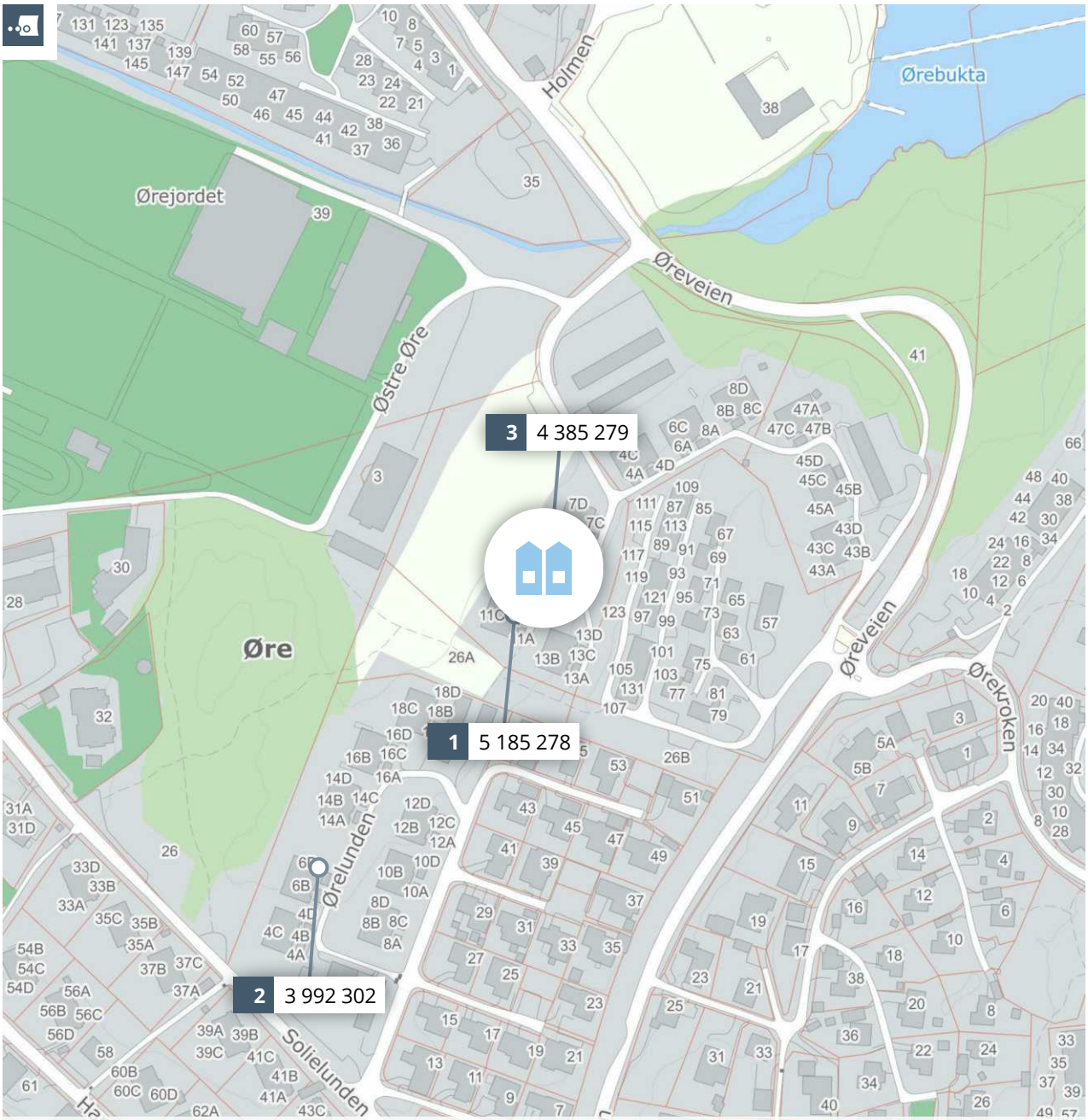
PRIVATMEGLEREN
MOSS

ØSTRE ØRE 9C



Meglers verdivurdering

ØSTRE ØRE 9 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 01.07.2025

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

Østre Øre 9 C, 1523 MOSS

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 2 BNR 2520 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ØSTRE ØRE

Verdivurdert til

3 600 000

506 189	4 106 189	30 643
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 720
Formue	68 100
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Øre 11 C				16.04.2025	4 700 000	**4 700 000**	485 278	5 185 278	**37 849**
	137 m²	2018	10,9 daa	3 sov						
2	Ørelunden 6 D				09.01.2025	3 650 000	**3 500 000**	492 302	3 992 302	**29 573**
	135 m²	1972	14,5 daa	3 sov						
3	Østre Øre 9 D				25.04.2025	3 900 000	**3 900 000**	485 279	4 385 279	**33 222**
	132 m²	1972	10,9 daa	3 sov						

