være låst.
- Fellesrommet i kjeller kan benyttes til å sette saker og ting i en kort periode dersom man har behov for det, men da skal alltid dette merkes med navn og leilighets nr. Samt hvor lenge det skal stå der.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker, hvitevarer, elektronisk avfall, batterier og bildekk/hjul i fellesrommene.
- Man må ikke sperre for tilgang til stoppekraner for varmt og kaldt vann.
- Evakueringsvei med en meters bredde skal alltid være åpen for ferdsel.
- I barnevognrom i oppgangen kan man ikke lagre annet enn barnevogner, rullator, hageredskap, snø rydde-/ feieredskap, samt salt og strøsand. Gjelder også for private mindre sparkesykler.
- Rød boks for batterier/elektroavfall er plassert der.

Dyrehold for andelseiere. Se vedtekter 4-2

- Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.
- Dersom dyret dør, må det søkes om dyrehold på nytt.
- Det er båndtvang hele året i boligområdet. Andelseier med dyr skal sørge for at dyret ikke benytter lekeplasser, plener og busker som tisseplass/do. Ekskrementer fra dyret må fjernes og legges i egnet pose. Dette skal legges i restavfallscontainer i avfallsboden.

Bruk av motorkjøretøy innen bo-området

- Bruk av motorkjøretøy inne i boligområdet skal begrenses, gjelder også elektrisk sparkesykkel..
- Unntak gjelder kun for syketransport, hjelpepleiere, hjemmehjelp, utrykningsbiler, avfallsbiler, flyttebiler og varetransport.
- Dersom man allikevel må kjøre i boligområdet skal det foregå i Max 10 km. Det er viktig å være aktsom og vise hensynsfullhet.
- Oppsatt trafikkskilt og anvisninger må følges.

Vask av motorkjøretøy

- Det er ikke lov å vaske bil / MC på borettslagets eiendom. Miljøkrav betinger at dette kun skal gjøres på servicestasjonen med oppsamlingstank.

Parkering og garasjer

- Les oppsatte P-skilt nøye og overhold de.
- Parkering inne i boområdet ved blokkene er forbudt. Det gjelder for alle kjøretøy, men det er tillatt å stå inntil 20 minutter for av og påstigning/pålessing.
- Parkering er på oppmerkede plasser i oppkjørsel/bakken eller nord for blokk nr.7. Godkjent parkeringsbevis; original oblat, merket leilighets nr. fra borettslaget skal ligge godt synlig innvendig i frontrute. Oblaten fornyes årlig og tilhører andelen. Den skal ikke kopieres eller tas med ved flytting. 5 nye oblater utleveres ved nyttår. Flere kan kjøpes av styret. Oblaten skal videreføres ved et evt. salg av andelen. Parkeringsplassen er for beboere og våre gjester.
- Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene inne i boområdet har biler fra hjemmesykepleien og uniformerte biler fra håndverkere (firma merket) som utfører arbeid i borettslaget, samt flyttebiler. Håndverkere uten uniformert bil, må alltid ha en utfylt dispensasjonslapp godt synlig i vinduet. Dispensasjonslapp fås av et styremedlem (se oppslag i oppgang).
- Det er forbudt å parkere /hensette av-/uregistrerte biler på parkeringsplassene.
- Kjøretøy uten oblat, med uoriginal eller gammel oblat vil få parkeringssanksjon fra selskapet som utfører kontroll for borettslaget. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å begjære ulovlig hensatte motorkjøretøy fjernet.
- Andelseier plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel/ parkeringsbestemmelsene

TV og nett

Det er fibernett i leiligheten med T-WE boks og WIFI levert fra Telenor. Fiberanlegget og tilhørende utstyr som: kontakter, ledninger, T-WE boks og WIFI boks tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved flytting.
Ny andelshaver må sjekke at dette er til stede ved overtagelse og at det fungerer. Kontakt kundeservice hos Telenor; tlf.: 915 09 000 for registrering og opprett "min side" hos Telenor.

- Det er forbudt å flytte/fjerne fiberkabelkontakter ved rehabilitering. Kontakt styret for mer informasjon før noe arbeid settes i gang.
- Parabolantenne: Styret har bestemt at det ikke er tillatt å sette opp slike i borettslaget.

Brannforebygging

- Det er meget viktig å tenke brannforebygging. Oppstår det brann i borettslaget kan det medføre store konsekvenser for alle beboere.
- Alle andelshavere og beboere må kjenne til branninstruksen, denne står oppslått på oppslagstavlen i oppgangen. Tenk alltid brannforebygging
- Ikke steng tilgang til leiligheter i inngangs parti, oppgang/ trapper.
- Nødutganger er på verandaen mot vest på sideveggene. Det er tynne plater som må sparkes i stykker. Dette område må ikke blokkeres/ sperres.
- Lær deg å bruke alt ditt eget brannutstyr (brannslukkeapparat).
- Borettslaget har ansvar for en pulverslukker (6 kg) og en boks slukkeskum.
- Brannslange (vann) er det ute i oppgangen, i andre etasje, i et skap i veggen.
- Røykvarslere skal fungere, sjekk at de virker og skift batteri en gang i året.
- Du kan selv vedlikeholde brannslukkeapparat ved å snu det på hodet et par ganger hvert år. Er dette vanskelig for deg, spør en nabo eller styret.
- Ikke oppbevar brannfarlige stoffer/væsker usikret i leiligheten eller kjellerbod.
- Ikke plasser gassflasker inne i leiligheten eller kjellerbod når de ikke er i bruk. De skal lagres avstengt med slangen av flasken og oppbevares ute på balkongen.
- Kontroller at du ikke overbelaster elektriske kontakter. El-tilsynet kan komme uanmeldt for kontroll. Ved feil får du noen dager på deg til å rette dette.
- Ikke benytt skjøteledninger permanent og ikke tildekk panelovner.
- Bruk alltid godkjente fagfolk til elektriske installasjoner og rørleggerarbeid. Se vedtekter. Få alltid dokumentasjon på utført arbeid.
- Ikke lad mobiler og eller nettbrett over natten. Ta ut alle ledninger fra kaffetrakter, brødristere, vannkokere etter bruk.
- Bruk av levende lys skal alltid være under oppsyn og kontroll. Ikke forlat leiligheten uten at levende lys er slukket.
- Det er forbudt å røyke i alle oppgangene og i fellesrom. Det er ikke lov å kaste fra seg sigarettsneiper ut fra veranda/balkong og eller ute i boområdet. Det samme gjelder snusposer.
- Det er kun lov å benytte elektrisk eller gassgrill på balkong. Gassflaske skal stå i skyggen og skal ikke lagres i kjeller.
- Lagring av bil dekk/ hjul. På grunn av vanskelig slukkearbeid og farlige gasser ved en eventuell brann skal ikke dette lagres i fellesrom i kjeller, barnevognrom eller i egen kjellerbod. Styret anbefaler dekkhotell.