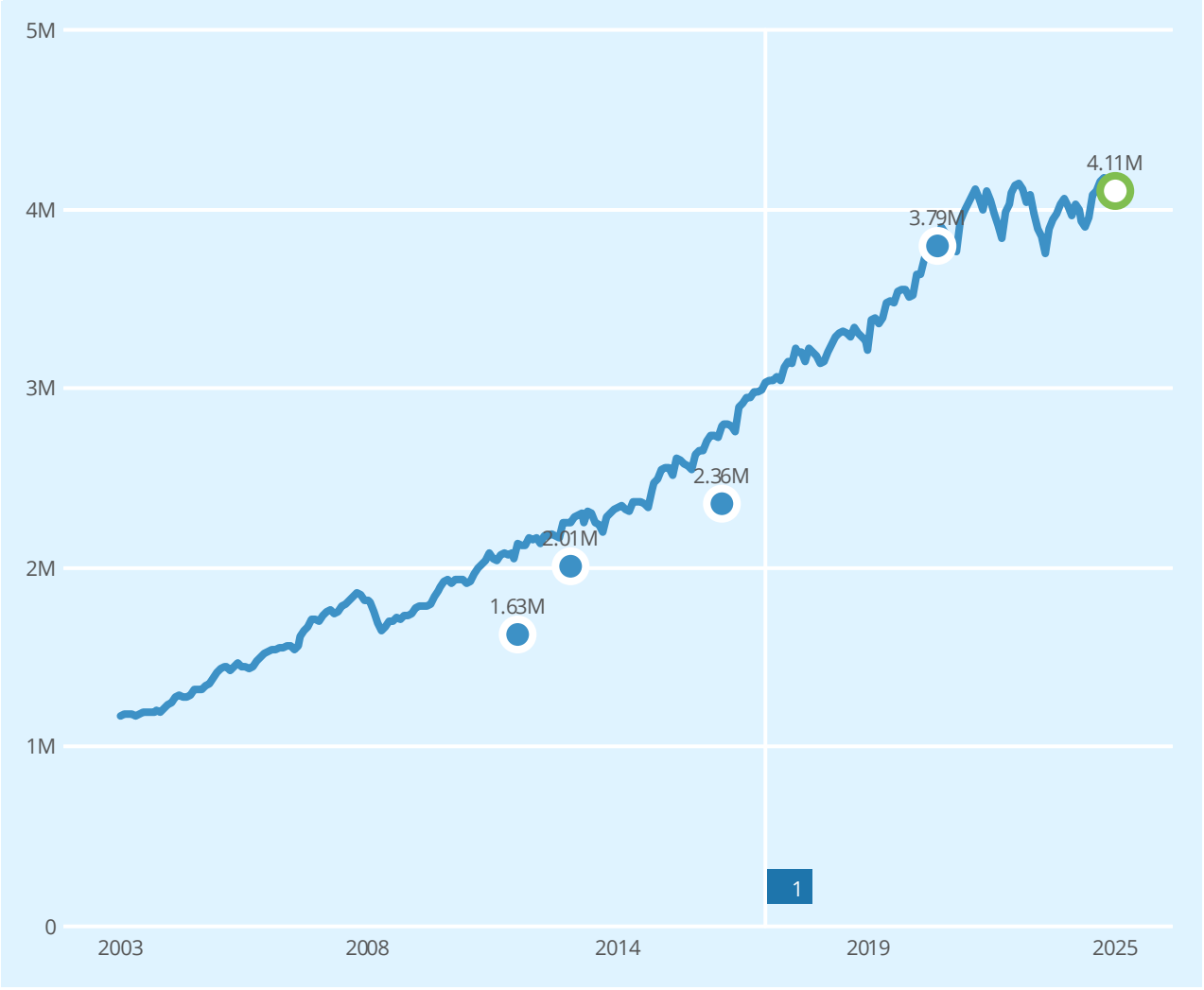
Østre Øre 9C er en innholdsrik enderekkehus, fordelt over tre plan og med garasje. Rekkehuset ligger på en populær adresse med gangavstand til det meste. Den aktuelle leilighet har en av de flotteste interne beliggenhetene i borettslaget. Boligen gir et godt inntrykk med sin praktiske og innholdsrike planløsning, med 2 stuer, 2(opprinnelig 3) soverom, bad og eget toalettrom, samt godt med oppbevaringsplass. Det er uteplasser på begge sider av boligen med gode solforhold. Inngangspartiet er pent opparbeidet, og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt å komme hjem, og hyggelig å ønske gjester velkommen. Utenfor inngangsdøra er det en terrasse med morgensol. Her er det god plass til en koselig sittegruppe og potter med blomster.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2021	16.07.2021	02.09.2021	3 300 000	3 400 000	391 195	3 791 195	2
31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	-	766 000	-	766 000	3
20.08.2016	26.08.2016	09.12.2016	2 200 000	2 300 000	60 375	2 360 375	
20.03.2013	20.03.2013	19.04.2013	-	1 950 000	63 511	2 013 511	
23.12.2011	26.01.2012	02.03.2012	1 700 000	1 600 000	29 843	1 629 843	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Rekkehus til salgs i 1523 MOSS nå

5
rekkehus til salgs

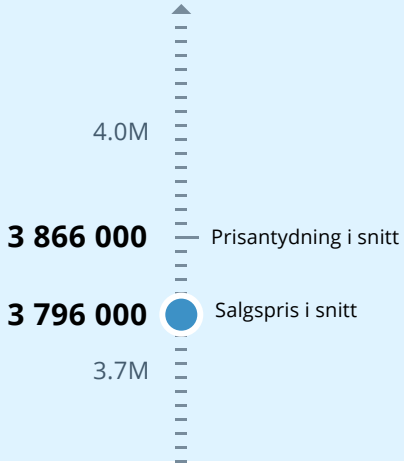


Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Rekkehus solgt i 1523 MOSS siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

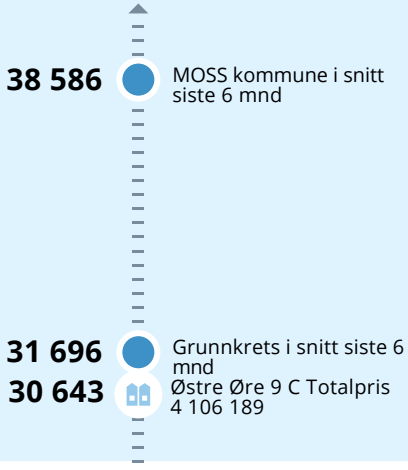


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250167

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Lund-Sørensen	Bjørn Lund-Sørensen

Gateadresse
Østre Øre 9C

Poststed	Postnr
MOSS	1523

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 116250167

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har satt inn ny kran, sluk og rør på vasken på badet i juni 2025. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Sentrum Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget gjennomførte rørfornyelse februar 2025 på samtlige boliger.
Arbeid utført av	TT-teknikk

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

Beskrivelse	Noen av garasjene (ikke den tilhørende denne enheten) hadde påbegynnende muggdannelse. Borettslaget utbedret dette tidligere i år.

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

Beskrivelse	Kre har blitt observert på kjøkken og i entré. Uklart om det er sølv- eller skjeggkre.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier benyttet seg av Mikro Elektroservice AS for montering av nye stikkontakter. Vi har benyttet oss av Din Elektriker AS i forbindelse med nytt kjøkken i 2022 med bl.a. ny kurs til steketopp og stikkontakter på kjøkkenet, samt senere montering av stikkontakter på oppusset soverom i 2. etg. Dokumentasjon vedlagt.
Arbeid utført av	Mikro Elektroservice AS/Din Elektriker AS

Filer

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf
1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt.pdf
2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf
1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt.pdf
2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
5S Rapport fra sluttkontroll.pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 116250167

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn i oktober 2023. Det ble oppdaget jordfeil på en stikkontakt i kjellerstue, og på en stikkontakt i utebod. Avviket ble utbedret. Dokumentasjon vedlagt.

Filer

Sak avsluttet.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi leier ladeboks(Zaptec) gjennom avtale borettslaget har med Elaway. Koster 300 kr i måneden.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste at det var gjennomført i 2018 og at mer informasjon om dette kan innhentes fra borettslaget.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Under 100

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

Document reference: 116250167

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: 116250167

Tilleggskommentar

Dokumentasjon på utført arbeid av Sentrum Rør AS blir fremlagt neste uke.

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: 116250167

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Lund Sørensen	4304a6400f246a9524f82 4cb039a94fa580918ae	14.06.2025 10:25:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Lund Sørensen	0e8136e81cf395c0fa6e9e b4d294c21ae4682776	14.06.2025 10:25:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250167

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Østre Øre 9 C, 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2520

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3975 **Referansenummer:** AX1077

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.
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 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1972.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Egen utvendig sportsbod på ca. 6 kvm.
Andelen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Nåværende eiere leier ladeboks til elbillader via borettslaget.

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:
- Rekkehus 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.

Rekkehus - Byggeår: 1972

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, laminat, malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater, slettmalte flater og malt panel.
Åpne trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Stråleovn på vegg på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern (støpejernsrør er rørfornyet i regi av borettslaget 2025).
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll foretatt i oktober 2023, avvik er utbedret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

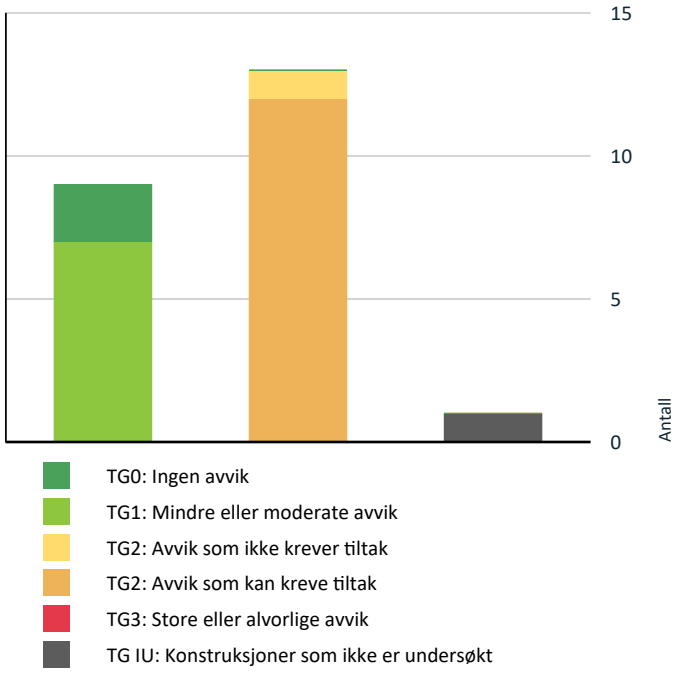
Rekkehus

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

Det er gjort endringer på vegger og bruk av rom opp mot originale byggetegninger. 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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår, antatt 1998 og 2007.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder kun enkelte.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

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





TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1997 og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør i 1. etasje er noe vanskelig å åpne/lukke.

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

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





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 9 kvm.

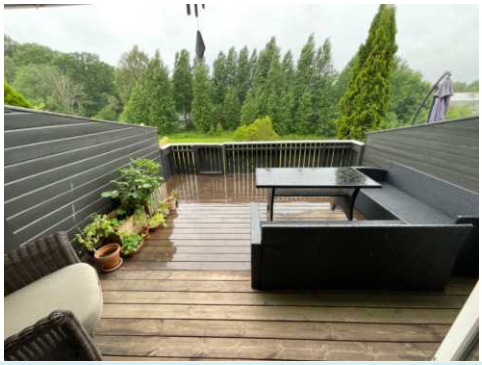
Fra stue er det adkomst til veranda på 21 kvm.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det adkomst til veranda på 6 kvm.

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

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

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, laminat, malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater, slettmalte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig laminat på det ene soverommet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

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.

Stedvis skjevheter.

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 1 Radon

I følge tidligere eier ble det gjennomført radonmåling i 2018 og målinger lå under grenseverdier. Konferer styret for ytterligere informasjon. Tilstandsgrad angis til 1 om at det er utført, men det understrekes at forholdet må undersøkes borettslaget.

TG 2 Innvendige trapper

Åpne trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Alle avvik gjelder begge trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.





TG 2 Andre innvendige forhold

Sølvkre/skjeggkre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kre har blitt observert på kjøkken og i entré. Uklart om det er sølv- eller skjeggkre. I følge opplysninger fra tidligere prospekt har borettslaget avtale med Anticimex ved behov. Konferer styret for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden må overvåkes og tiltak vurderes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Det er montert flis på flis, det er ukjent om tettesjiktet er skiftet ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise hull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør tettes med silikon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk.

Fuktmåler viser noe utslag som vurderes som normalt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

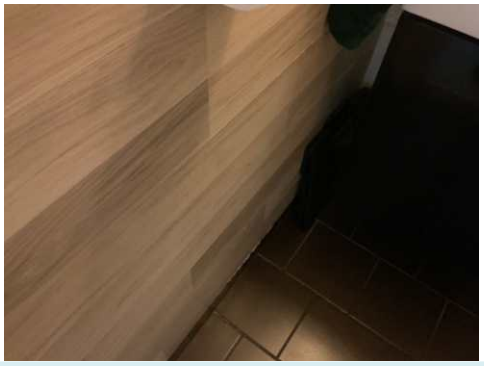
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da det er laminatplater på vegg på tilstøtende rom. Våtrommet har dog en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:
• 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 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern (støpejernsrør er rørfornyet i regi av borettslaget 2025).

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



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 skrusikringer og automatsikringer.