Avfallshandtering

Det er beboers ansvar å sørge for at alt avfall fra sin leilighet blir riktig sortert og lagt i riktige avfallskasser i avfallsboden.
Det er ikke lov å kaste mat eller husholdningsavfall i avfallskassene i garasjer eller andre steder.

- Restavfall, plast, papp og papir, glass og metall må sorteres og legges i riktige avfallskasser inne i avfallsboden. Esker/kartonger skal brettes/slås sammen før de legges i beholder.
- Elektriske apparater, maling og kjemiske produkter skal ikke settes i avfallsboden.
- I barnevognrom i oppgangen står det en rød boks som beboer kan legge batterier, ledninger og små elektriske apparater.

- To ganger i året kommer en miljøbil til borettslaget og henter avfall. Da kan man få levert sitt kjemiske avfall, samt elektriske apparater. Oppslag settes opp om dato for når miljøbilen kommer til borettslaget. Beboer er selv ansvarlig for å levere dette.
- Andre større elektriske apparater/hvitevarer er andelshaver/beboer ansvarlig for å levere til faghandelen eller til gjenvinningsstasjonen i Moss.
- Avfall etter rehabilitering av leiligheten må andelseier selv fjerne og levere til avfallsplass. Det skal ikke legges i beholdere i avfallsboden. Dersom man ønsker å leie en avfallscontainer, må man først kontakte styret for godkjenning og plassering av denne.
- På grunn av rotter og mus er det ikke tillat å legge ut mat til fugler og dyr på bakken.

Garasjer og porter

- Garasjeportene i nr.5 blir låst fra ca. kl.18:00-08:00 på hverdager og i helgen fra ca. kl.16:00-10:00. Garasjeport i nr.7 er alltid låst og stengt.
- Porten åpnes med snortrekk fra innsiden og med nøkkel fra utsiden. Man kan også kjøpe en fjernkontroll via styret (se oppslag i oppgang).
- Ikke kjør gjennom portåpningen ved blinkende rødt lys eller når porten er i bevegelse. Skader som bilfører forårsaker ved påkjørsel av port, vil bli belastet fører/beboer.
- Garasjeplassene er trange, så vær ekstremt forsiktig med bildører ved parkering.
- Det er eier eller leier som har ansvar for å hold det rent og ryddig på garasjeplassen.
- Vi anbefaler at man oppbevarer dekk/ hjul hos firma som driver med Dekkhotell.
- Det er ikke lov å lakkere eller sveise i garasjen.
- Dersom en ikke bruker egen garasjeplass, kan den leies ut til andre beboere i borettslaget. Det er ikke anledning å leie den ut til andre/ikke-boende.

Lading av El-biler, ladehybrider og kjøretøy for funksjonshemmede

- Det er forbudt å benytte borettslagets strømkontakter i garasjer, boder eller i oppganger til ladning av EL-bil, EL-sykkel, EL-sparkesykkel, EL- moped og EL-motorsykler o.a.
- Ved lading av El-bil og ladbar hybridbil skal kun fastmonterte ladebokser benyttes. Ladeboks/ ZapCharger kan man bestille på nett fra ELAWAY eller få hjelp via styret (se kontaktperson på oppslagstavle).
- Funksjonshemmedes kjøretøy (EL-stol) skal kun benytte ladeplass som er godkjent av styret og det må inngås en avtale med styret om dette på forhånd. Bruker blir belastet for strøm.

Varmepumpe, utgangsdør i oppgangen og takluker

- Styret har besluttet at det ikke er tillat å installere varmepumpe på veranda/balkong.
- Utgangsdørene bør være lukket hele dagen, men kan selvsagt åpnes for lufting. De blir automatisk låst om natten mellom kl.: 19:00-07:00.
- Takluker kan åpnes for utlufting, men skal lukkes ved regnvær og snø. Beboere i oppgangen bør sjekke at utgangsdør og lufteluke er lukket. Meld fra til styret dersom du oppdager feil.

Calling telefon

- Utenfor inngangsdøren til oppgangen kan besøkende ringe deg ved å taste inn en kode.
- I leiligheten kan du snakke med den som ringer i calling telefonen og du kan låse opp ytterdøren når den er låst ved å tykke inn knappen på din telefon.

Nøkler til dør i oppgang, fellesrom og garasje. Spesialnøkkel til vinduer på veranda

- Andelshaver kan kjøpe ekstra nøkler av styret. Kontaktperson og telefon nr. står på oppslagstavle i gangen. Styret har **IKKE n**økkel til postkassene, andelseiers ansvar.

Lekeplasser og lekeapparater for barn

- Andelshaver har ansvaret for å rydde etter barnet sitt på lekeplassen eller bo området. Lekeapparater blir kontrollert en gang i året, men oppdager du feil og mangler, meld fra til styret så raskt som mulig slik at vi unngår skader.

Dugnad - Ved behov kaller styret inn til felles dugnad

Flagging

- Borettslagets generalforsamling har besluttet at borettslaget skal flagge på offentlige flaggdager bortsett fra kongelige fødselsdager.
- Beboerne kan selvfølgelig flagge så mye man ønsker med eget balkongflagg, men balkongflagg type nasjonalflagg ønskes tatt ned før solnedgang.
- For de av dere som ønsker å flagge med andre typer flagg, så skal disse ikke henges opp på offentlige flaggdager, ikke henge oppe permanent og ikke døgnet rundt.

Øvrige bestemmelser

Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Dersom en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter, er borettslaget gitt rett til å pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Lov om borettslag § 5-22.

Kontakt med styret

Andelshaver /beboer kan kontakte styret direkte ved henvendelse til styreleder eller andre medlemmer av styret. Styrets e-post: carlsibbernsv1.brl@mittvbbl.no
Man kan også legge et brev i postkassen utenfor styrerommet vis a vis nr. 7 F.
Navn på styrets medlemmer finner man på oppslagstavlen i oppgangen.

Formelle klager til styret

- Ved en formel klage, skal den sendes skriftlig til styret i en lukket konvolutt eller til styrets E-post. Husk at du ikke kan klage på vegne av andre, er det flere som klager så skal alle skrive under på klagen.
- Klager behandles konfidensielt av styret på neste styremøte. Alle klager blir protokollført og vedtak skal foreligge. Klager kan informeres i etterkant.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 Carl Sibberns Veg Borettslag

Alle andelseiere i Carl Sibberns Veg Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 10.04.2024
Klokken: 18:00
Sted: Misjonshuset - Krapfoss

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Orientering fra styret - reguleringsplan som berører vårt tomteareal

5.2 Orienteringssak fra styret - vedr vedlikehold

5.3 Orienteringssak fra styret - SOLCELLE-ENERGI

5.4 Valgkomite - redusere antall varamedlemmer

5.5 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall

6 Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 3 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.4 Valg av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Forslag til vedtak: Som avsatt beløp iht. budsjett - kr 200.000,-

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Orientering fra styret - reguleringsplan som berører vårt tomteareal

I forbindelse med planlegging og bygging av ny legevakt for mosseregionen er det laget et forslag til reguleringsplan som berører vår nordre tomtegrense. Borettslaget har fått anledning å kommentere denne planen. Spesielt har vi der kommentert at det er uaktuelt å avstå tomtegrunn rett nord for vår parkeringsplass ved 7'ern.

Peer Gynts vei skal "rustes opp" og det er tenkt lagd fortau fra bussholdeplassen ved vår parkeringsplass og ned til innkjøringen til ny legevakt samlokalisert med "helsehuset".

Peer Gynts veg går gjennom vårt tomteareal og det er betimelig å komme til enighet med Moss kommune om at de overtar vegarealet slik at vi kan få redusert vårt, og herved eventuelt betale mindre i festeavgift(litt mindre areal). Det må i så fall holdes ny kartforretning med korrekt oppmåling. Vi håper å komme i mål med en slik avtale i løpet av dette året.

Dette er en orienteringssak, det skal ikke fattes vedtak i saken.

5.2 Orienteringssak fra styret - vedr vedlikehold

ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret har startet prosessen med å hente inn anbud på utbedring av nedre garasjeplan under fem'ern.

Det er bestilt en beskrivelse av nødvendig arbeid for utbedring av delevegger; massebeskrivelse og gjennomføring. I bestillingen legger vi også inn vedlikehold på de «lette» fasadeveggene fra både nedre og øvre garasjeplan (ut mot Peer Gynts vei). Detaljer i prosjektet er vanskelig å beskrive her, likeså totalkostnad. Dette er et prioritert vedlikehold i år. Om når en oppstart er mulig, og hvor lang tid dette arbeidet vil ta vil måtte komme i mer informasjon underveis. Oppstartskostnad anslagsvis kr. 145 000,-.

Styret vil samarbeide med Vansjø BBL's tekniske avdeling og deres kompetanse i prosjektet.

Dette er et nødvendig vedlikehold og ligger under styrets kompetanse.

Dette er en orienteringssak, det skal ikke fattes vedtak i saken.

5.3 Orienteringssak fra styret - SOLCELLE-ENERGI

Styret informerte før jul i fjor om at vi har løftet spørsmålet om solcelleenergi opp på styrebordet. Borettslaget ligger gunstig til og har store takflater som kan utnyttes til dette formålet. Uansett må det en investering til for å kunne hente ut en eventuell gevinst ved et slikt anlegg. En investering blir rettet mot strøm til våre fellesanlegg.

Styret har hatt et avklarende møte med en energirådgiver 20. mars. Der fikk vi bekreftet at dagens støtteordninger ikke gjelder for vårt behov.

Styret vil her kun orientere om at en investering i et solcelleanlegg vil trekke ut i tid. Det er pr. i dag ingen prioritert sak. Borettslagets økonomi er styrende for styrets videre behandling av denne saken.

5.4 Valgkomite - redusere antall varamedlemmer

Styret har mottatt et ønske fra valgkomiteen om å redusere antall varamedlemmer fra tre til to. Styret er positiv til det fremsatte ønsket og foreslår at antall varamedlemmer til valgkomite settes til en person. Borettslaget er heldig som har en valgkomite, satt sammen av en representant fra hver blokk. I tilfelle et frafall av ymse årsaker, mener styret det er tilfredsstillende med en vara.

Dette forslaget kan vedtas med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Borettslagets valgkomite skal bestå av tre faste medlemmer (en fra hver blokk) **med ett varamedlem**. Valgkomiteen velger selv sin leder.

5.5 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall

Utkast til nye vedtekter er vedlagt i innkallingen som vedlegg nr 1.

Forslag til vedtak: Styret forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet

Styrets innstilling: Styret har i samarbeid med Advokat Morten Solberg utarbeidet nye vedtekter for borettslaget. Utkast til nye vedtekter er utarbeidet bla. i forbindelse med revidert borettslagslov og lovendringer. Det er også utarbeidet en ny standardmal for vedtekter i borettslag. VBBL anbefaler at borettslagets vedtekter kommer i overensstemmelse med disse. Det er også behov for avklaring i vedtektene på enkelte områder som bla innvendige moderniseringstiltak. Styret ser en stor verdi i at våre vedtekter "er i tråd med tiden" og følger alle gjeldene lovkrav. Dette vil ivareta både borettslaget og andelseiere på en trygg måte. Utkast ligger vedlagt innkallingen. (Se vedlegg nr 1.) Endringer er markert med rødt i utkastet.
Styret anbefaler andelseiere godta de reviderte vedtektene i sin helhet.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er: Styreleder Terje Kolsvik og styremedlem Jan Erik Olsen

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling er vedlagt

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling er vedlagt

6.3 Valg av 3 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.4 Valg av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer til valgkomité for 1 år

Dersom forslag til vedtak i sak.nr 5.4 fattes - så skal det velges 1 varamedlem.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkalling i vedlegg nr. 2

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 22.03.2024

Med hilsen
Carl Sibberns Veg Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Carl Sibberns Veg Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Terje Kolsvik
Styremedlem, Jan Erik Aarsbog
Styremedlem, Jan Roar Larsen
Styremedlem, Vigdis Haugsrud
Styremedlem, Jan Erik Olsen

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Solveig Helena Piiksi
Varamedlem, Marianne Sibbern

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Jan Erik Aarsbog
Styremedlem, Jan Roar Larsen
Styremedlem, Vigdis Haugsrud
Varamedlem, Solveig Helena Piiksi
Varamedlem, Marianne Sibbern

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 9 fysiske møter, 2 elektronisk

Antall behandlede saker i perioden: 61

Det er godkjent 15 nye andelseiere, 2 familieoverdragelser og 3 leietakere, i tillegg er tre søknader om bruksoverlating behandlet.