El-kontroll foretatt i oktober 2023, avvik er utbedret. Dokumentasjon foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

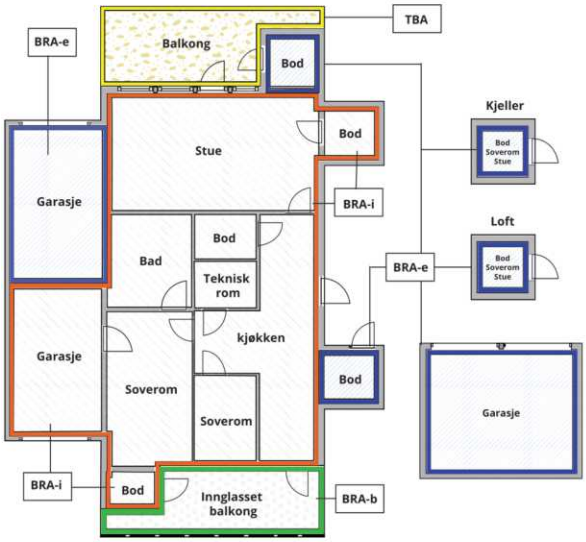
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. etasje	45			45	30
2. etasje	45			45	6
Utvendig bod		6		6	
SUM	**134**	**6**			**36**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Trapperom, Trimrom, Bod		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på vegger og bruk av rom opp mot originale byggetegninger. 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

Kommentar: Flere håndverkstjenester er utført i nyere tid, både i regi av eiere og borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue er ikke godkjent til varig opphold, det er dog tilfredsstillende rømning. Rommet må bruksendres.

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)
Rekkehus	129	5

Kommentar

Rekkehus

P-rom i kjeller - 39 kvm
P-rom i 1. etasje - 45 kvm
P-rom i 2. etasje - 45 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2520		0	10913.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Øre 9 C

Hjemmelshaver
Solielunden 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Solielunden 1 Borettslag	948212366			Bjørn Lund-Sørensen, Ida Lund-Sørensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget populært boligområde på Øre i Moss kommune. Det er kort vei til skoler, barnehager, friområder og idrettsanlegg m.m. Gangavstand til Moss sentrum samt handelsområde på Varnaveien med blant annet Rygge Storsenter, matbutikker, spisesteder, helsepark m.m. Togstasjon i Moss sentrum som tar deg til Oslo S på ca. 35 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i borettslaget. Tomten har meget gode sol og lysforhold. Asfalterte stikkveier, forøvrig opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere i tre. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vinduer, verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	16.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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/AX1077

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

PrivatMegleren Moss
v/Hasan Øzbal

18.06.2025

AD. DERES REF: 116250167 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.:**39** i **Solielunden 1 Borettslag** tilknyttet leilighet: **Østre Øre 9 C**
Andelseier(e): **Bjørn Lund-Sørensen.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**948 212 366**.
Byggeår: **1972**. Gnr:**2**. Bnr:**2520** 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: 82371629.**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 3 294, utgifter kr 15 628 og annen formue: kr 68 100. Gjeld pr d.d. er på kr 506 189. Opprinnelig innskudd kr: 26 700. Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr dd kr 37 296 055.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **6 720,** hvorav kr 3 855 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: 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån
Rente Pt.: **5,66%.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: **918,** hvorav renter utgjør kr **326** og avdrag utgjør kr **591.**
Lånets løpetid: **03/2033**.
Lånenr. **67140534478**. Bankforbindelse: **Nordea Bank**
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån
Rente Pt.: **5.65 %.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: **497,** hvorav renter utgjør kr **404** og avdrag utgjør kr **93.**
Lånets løpetid: **03/2055**.
Lånenr. **67140540169**. Bankforbindelse: **Nordea Bank**
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån
Rente Pt.: **2,15 %.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: **827**, hvorav renter utgjør kr **354** og avdrag utgjør kr **473.**
Renten er bundet fram til **09/2030**. Lånets løpetid: **03/2051**.
Lånenr. **67140529200**. Bankforbindelse: **Nordea Bank**
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån
Rente Pt.: **2,09 %.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: **637**, hvorav renter utgjør kr **267** og avdrag utgjør kr **370.**
Renten er bundet fram til **09/2030**. Lånets løpetid: **09/2050**.
Lånenr. **67140528055**. Bankforbindelse: **Nordea Bank**
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 (4 rettsgebyr)*
Kjøper ***kr 7.643,-*** *(inkl. moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende) (5 rettsgebyr)*

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:
Selger ***kr 5.995,-*** *(inkl. moms) eierskiftegebyr (4 rettsgebyr)*

Ved forhåndsvarsel:
Selger: ***kr 5.995,-*** *(inkl. moms) eierskiftegebyr (4 rettsgebyr)*
Kjøper: ***kr 7.643,-*** *(inkl. moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel (5 rettsgebyr)*

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 **Anders Alvin Litschi.**
Styrets e-postadresse: solielunden1.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 for
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

for Solielunden 1 borettslag org. nr. 948212366

vedtatt på stiftelsesmøtet/generalforsamling den (1970) 25/2-2004, endret den 02.03.2011, endret 18.05.2022,14.03.2023 og 10.03.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Solielunden 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til

samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

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

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

4. BORETT

4-1 Boretten (ingen endringer utover rødt)

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-5. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Slike er fastsatt.

4-2 Dyrehold

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Når en andelseier ønsker å etablere dyrehold i tråd med disse bestemmelser skal melding sendes borettslaget ved styret. Søknadsskjema skal benyttes. Øvrige bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

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

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget har i dag en 72 garasjer til fordeling blant sine 72 bruksenheter.

Garasjene er fordelt mellom andelene etter fastsatt garasjeplan.

Denne følger vedlagt som bilag 1.

(2) Borettslaget har videre 76 parkeringsplasser

Borettslaget har to oppmerkede handicapplasser, samt to oppmerkede MC-plasser

(3) Borettslaget har ingen parkeringsplasser særlig avsatt som gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

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

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

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø.
Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

6-3 Garasje knyttet direkte til den enkelte bruksenhet (andel) - begrenset adgang til overdragelse og utleie

(1) Alle andelseiere har fått tildelt midlertidig bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg (bruksreglement)

(2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger garasjen andelen/bruksenheten.

(4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte garasjeplass sammen med andelen

(5) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil kun bli tillatt til andelseiere i borettslaget

(6) Styret har adgang til å endre plassering/omfordele plassene i garasjeanlegg når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold.

6-4 Organisering av parkeringsplassene

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

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

6-5 Kostnader, vedlikehold og garasjeportåpner

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

(2) Alle andelseiere har fått utdelt to garasjeport åpnere.

Andelseier må selv bestille og bekoste nye eller ekstra garasjeport åpnere. Disse bestilles hos borettslagets gjeldende leverandør.

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

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

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

(2) Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt/strømuttak i garasje med fellesstrøm til el-bil lading.

(3) Det skal kun lades El- og hybridbiler med godkjent ladeboks i garasje som er knyttet til borettslagets gjeldende leverandør for el-bil-lading.