3 søknader om dyrehold er godkjent.

Møte/befaring med ICE, direkte informasjon om solcelle-energi

Flere arbeidsmøter med ICE om oppgradering/endring av deres anlegg på taket i 7'ern.Årlig leie justert med ny avtale.

Ecosol møtte hele styret og informerte om solcelle-energi. Vi er pr. 31.12. litt avventende med tanke på hvilke regelendringer/støtteordninger som blir vedtatt, og utsetter realitetsbehandling til dette er klart. Skulle dette bli aktuelt så må det opp som sak på GF.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948206943, og ligger i Moss kommune.

Carl Sibberns Veg 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.

Carl Sibberns Veg 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.

Carl Sibberns Veg 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 Carl Sibberns Veg Borettslag i 2023: 0

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

Antall andre personer i Carl Sibberns Veg Borettslag som har mottatt lønn i 2023: 7

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 2023

Siden generalforsamlingen tirsdag 18.04.2023 har styret jobbet med følgende saker:

- Splittet kurs til el-forsyning til varmtvann og el-bil lading, gir lavere effektpåslag på strømmen.
- Alle lamper i kjelleren er nå byttet til sensorstyrte led-lys.
- Vi har akseptert et tilbud om bytte av armatur på lyktestolpene våre, blir utført i 2024.
- Det er anskaffet noen "fartsdempere", legges ikke ut før snøen er borte.
- Moss kommune er gitt anledning til å gjøre en modifisering av låsen på ytterdørene våre (vi kan bruke nøklene våre normalt) som en del av tidsbesparing for hjemmetjenestene.
- Styret har gjennom året hatt noen få saker ad. brudd på ordensregler, avgjort med advarsel og pålegg.
- Fretex takker for mottak av over to tonn med tøy i løpet av 2023.

Siden generalforsamlingen tirsdag 18.04.2023 har Carl Sibberns Veg Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Service på alle garasjeporter inkl. bytte drivfjæra i porten i 7'er garasjen.
- Byttet kraner i kjeller/brannslangeskap i 5'ern. Alle slager er operative.
- Kretskort til varmepumpa måtte byttes, fortsatt noe "bugs" før alt er helt 100%. Vi må fortsatt spe på med litt mer strøm i høytider (les jula)for å kunne levere nok varmtvann i veldig kalde perioder.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Carl Sibberns Veg Borettslag i 2024:

- De faste gjøremål på vedlikeholdsplanen blir utført.

- Vi innhenter pristilbud på utbedring/vedlikehold av mellomvegger(betongarbeid) i den nederste garasjen (under fem'ern).
- Kontroll av ventilasjonsrør og avløp.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Carl Sibberns Veg Borettslag i 2024:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Uteareal inkl. lekeplasser er besiktiget. Noen små justeringer gjøres på våren 2024. Et stort tre (råttent) felt, et par andre også fjernet. Prydtrær beskåret og avfall fjernet.
- Snørydding og strøing utført etter kontrakt og med ekstra "egen"-innsats med innkjøpt snøfreser. Trapper er holdt rene for snø/is.
- Grus etter vinterstrøing blir fjernet maskinelt.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Det vises til det fremlagte regnskap.
- Refusjon på el-billading blir fra 2023 ført som annen driftsinntekt.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- I forhold til vedlikeholdsplanene våre, har vi ikke konkret kronebeløp å sette opp på det fremlagt budsjett når det gjelder posten vedlikehold bygg. Arbeid i garasjen vil eventuelt bli ført på prosjekt.

Styret i Carl Sibberns Veg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2024

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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**4 802 212**	**4 220 214**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 548 070	1 483 078
Tilbakeføring avskrivinger	2 401	7 203
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-960 599	-908 283
B. Årets endring disponible midler	**1 589 872**	**581 998**
C. Disponible midler UB	**6 392 084**	**4 802 212**

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.

RESULTATREGNSKAP 2023 Carl Sibberns Veg Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		10 586 460	9 847 716	10 586 460	11 009 747
Andre driftsinntekter	2	282 366	177 489	162 000	258 000
Inntekter fra Telenor		30 659	28 520	28 000	30 000
SUM INNTEKTER		**10 899 485**	**10 053 725**	**10 776 460**	**11 297 747**
KOSTNADER					
Lønn	1	298 199	237 808	300 000	300 000
Styrehonorar		195 700	199 250	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		69 640	61 625	70 500	70 500
Avskrivninger	3	2 401	7 203	0	0
Strøm		650 705	470 896	750 000	750 000
Renhold		225 300	222 432	225 000	260 000
Vedlikehold bygg		66 905	222 015	500 000	500 000
Vedlikehold VVS		157 568	4 305	150 000	150 000
Vedlikehold elektro		139 003	226 884	150 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		182 930	197 540	130 000	200 000
Vedlikehold garasje		47 042	96 139	70 000	70 000
Revisjonshonorar	0	19 000	24 000	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		459 690	459 690	482 671	471 178
Årsavgift TV		822 221	752 765	793 700	931 630
Kontingent boligbyggelag		51 000	51 000	51 000	51 000
Forsikringer		289 659	245 874	295 000	353 500
Festeavgift		170 730	170 730	174 000	174 000
Kommunale avgifter		1 593 559	1 872 346	1 957 500	1 957 500
Vakthold		220 737	195 582	187 000	250 000
Andre driftskostnader		94 326	103 306	80 468	80 000
SUM KOSTNADER		**5 756 314**	**5 821 389**	**6 591 839**	**6 944 308**
DRIFTSRESULTAT		**5 143 171**	**4 232 336**	**4 184 621**	**4 353 439**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		210 083	73 740	1 832	120 000
Rentekostnader		2 830 076	2 847 009	3 289 300	2 810 000
Utbytte Gjensidige		24 892	24 011	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-2 595 101**	**-2 749 258**	**-3 287 468**	**-2 690 000**
ÅRSRESULTAT		**2 548 070**	**1 483 078**	**897 153**	**1 663 439**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		2 548 070	1 483 078	897 153	1 663 439
SUM OVERFØRINGER		**2 548 070**	**1 483 078**	**897 153**	**1 663 439**