6-7 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod

(2) Bodene er plassert utenfor inngangspartiene.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Vann og avløp

Vann:

For vann er det et oppstikk for hver leilighet. Pågreningspunktet ligger her nede i grunnen under kjellergulv. Her er stoppekranen grensesnittet.

Avløp:

For avløp er det felles stamme for a-b og c-d leiligheter, grensesnittet ligger ved avgrening i fra denne stamme.

b) elektriske installasjoner frem til bruksenhetens hovedsikringer, inkludert sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

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

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ytterdør til felles gangvei. **Samt utenfor egen garasjeport.**

7-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

b. ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

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

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

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

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

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

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

(d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

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

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

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

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

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

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

(2) Andelseier har ansvaret for ildstedet og tilkoblingen til skorsteinen. Brl har ansvar for skorstein. Vedlikehold som uttak av sot gjøres av andelseier

8-3 Bruk av kaldloft

(1) Andelseier kan benytte kaldloftsarealer for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan oppbevares på et kaldtloft.

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

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

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

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 11

8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

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

a)Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent **type EI30.** Det må påses god damptetting/isolering i overgang mot ny luke.

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

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper (Forbudt i henhold til vedtak generalforsamling 15/3-22), paraboler eller andre antenner, drivhus, pergola, løse plattinger, overbygg, boder/skur, leskjermer, svømmebasseng, jaccuci, utepeis, markiser, vinterhage, vannledninger og kraner ut fra hver enkelt leilighet, trampoliner og andre innretninger som medfører risiko, sjenanse for naboer og installasjoner på fellestomter osv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor i punkt 9-1 kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jmf borettslagsloven § 5-11, jmf punkt 9-4

9-2 Vilkår

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

(a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt

prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(l) Det er den enkelte som eier trampoliner, annet lekeplassutstyr og andre innretninger som har ansvaret for dette. Selv om slike innretninger anbringes på borettslagets fellesareal eller i andelseierens hager som rent juridisk er å anse som en del av fellesarealet selv om det tjener til den enkelte andelseiers bruk så påtar borettslaget seg intet ansvar for slike innretninger.

Det er viktig at den enkelte eier av slike innretninger er seg bevisst at det er de som eventuelt kan bli holdt ansvarlig dersom noen kommer til skade på trampoline eller annen innretning, dette gjelder også i prinsippet ovenfor uvedkommende som bruker disse uten eiers tillatelse.

Trampoliner eller andre innretninger kan kun monteres på det areal andelseieren selv disponerer (hageflekk eller tilsvarende), all montering av slike innretninger på andre deler av borettslagets fellesareal krever styrets skriftlige samtykke.

All montering og bruk av trampoliner og andre innretninger skjer for eierens egen regning og risiko, borettslaget har intet ansvar for disse, og kan ikke holdes ansvarlig for skader på slike innretninger eller på person eller ting som følge av bruk av disse.

Det presiseres (jmf pkt 9-1) at det skal søkes borettslagets styre om oppsett av trampoliner, annet lekeplassutstyr og andre innretninger, og at ansvarsforholdet ved bruk skal klargjøres skriftlig.

(m) I henhold til vedtak på generalforsamling 15/3-22 er det ikke tillatt å installere varmepumper i Solielunden 1 borettslag.

(n) 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.

(o) Fasadeendringer på hvert enkelt rekkehus skal tilstrebes å være like av utseende.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Vilkår knyttet til områder for fri gjennomgang/passasje

(1) Følgende deler av fellesarealer er avsatt til områder for gangveier/passasje

a) På boligenes hageside

Et areal på ca 1, 5 meter fra tomtegrense og inn på tomten (hagedel)

b) Mellom endeleiligheter

Et areal på ca 1,2 meter liggende mellom begge endevegger, like langt ut fra begge

(2) Det er ikke anledning til å oppføre moderniseringstiltak som går ut over disse områder eller beplante disse.

9-4 Gjennomførte forandringer

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9-5 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

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

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-6 Terrasser og plattinger hageside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

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

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på seks – 6 meter fra vegg.

(c) Rekkverk, skal være maks 1 meter høye fra platting/terrasse gulv. Plank/bord skal være liggende eller stående. Hele huset må være likt.

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-7 Terrasser og plattinger på gavelvegger

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

(a) Langs gavelvegger skal det være et område for fri passasje/ gjennomgang, jmf punkt 9-3

Passasjen skal ha en bredde på minst 1,2 meter

(b) Hvor det er plass til terrasser/plattinger kan det dette bygges under forutsetning av at tiltaket ikke bygges utover denne felles passasje.

Tiltaket kan uansett (hvor dette er mulig) maksimalt ha en lengde på maksimalt 4,5 meter fra endevegg og ut mot passasje.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer gavelveggens bredde fram til inngangsdør maksimalt 11,5 meter

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

e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1 meter

(f) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighetene kan gå inn i leilighet på denne side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

9-8 Overbygg på terrasser og plattinger tilhørende endeleiligheter

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om overbygg på terrasser og plattinger på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal lengde ut fra gavelvegg på 4,50 meter, jmf punkt 9-7 og lenge på maksimalt 6 meter fra hageside, jmf punkt 9-6

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 3 meter på høyeste punkt.

(c) Taket skal være skråstilt.

(d) Taket skal være av likt/tilsvarende materiale som tak til rekkehus.

(d) Vegg skal være av lik utførelse som gavlvegg

(e) Vinduer kan monteres/settes på langvegg opp mot tak.

Disse kan ha en maksimal høyde på 50 cm.

(f) Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

(g) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-9 Frittliggende plattinger på fellesareal

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

(a) Tiltaket kan ha en maksimal lengde og bredde på 4x 4 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 49 cm fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av plattingen bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

9-10 Plattinger på boligens inngangsside

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

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde fra skillevegg til nabo under kjøkkenvindu til inngang mot gangvei

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarende inngangsparti/gavlvegg.

9-11 Skillevegger på hageside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens hageside, jmf punkt 9-6 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være 6 meter lang.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 2,25 meter mot vegg, målt fra platting gulv, og maksimal høyde ned mot hage på 1, 85 meter, målt fra platting gulv.

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger.

Skilleveggene skal være tette med liggende plank

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-12 Skillevegger inngangsparti

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens inngangsside, jmf punkt 9-10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal være mellom husvegg og tilliggende bod.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,60 meter

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger.

Skilleveggene skal være tette med liggende plank

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-13 Levegger på frittliggende plattinger/pergolaer

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om levegger og pergolaer på frittliggende plattinger, jmf punkt 9-9 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være tilsvarende plattingens lenge og bredde.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,70 meter regnet fra bakkenivå.

(c) Leveggene skal bygges med liggende eller stående plank/bord. Hele huset må være likt.

(d)Pergolaen skal ikke være høyere enn 2.5 meter over bakkenivå

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-14 Skillevegger på terrasser/plattinger på gavelvegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på terrasser/plattinger på gavelvegger, jmf punkt 9-7 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være 4,5 meter lang ut fra gavlvegg.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 2,20 meter fra bakke og opp.

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Skillevegg skal kun settes opp på ende/kort side av plattingen.

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-15 Hekker

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

a) hekker må plasseres på boligens «eget hageareal»

b) hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

c) hekker kan maks ha en høyde på 1,80 meter.

d) hekker skal trekkes inn til terrasse.

e) Hekken kan ikke strekkes ut over felles gangveier/passasjer, veier, fellesområder, ect, jmf punkt 9-3

f) Vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av hekk som er vendt mot naboens hageareal.

Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo

(2) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om at hekker skal stå på «boligens hageareal» jmf (1) a) dersom

a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at hekk kan plasseres på «selve grensen» mellom boligenes «hagearealer»

Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.

b) avtalen klart tilkjennegir om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side)

c) avtalen klart tilkjennegir at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte hekken om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

9-16 Gjerder

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av gjerder i stedet for hekker på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Gjerder skal ha en maks høyde på 1.1 meter
b) Gjerdene skal ha liggende eller stående bord. Hele huset må være likt.
c) Gjerder skal for øvrig være bygd etter gjeldende regelverk for hekker og gjerder, jmf punkt 9-15

(2) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-17 Porter

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av porter på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Porten skal være i sort smijern eller treverk som skal gå i flukt med bod og gjerde/hekk og ikke bredere enn inngangspartiets bredde.

(2) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-18 Badebasseng

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2, 9-1 7og 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av badebasseng på følgende tilleggsvilkår.

(a) Badebassenget skal maksimalt ha en høyde på 70 cm og maksimalt romme 3000 l vann.

(b) Andelseier forplikter seg til å sørge for at bassenget aldri står ubevoktet med vann i.

(c) Bassenget må tømmes gradvis og forsiktig slik at større mengder vann ikke presses mot grunnmur.

(d) Bassenget må dekkes til med duk eller lignende når bassenget ikke er under oppsyn

(e) Bassenget eies av andelseier.

9-19 Parabol

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

(a) Montering og bruk parabolantenner kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

1) utvendige mål

2) forslag til plassering

b Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.

Det er ikke adgang til å montere denne på tak, vegg eller fast til terrasse/balkongfront eller balkonggulv.

(c) Ved bruk av stativ skal maksimalt halve skiven synes utenfra

(d) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

9-20 Drivhus

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av drivhus på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Drivhuset skal ha en grunnflate på maksimalt 5 kvm

(b) Drivhuset skal ha en maksimal mønehøyde på 2,5 meter regnet fra bakkenivå.

(c) Nærmere plassering av tiltaket bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

9-21 Trampoliner

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av trampoline på følgende tilleggsvilkår.

(a) trampolinen skal maksimalt ha en størrelse som passer til andelseiers «hageflekk». Størrelse bestemmes av styret ut i fra plass.

(b) Trampolinen skal være offentlig godkjent. Den skal ha tilstrekkelig sikkerhetsutstyr som låsbart sikkerhetsnett og være merket med advarsler.

(c) Trampolinen skal settes på flatt underlag og festes til underlag. Andelseier har for øvrig det fulle ansvar for montering

(d) Nærmere plassering av trampoline bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren
(Trampolinen skal ikke plasseres på andelseiers platting/terrasse)

(e) Andelseier er ansvarlig for sikkerheten ved bruk.

Barn kan ikke benytte trampolinen uten tilsyn

(f) Trampolinen skal alltid være låst når den ikke er i bruk.

(g)Andelseier er ansvarlig for evt skader trampolinen forårsaker, på mennesker, hus og andre gjenstander, for eksempel dersom den blir tatt av vinden.

(h)Trampolinen eies av andelseier og andelseier har ansvar for evt skader/ulykker som kan oppstå ved bruk, samt vedlikehold av trampolinen.

(2) Trampoliner som er satt opp uten styrets godkjenning og som ikke overholder jmf 9-21 1 (a-h) kan kreves fjernet.

9-22 Lekestue

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende lekestue på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal størrelse lengde og bredde på 2x 2 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 155 cm fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av lekestue bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-23 Boder/skur

1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende boder og skur på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal størrelse lengde og bredde på 1,5 x 2 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 2,2 meter fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av plattingen bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-24 Utvendig vannledninger og kraner

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om installasjon av utvendige vannledninger og kraner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Montering/installasjon må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(b) Dersom tiltaket deles med tilliggende bruksenhet (nabo) må disse inngå en skriftlig avtale som klart tilkjennegir om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne.

Videre må det fremkomme om begge påtar seg de forpliktelser som følger av 9-2.

Styret skal ha kopi av denne avtale

(c) Tiltaket må stenges og overflødig vann i rør må tømmes hver høst. Tiltaket må tømmes for vann innvendig i hus og utvendig hus.

9-25 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

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

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarer verandaens lengde

Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk

(c) Duken skal være iht borettslagets gitte farge iht gjeldende farge på hus.

9- 26 El-bil lading

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

Andelseier tar selv kontakt med Elaway for bestilling av ladepunkt.

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

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

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

11-1 Felleskostnader

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

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

11-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

12. STYRET OG DETS VEDTAK

12-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 3 personen. Funksjonstiden for valgkomiteen er et år. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
Det utarbeidet en egen instruks for valgkomiteens arbeid.

12-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

12-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

13-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

13-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

13-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

13-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13-7 Stemmerett og fullmakt
(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.

13-8 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.

14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

14-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

14-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

15. MELDINGER M.V

15-1 Meldinger
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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

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

15-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

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

16. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

16-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

16-2 Forholdet til borettslovene

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

Alminnelige bestemmelser/ordensregler gjeldende for Solielunden 1 borettslag.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.