BALANSE 2023 Carl Sibberns Veg Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	50 618 173	50 618 173
Andre driftsmidler	3	0	2 401
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 618 173**	**50 620 574**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		74 153	93 170
Andre restanser		950	1 000
Andre fordringer		636 871	596 234
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 497 130	881 185
Høyrentekonto		4 276 875	4 123 042
Kontanter		4 554	3 168
Skattetrekk		48 278	12 450
SUM OMLØPSMIDLER		**7 538 811**	**5 710 249**
SUM EIENDELER		**58 156 984**	**56 330 823**

BALANSE 2023 Carl Sibberns Veg Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		17 000	17 000
Annen egenkapital		-18 501 031	-18 501 031
Årets resultat		2 548 070	0
SUM EGENKAPITAL	**4**	**-15 935 960**	**-18 484 031**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	68 741 217	69 701 816
Borettsinnskudd	5	4 205 000	4 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 946 217**	**73 906 816**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 861	15 527
Leverandørgjeld		967 545	873 114
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		37 199	4 183
Annen kortsiktig gjeld		28 400	0
Offentlige avgifter		72 722	15 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 146 727**	**908 037**
SUM GJELD		**74 092 944**	**74 814 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 156 984**	**56 330 823**
Pantestillelser		**72 946 217**	**73 906 816**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Kolsvik Styreleder	Jan Roar Larsen Styremedlem	Jan Erik Aarsbog Styremedlem
Vigdis Haugsrud Styremedlem	Jan Erik Olsen Styremedlem	

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 0 fast ansatte og tilsammen 7 personer til som har mottatt lønn

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	85 893	0
3296 ÅRLIG LEIE MAST/HYTTE	72 779	61 398
3298 NETCOM NØDNETT	27 569	25 709
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	250	500
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	95 875	89 883
Sum	**-282 366**	**-177 489**

Note 3 - Andre driftsmidler

Park Royal gressklipper ,anskaffet år	2013
Antatt levetid	10
Kostpris	72 030
Kostpris 31.12	**72 030**
Samlede avskrivninger 01.01	69 629
Avskrivninger i år	2 401
Samlede avskrivninger 31.12	**72 030**
Bokfør verdi 31.12	**0**

Note 4 - 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 5 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	4 205 000	4 205 000
Sum	**-4 205 000**	**-4 205 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1973	18 520 125
Innglassing av balkonger 2007	30 098 048
Bygg 2009	2 000 000
Bokført verdi pr. 31.12	**50 618 173**

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

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**67140527423**	**67140503615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	2.55 %	4.60 %
Betingelser:	Bundet rente 1,55% margin 1% til 09/32	Bundet rente 3,60+1% i marg t.o.m 03/34
Beregnet innfridd:	28.03.2058	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	19 164 804	50 537 012
Avdrag i perioden:	313 382	647 217
Lånesaldo 31.12:	**18 851 422**	**49 889 795**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503615	78	305 174	23 803 572
	23	305 173	7 018 979
	1	297 674	297 674
	34	290 176	9 865 984
	17	265 179	4 508 043
	2	265 178	530 356
	15	257 679	3 865 185
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140527423	78	115 314	8 994 492
	23	115 313	2 652 199
	1	112 480	112 480
	34	109 646	3 727 964
	17	100 201	1 703 417
	2	100 200	200 400
	15	97 367	1 460 505

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

Resultat og balanse med noter for Carl Sibberns Veg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Carl Sibberns Veg Borettslag

Styreleder	Terje Kolsvik (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Jan Roar Larsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Aarsbog (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Vigdis Haugsrud (sign.)	15.03.2024

Til generalforsamlingen i Carl Sibberns Veg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Carl Sibberns Veg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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, 18. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-18 14:39

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.

SAK 5.5

VEDLEGG NR 1.

VEDTEKTER
for
CARL SIBBERNS VEG BORETTSLAG

org nr. 948 206 943

Vedtatt på generalforsamling 09.08.2020 revidert forslag av 15.03.2024 til behandling på GF 10.4.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Carl Sibberns Veg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, som TV og bredbåndstjenester.
Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag (VBBL) som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.
(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap. Stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. 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, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3-4 Gebyr
(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget krever et gebyr, jfr. lov om burettslag § 4-22
(2) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.
(3) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr. lov om burettslag § 4-22. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Se ellers borettslagets ordensregler.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold
(1) Dyrehold for andelseiere 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 et slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
(b) Dyret skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
Dyr skal alltid holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.
Det er ikke adgang til å la hund gå rundt i løpestreng e.l. (Uten tilsyn).
(c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnende avfallskasser eller i restavfallskasser.
(d) Dyre-eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
(e) Alle dyr skal være chipet 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 om mislighold.
(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Før dyreholdet etableres skal søknad være sendt borettslaget.
Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før samtykke er mottatt fra styret i undertegnet stand.
(5) Samtykkets varighet utløper når det dyr samtykket omhandler ikke lengre er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l.)
Ny søknad må sendes inn dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

5. BRUKSOVERLATING
5-1 Bruksoverlatelse
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:

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

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

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr
(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse
(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Informasjon til styret, se ordensregler (Airbnb).

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. GARASJER – BODER - PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE
6-1 Garasjeplasser
(1) Borettslaget har 154 faste garasjeplasser som er tilknyttet 154 andeler. De er fordelt i blokk nr. 5 (2 etasjer) og i nr.7. Leilighetens andelsnummer er styrende.

6-2 Generell regulering av kjøring og parkering
(1) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet.
(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

6-3 Kostnader og vedlikehold
(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjer og parkeringsplasser.
(2) De som har garasjeplass, skal holde plassen ren; se ordensregler.

6-4 Boder på fellesareal
(1) Alle leiligheter er tildelt en merket bod i kjelleren. Boden er merket med leilighetens nr.
(2) Boder ute i bo området, er for lagring av sykler og avfall.