2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

3. Ballspill skal ikke skje til sjenanse for andre andelseiere. Trampoliner og andre frittstående lekeapparater kan kun settes opp etter skriftlig godkjenning av styret, og da på den enkelte andelseiers ansvar. Disse innretningene må sikres når eier reiser bort. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå ved bruk av disse. Barn skal ikke benytte trampolinen uten tilsyn

4. Fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Generelt lydnivå skal være hensynsfullt.

5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som andelseier eller andelseiers husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.

Vask, tørking og lufting.

6. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

7. Andelseierne plikter å sørge for at området rundt huset er ryddig og ordentlig. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enig om turordning for disse arbeider. I motsatt fall blir fordelingen å fastsette av styret.

Husdyrhold

8. Det er tillatt å holde dyr, men med spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. I utgangspunktet kan bare hver andelseier inneha to dyr. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Det anmodes om kastrering og chip av katter.

Bruk av motorkjøretøy innen området.

9. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, varetransport, samt av- og pålessing. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.

10. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.

11. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.

12. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

13. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.

14. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.

Garasjeanlegg.

15. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt/strømuttak i garasje med fellesstrøm til el-bil lading

Bålpanne/fritt stående utepeis og lignende/etc

16. Bålpanne/frittstående utepeis skal plasseres på forsvarlig og brannsikkert sted etter anbefalinger fra styret.

17. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

18. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Revidert 12.05.2022.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Solielunden 1 Borettslag

Mandag 10.03.2025

Klokken: 17:30

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Solielunden 1 Borettslag

Dato: Mandag 10.03.2025
Klokken: 17:30
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Endringer av vedtekter 6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

5.2 Endring av vedtekter 6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

5.3 Endring av vedtekter 7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold)

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

5.5 Endring av vedtekter 8-5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

6 Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Økt godtgjørelse for styret

6.2 Varmepumpe - Nytt punkt 9-27 i vedtektene

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

7.5 Valg av 3 medlemmer til 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 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Innmeldt av: Jon Hagebø - 20.01.2025

Med bakgrunn i en stor arbeidsmengde, godtgjørelsen har stått i ro i noen år, tross økt KPI. I tillegg til at det er vanskelig å finne gode kandidater til styret. Så foreslår jeg å øke godtgjørelsen til styret til en totalsum på 200.000 kroner. Dersom man ikke finner gode kandidater til styret, må man gå eksternt for å sette sammen et lovpålagt styre. Og det vil bli dyrere.

Forslag til vedtak: Styrets totale godtgjørelse økes til 200.000 kroner per år. Styret fordeler selv summen seg i mellom.

Styrets innstilling: Styret melder seg inhabil i saken.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Endringer av vedtekter 6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

Krever 2/3 flertall.

For å kunne håndtere store snømengder i vinterhalvåret ønsker styret å legge til et punkt i vedtektene om lagring av snø.

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø. Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

Forslag til vedtak: Det vil bli lagt til et punkt (4)

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø. Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen.

5.2 Endring av vedtekter 6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker å legge til et punkt under 6-6. Og endre overskriften.

Forslag til vedtak: 6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser – forbud mot bruk av strømuttak for el-bil-lading

Endres til :
6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

Det vil også bli lagt til et punkt til (3)

(3) Det skal kun lades El- og hybridbiler med godkjent ladeboks i garasje som er knyttet til borettslagets gjeldende leverandør for el-bil-lading.

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen.

5.3 Endring av vedtekter 7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold)

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker å legge til en aldersbegrensning på varmtvannsberedere. Dette håper vi kan bidra til å redusere antall vannskader. Ved færre skader som går til forsikringsselskapet jo mindre sjanse er det for økt premie.

Forslag til vedtak: Gammel tekst

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

Ny tekst

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmvannsberedere i borettslaget skal ikke være eldre enn 20 år. Varmtvannsberedere skal monteres i rom med sluk. Der man har plassert varmtvannsberederen i rom uten sluk må det i tillegg monteres lekkasjestopper.

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen

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

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker en endring av vedtekter 7-3. Det kan bidra til færre utfordringer med garasjeporter.

Forslag til vedtak: Gammel tekst: (1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ytterdør til felles gangvei..

Ny tekst:

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ytterdør til felles gangvei. **Samt utenfor egen garasjeport**

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen.

5.5 Endring av vedtekter 8-5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker endring av vedtekter 8-5. Dette for å samkjøre branndokumentasjonen og vedtektene. EI30 sikrer tilstrekkelig brannmotsand fra 2.etg til loft.

Forslag til vedtak: Gammel tekst:

8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

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

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

Ny tekst:

8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

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

a) Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent **type EI30**. Det må påses god damptetting/isolering i overgang mot ny luke.

Styrets innstilling: Styret anbefaler endringen.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Økt godtgjørelse for styret

Innmeldt av: Jon Hagebø - 20.01.2025

Med bakgrunn i en stor arbeidsmengde, godtgjørelsen har stått i ro i noen år, tross økt KPI. I tillegg til at det er vanskelig å finne gode kandidater til styret. Så foreslår jeg å øke godtgjørelsen til styret til en totalsum på 200.000 kroner. Dersom man ikke finner gode kandidater til styret, må man gå eksternt for å sette sammen et lovpålagt styre. Og det vil bli dyrere.

Forslag til vedtak: Styrets totale godtgjørelse økes til 200.000 kroner per år. Styret fordeler selv summen seg i mellom.

Styrets innstilling: Styret melder seg inhabil i saken.

6.2 Varmepumpe - Nytt punkt 9-27 i vedtektene

Krever 2/3 flertall.

Beskrivelse av situasjonen:

For noen år siden ble det på generalforsamlingen vedtatt at ingen beboere i borettslaget får lov til å installere luft-til-luft-varmepumpe. Vedtaket ble fattet med bakgrunn i bekymring for støy fra varmepumper, særlig dersom beboere i midtleiligheter skulle installere slike enheter på sine verandaer. Vedtaket var også basert på likhetsprinsippet, hvor det ble vurdert at dersom noen ikke fikk lov, skulle heller ingen få lov.

Denne avgjørelsen har imidlertid ført til en situasjon der ingen beboere får anledning til å forbedre inneklimaet eller redusere strømforbruket gjennom bruk av varmepumper, noe som ikke er i tråd med dagens fokus på bærekraftige og energieffektive løsninger. Teknologisk utvikling har også ført til varmepumper med svært lavt støynivå, noe som reduserer risikoen for støyplager.