7. VEDLIKEHOLD
7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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:

- Lufteventil
- Vannklosett, vasker, dusj
- Blandebatterier. Blandebatterier som skiftes ut, må være av typen trykkstyrt da termostatstyrte blandebatterier ikke fungerer
- Skap, benker, innvendige dører med karmer, samt entrédør til leiligheten med karmer. Ved utskifting av entrédør skal døren ha en mørk brun (mahogni) farge og ha standard B30.
- Listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler
- Vegger, gulv, herunder også gulvet på inn glasset balkong og tak
- Rør fra hoved kraner og tilknytning til felles avløpsrør.
- Ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- Fibernettkabel for TV og Wifi fra inngangspunktet i leiligheten.

(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.

(4) Andelseieren har ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-1.
(5) Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til så som boder i opprinnelig stand. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å sørge for nødvendig orden og sedvanlig rengjøring
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikehold av oppsatt markise på byggets østside er andelseiers ansvar, se 9-2.
(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier må selv på egen regning sørge for desinfeksjon. Styret må varsles i slike tilfelle. Se også pkt. 7-6.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(9) Andelseier har ikke lov til å sette opp: boblebad, badestamp, Jacuzzi, massasjebad eller lekebasseng for barn på balkongene mot øst/vest, grunnet fare for lekkasje.
(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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Innglassing av balkonger – endring av vedlikeholdsansvar
(1) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene.
I forbindelse med dette moderniseringsarbeid ble ansvaret for andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar endret således

a) Borettslaget har kun vedlikeholdsansvaret for selve den bygningsmessige konstruksjonen av balkongen, utvendig rekkverk og glass/skyveglass.
   Andelseier har vedlikeholdsansvaret for veggen mellom leilighetens P-rom og S-rom mot vest; innglasset balkong. Vinduer, evt. skyvedør, balkong-dør i denne veggen, låser og vridere. Gulvet på innglasset balkong er andelseiers ansvar. **OBS-gulvet må ikke senkes.**

(2) Det er forbudt å innlemme balkongen som en del av boligens boareal. Jfr. punkt 8-4/8-5

7-3 Bruk av balkongen mot øst
(1) På balkongen mot øst er det på grunn av katodisk anlegg i betong gulv ikke lov å flislegge; lime fliser. Det kan legges løse plastfliser, teppe eller annet som ikke har skarpt underlag.

7-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner
(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

(a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
(b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
(c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.
(2) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt slik at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.
Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

7-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand
(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for orden i trapper og utenfor sin etasje, samt rydding i barnevognrom og fellesrom i kjeller (se oppslag om turnusordning).
(2) Hver enkel andelseier har ansvaret for snømåking utenfor inngangstrapp til oppgangen.
(3) Avfall skal legges i riktige avfallsdunker i boder og/eller i dunker plassert ute.

7-6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner (fiberledning)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.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av balkong, vegg og vinduer/dør på østsiden. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter på innglasset balkong mot vest kun utvendig rekkverk og glass/skyveglass.
(4) Utskifting av trapp og ytterdører inn til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, brannskap med kran/slange, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(5) Borettslaget anskaffer og vedlikeholder ett stk. 6 kg. Brannslukningsapparat kl. ABC til hver andel.
(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

7-7 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.
(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-8 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM
8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer:
(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

(a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller
(b) Medføre endringer på eller ødeleggelse av felles, ventilasjon, rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremføring av nye fellesinstallasjoner.

(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 arbeid som andelseier eller andre utfører i boligen, skjer på eget ansvar og risiko.
(b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
(c) Elektriske installasjoner og VVS-installasjoner må kun utføres av autoriserte fagfolk.
(d) Alt arbeid må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige og unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere. Krav til ekstra støydemping kan pålegges, dette gjelder spesielt ved arealomdisponering.
(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 arbeid som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:

(a) Alt arbeid må utføres i overensstemmelse med våtroms normen

(b) Alt arbeid må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før arbeidet skal utføres.

(d) Tilbakeslagsventil på varmtvannet må ikke fjernes

(e) Om det i forbindelse med moderniseringsarbeidet avdekkes at sluk er ødelagt kan andelseier søke om at denne selv, ved fagfolk, utfører nødvendig vedlikehold/utskiftning. Borettslaget vil foreta en befaring. Om ansvaret ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar vil borettslaget refundere kostnaden for utskiftningen.

(f) Det gjøres oppmerksom på at en andelseier ikke kan endre plassering av sluk uten borettslagets samtykke, jfr. 8-1 (2)

(6) Utløp fra kjøkkenventilator og/eller avtrekksvifte fra bad må ikke fysisk tilknyttes borettslagets ventilasjonsanlegg. Det gir ubalanse i avtrekket, og fører lukt fra din leilighet inn i andres.

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

(1) All forandring 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 arbeid har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

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

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder; utvendige og innvendige boder uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

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

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

(4) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene, se punkt 7-2

Generalforsamlingen gav videre styret fullmakt til å godkjenne bl.a. skyvedør på de vilkår som følger av 8-1

(5) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår. Et vilkår skal være at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

9. ENDRINGER AV BYGNING

9-1 Ladepunkt for el-bil

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å etablere ladepunkt /boks for elektrisk bil på følgende vilkår:

(a) Borettslaget har etablert fordelingsnett i garasjens tak med mulighet for tilkobling ved alle oppstillingsplasser.

(b) Andelseier må selv bekoste tilkobling fra fordelingsnett til egen bil.

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

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

(e) Ved bestilling av ladepunkt /boks skal styre varsles før bestilling, andelseier bestiller selv lade boks og montering.

(f) Installasjon av ladepunkt/boks skal utføres av det autoriserte firmaet og leverandør av lade bokser som borettslaget har avtale med.

(g) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger fra fordelingsnettet fram til bil.

(2) Direkte og for egen regning betaler andelseier:

(a) Energi som benyttes til ladning.
(b) Et påslag som er fastsatt av styret for å tjene inn de kostnadene som borettslaget har hatt ved etablering av fordelingsnettet.
(c) Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
(d) Tiltaket eies av andelseier.
(e) Ved salg av leilighet, må ny kjøper bestemme seg for om ladepunkt/ boks ønskes overtatt med alle gjeldende vilkår eller ikke.
(f) Dersom den ikke skal overtas, må andelseier selv bekoste nedmontering i sin helhet
(g) Styret har kompetanse til fritt til å velge operatør til å drifte anlegget.

9-2 Markise/solskjerming mot øst
(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser med følgende vilkår:
(a) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarende balkongens lengde.
(b) Oppsett av markise har regler for plassering av festeskruer grunnet katodisk anlegg i betongen. Andelseier må kontakte styret før montering. Andelseier har vedlikeholdsansvaret.

10. FELLESAREAL
(1) Alt uteareal så som: ikke bebygd område, veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholds-arealer ute er å anse som fellesarealer.
(2) Nærmere regler for: vedlikehold, beplanting m.m. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

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 3-4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer 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 styre saker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

13-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er

oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

14-6 Møteledelse og protokoll
(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
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

16. MELDINGER M.V.
16-1 Meldinger
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
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:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

17-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

SAK 6. VEDLEGG NR. 2

Valgkomiteens innstilling til Carl Sibberns veg Borettslag`s generalforsamlingen 10 april 2024.

Styret:

Leder Terje Kolsvik	7 E	Ikke på valg
Styremedlem Jan Erik Olsen	5 A	Ikke på valg
Styremedlem Marianne Sibbern	5C	2 år Ny
Styremedlem Vigdis Haugsrud	5 A	2 år Gjv
Styremedlem Jan Erik Aarsbog	5 E	2 år Gjv

Varamedlem til styret:

Solveig Piiksi	5 F	1 år Gjv
Rune Ekeli	5 A	1 år Ny.

Valgkomiteen:

Ida Smestad	5 B	1 år Ny
Nina Kristiansen	7 B	1 år Ny
Jon Ingar Aas	3 C	1 år Ny

Varamedlem til valgkomiteen:

Inger Evensen	7 B	1 år Gjv

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

For valgkomiteen Kay Engen Rune Ekeli Hege Wirkola

Om GF vedtar å redusere varamedlem til ett medlem blir det slik.

FULLMAKT

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Carl Sibbernsvei BRL.

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling 10.04.24.

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 Carl Sibberns Veg Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Misjonshuset - Krapfoss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 32

Fremlagte og godkjente fullmakter: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 35

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Terje Kolsvik

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tore Gunnar Owen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Vedtatt mot 1 stemme.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr:200.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Orientering fra styret - reguleringsplan som berører vårt tomteareal

I forbindelse med planlegging og bygging av ny legevakt for mosseregionen er det laget et forslag til reguleringsplan som berører vår nordre tomtegrense. Borettslaget har fått anledning å kommentere denne planen. Spesielt har vi der kommentert at det er uaktuelt å avstå tomtegrunn rett nord for vår parkeringsplass ved 7'ern.

Peer Gynts vei skal "rustes opp" og det er tenkt lagd fortau fra bussholdeplassen ved vår parkeringsplass og ned til innkjøringen til ny legevakt samlokalisert med "helsehuset".

Peer Gynts veg går gjennom vårt tomteareal og det er betimelig å komme til enighet med Moss kommune om at de overtar vegarealet slik at vi kan få redusert vårt, og herved eventuelt betale mindre i festeavgift(litt mindre areal). Det må i så fall holdes ny kartforretning med korrekt oppmåling. Vi håper å komme i mål med en slik avtale i løpet av dette året.

Dette er en orienteringssak, det skal ikke fattes vedtak i saken.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok styrets informasjon til etterretning.

5.2 Orienteringssak fra styret - vedr vedlikehold

ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret har startet prosessen med å hente inn anbud på utbedring av nedre garasjeplan under fem'ern.

Det er bestilt en beskrivelse av nødvendig arbeid for utbedring av delevegger; massebeskrivelse og gjennomføring. I bestillingen legger vi også inn vedlikehold på de «lette» fasadeveggene fra både nedre og øvre garasjeplan (ut mot Peer Gynts vei). Detaljer i prosjektet er vanskelig å beskrive her, likeså totalkostnad. Dette er et prioritert vedlikehold i år. Om når en oppstart er mulig, og hvor lang tid dette arbeidet vil ta vil måtte komme i mer informasjon underveis. Oppstartskostnad anslagsvis kr. 145 000,-.

Styret vil samarbeide med Vansjø BBL's tekniske avdeling og deres kompetanse i prosjektet.

Dette er et nødvendig vedlikehold og ligger under styrets kompetanse.

Dette er en orienteringssak, det skal ikke fattes vedtak i saken.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok styrets informasjon til etterretning.

5.3 Orienteringssak fra styret - SOLCELLE-ENERGI

Styret informerte før jul i fjor om at vi har løftet spørsmålet om solcelleenergi opp på styrebordet. Borettslaget ligger gunstig til og har store takflater som kan utnyttes til dette formålet. Uansett må det en investering til for å kunne hente ut en eventuell gevinst ved et slikt anlegg. En investering blir rettet mot strøm til våre fellesanlegg.

Styret har hatt et avklarende møte med en energirådgiver 20. mars. Der fikk vi bekreftet at dagens støtteordninger ikke gjelder for vårt behov.

Styret vil her kun orientere om at en investering i et solcelleanlegg vil trekke ut i tid. Det er pr. i dag ingen prioritert sak. Borettslagets økonomi er styrende for styrets videre behandling av denne saken.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok styrets informasjon til etterretning.

5.4 Valgkomite - redusere antall varamedlemmer

Forslag til vedtak: Borettslagets valgkomite skal bestå av tre faste medlemmer (en fra hver blokk) med ***ett*** varamedlem. Valgkomiteen velger selv sin leder.
Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt.

5.5 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall

Styret forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet

Vedtak:

Det ble votert over med 2/3 flertall. De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet - ble vedtatt, enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Sibbern, Vigdis Haugsrud og Jan Erik Aarsbog

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Piiksi og Rune Ekeli

6.3 Valg av 3 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 3 delegater m/vara.

6.4 Valg av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ida Smestad, Nina Kristiansen og Jon Ingar Aas

Varamedlem: Inger Evensen

Terje Kolsvik
Møteleder

Beate Kildahl
Sekretær

Tore Gunnar Owen
Protokollvitne

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 564/71.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År des. 73, jan. 74 ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende:

Eiendommen: Carl Sibberns veg 7 - (Blokk 3) 3/667

Eier: Moss Boligbyggelag

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 22.1.1974.

Erik Borg.

Johnny Jacobsen

avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

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

A.K.V

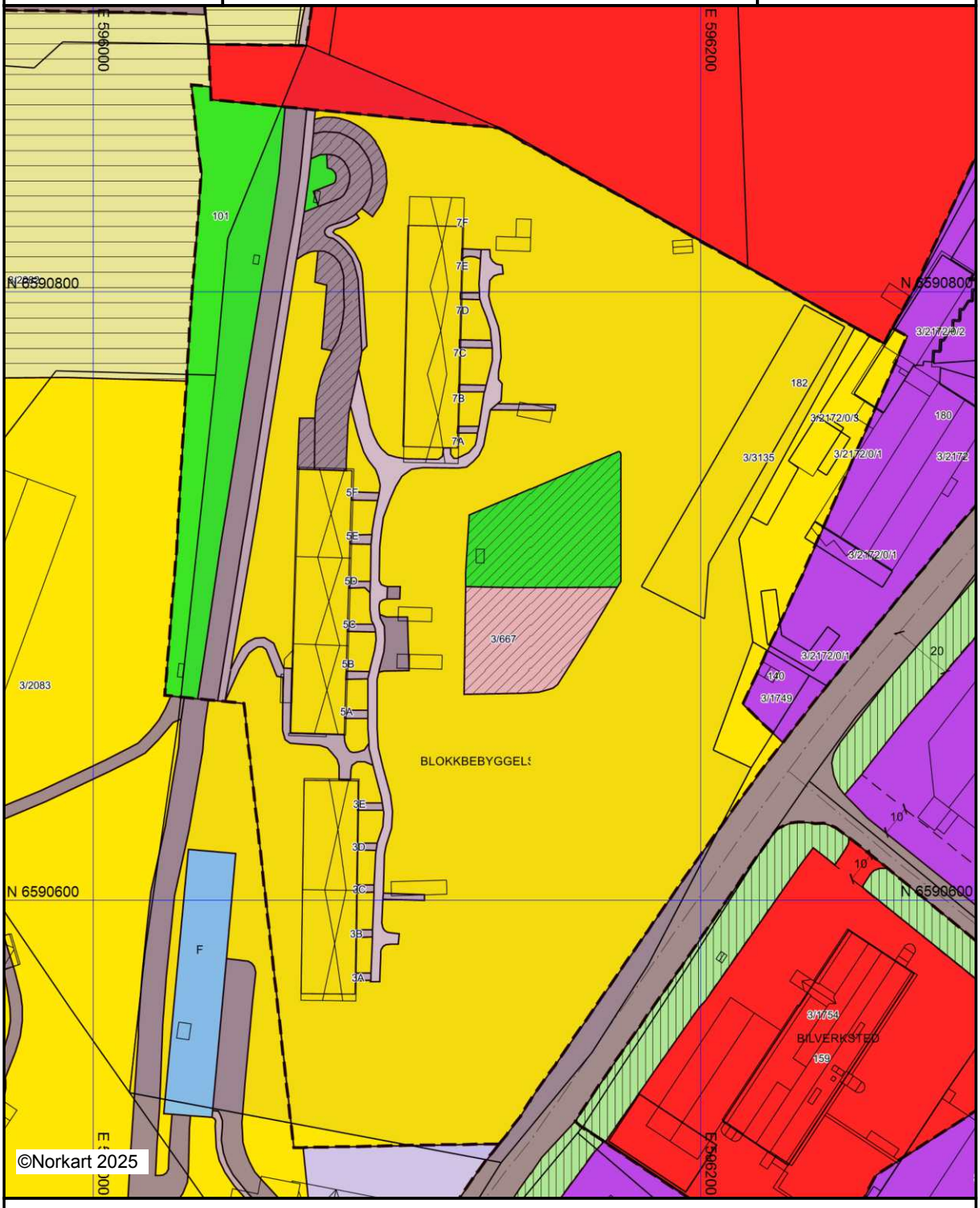
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/667
Adresse: Carl Sibberns vei 7D
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



MOSS KOMMUNE

Utskrift

av

Moss Bygningsråds

protokoll, forsåvidt angår nedenstående.

Vår referanse:
(bes oppgitt ved svar)
B. jr. 39/72.

De Tekniske Etater
J.nr. 1860 143.

År 1973, den 16. august holdt bygningsrådet møte.

Sak nr. 553/73.

REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV GRINDVOLD (SYKEHUSTOMT).

Miljøverndepartementets stadfesting i skriv 12.6.73 til Fylkesmannen i Østfold.

V e d t a k :

Kommentarene fra miljøverndepartementet i tilknytning til stadfestelsen av planen tas til etterretning.
Bygningsrådet gir dispensasjon for bygging av sykehjem inntil 4 etasjer på området, i henhold til bygningslovens § 72.

--oOo--

Sendes reguleringssjefen i Moss til orientering.

Bygningssjefen i Moss, den 17. august 1973.

For byggearbeid må bygningskontrollens approbasjonsbetingelser følges.

Ansvarshavende for byggearbeidet må ha undertegnet byggeanmeldelsen eller ha sendt inn erklæring som ansvarshavende før arbeidet settes igang.

B.jr. 39/72. HSØWI.

Moss bygningsråd,

M o s s.

REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV GRINDVOLD (SYKEHUSTOMT).

Miljøverndepartementet har i skriv av 12. juni 1973 til Fylkesmannen i Østfold stadfestet nevnte reguleringsplan.

I kommentarer til stadfestelsen gjør departementet oppmerksom på at dersom det i reguleringsområdet er tenkt oppført bygninger høyere enn 2 etasjer må planen endres slik at dette går klart fram.

I henhold til bygningslovens § 72 kan imidlertid bygningsrådet gi dispensasjon for bygging av hus inntil 4 etasjer uten hjemmel i reguleringsplan.

Man vil foreslå at bygningsrådet i den aktuelle sykehjemssak benytter seg av denne mulighet og at man senere, hvis det påtenkte sykehus eventuelt skulle bli et bygg høyere enn 2 etasjer, foretar en omregulering.

Man vil således foreslå at det fattes slikt vedtak:

KOMMENTARENE FRA MILJØVERNDEPARTEMENTET I TILKNYTNING TIL STADFESTELSEN AV PLANEN TAS TIL ETTERRETNING.

BYGNINGSRÅDET GIR DISPENSASJON FOR BYGGING AV SYKEHJEM INNTIL 4 ETASJER PÅ OMRÅDET, I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 72.

Reguleringssjefen i Moss, 15. august 1973.

Ragnar Hagen.

H.S.
Harald Stenerud
avd.ark.

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:
Carl Sibberns vei 7D, 1598 Moss
Gnr. 3, Bnr. 667, andelsnr. 131 i CARL SIBBERNSVEG BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250087

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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