For å sikre at alle beboere kan ha lik tilgang til fordelene ved luft-til-luft-varmepumper, samtidig som hensynet til støy og estetikk ivaretas, foreslås det at generalforsamlingen endrer vedtaket og tillater installasjon av varmepumper under bestemte forutsetninger.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at installasjon av luft-til-luft-varmepumper tillates for alle leiligheter i borettslaget, under følgende forutsetninger:

1.Plassering av varmepumper:

- ◦ For endeleiligheter skal varmepumpens utedel monteres på endeveggen av bygningen.
  ◦ For midtleiligheter skal varmepumpens utedel plasseres i ytterkant av den nedre verandaen for å minimere støyplager.

2.Støykrav:

- ◦ Kun varmepumper med dokumentert lavt støynivå skal godkjennes. Maksimal lydnivågrense for utedel er satt til XX dB (målt på 1 meters avstand).

3.Godkjenning:

- ◦ Installasjonen må godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Søknaden skal inkludere:
  - Teknisk dokumentasjon fra leverandør som bekrefter støynivå og kvalitet.
  - Plantegning som viser foreslått plassering av utedel.

4.Utførelse av arbeid:

- ◦ Installasjonen må utføres av fagpersoner med nødvendig autorisasjon.

5.Estetikk:

- ◦ Utedelen skal bygges inn i en kasse lik som andre og males i husets farge for å bli minst mulig synlig.

Vedtaket sikrer at alle beboere får mulighet til å installere varmepumper på en måte som ivaretar både likhet, energieffektivitet og borettslagets miljø og estetikk.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til vedtak:**

1.Plassering av varmepumper:

For endeleiligheter skal varmepumpens innedel monteres på endeveggen av bygningen. Varmepumpens utedel skal plasseres på grunnmuren av endeveggen eller på bakkestativ. Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere, være seg av gummi eller liknende.

For midtleiligheter skal varmepumpens innedel plasseres på balkongsiden av bygget. Varmepumpens utedel plasseres på bakkenivå i ytterkant av den nedre verandaen, for å minimere støyplager. Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere, være seg av gummi eller liknende.

2.Støykrav:

Kun varmepumper med dokumentert lavt støynivå skal godkjennes.

Varmepumpen skal ha en stillegående utedel.

Maksimal lydnivågrense for utedel er satt til 50 dB.

Undersøkelser av støynivå må bekostes av andelseier/påklager.

3.Godkjenning:

Installasjonen må godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Søknaden skal inkludere:

Teknisk dokumentasjon fra leverandør som bekrefter støynivå og kvalitet.

Tegning som viser foreslått plassering av utedel.

4.Utførelse av arbeid:

Installasjonen må utføres av fagpersoner med nødvendig autorisasjon (F-gass sertifisert bedrift)

Det skal benyttes veggjennomføringer i yttervegg for å sikre mot inntrenging av vann/fukt og tettes på en forskriftsmessig måte.

Kanalen til rør skal være sort eller males i husets farge.

Utedelen skal bygges inn i en kasse lik som andre og males i husets farge for å bli minst mulig synlig.

Kassen skal enkelt kunne fjernes for tilkomst til utedelen.

5.Generelle bestemmelser:

Service og vedlikehold skal utføres av autorisert personell.

Andelseier er selv ansvarlig for utbedring og reparasjoner

Skader på borettslagets eiendom som følge av varmepumpen skal dekkes av andelseier

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen sin innstilling

Styreleder: Anders Alvin Litschi

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen sin innstilling

Styremedlemmer:

- Anne G. Grøndahl - 1 år
- Hanne Wilhelmsen Haugmo - 2 år

Merethe Hemmingsen (gjenstår 1 år)

Gry Silje Måleng (gjenstår ett år)

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen sin innstilling

Varamedlemmer:

- Mathias Schölin
- Villemo Møller-Berg

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

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingen har meldt seg

Fullmakt

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

Moss, 25.02.2025

Solielunden 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Solielunden 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Anders Alvin Litschi, Valgt fra 01.11.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Christer Thorvaldsen, Valgt fra 14.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anne G. Grøndahl, Valgt fra 14.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Gry Silje Størvold Måleng, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Merethe Hemmingsen, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Michal Grabski, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Hanne M. Eriksson, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 12.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Anders Alvin Litschi

Styremedlem, Christer Thorvaldsen

Styremedlem, Anne G. Grøndahl

Varamedlem, Michal Grabski

Varamedlem, Hanne M. Eriksson

Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Dagny Haug, Jon Hagebø og Nina Beathe Nergård.
Nina Beathe Nergård trakk seg ut fra valgkomiteen september 2024. Mathias Schölin tok denne plassen.
13.02.2025 valgte Jon Hagebø å trekke seg fra valgkomiteen.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 9

Antall behandlede saker i perioden: 84

Budsjettmøte November

Flere møter med VBBL, advokater, forsikringsselskaper og beboere

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948212366, og ligger i Moss kommune.

Solielunden 1 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Solielunden 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Solielunden 1 Borettslag i 2024: 0

Antall andre personer i Solielunden 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 5?

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 12.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Ny leverandører for håndverker tjenester
- Ny strømavtale for borettslaget
- Tilbakestille områder etter gravearbeid
- Gjerder / steiner Ørelunden
- Kommende håndtering og plassering av matavfall / sortering
- Gressklipping
- Klager på gressklipping
- Håndtering av snørydding
- Klager på snørydding

- Arbeid med prosjekt rørfornying
- Div søknader/innkomne saker fra beboere: platting, drivhus, trampoline, oppsett av gjerder, vindu dyrehold osv.
- Forsikringssaker
- Garasjeporter som ikke fungerer
- Lading av biler som ikke fungerer optimalt
- Klager på naboer
- Jobbet med klager fra beboere vedr kommunale leiligheter
- Klager på styret
- Vurdering av trefelling
- Utlån av fotballmål
- Info om egenandeler
- Gulv Østre Øre
- Kontroll fra Anticimex
- Diverse befaringer, møter og andre henvendelser
- Kabelpåvisning og kartlegging av gamle bokser
- Postkasser
- Påfylling av maling og utstyr i boden

Siden generalforsamlingen tirsdag 12.03.2024 har Solielunden 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Inngangsdører (ved behov)
- Vinduer (ved behov)
- Malingsarbeid og utskifting av syd vegger etter behov på bygningsmasse
- Tette avløp
- Lapping av hull i veiene
- Byttet ut enkelte stoppekraner
- Rehabilitere avløpsrør
- Inspeksjon av lekeplasser
- Opprydning i boden og garasjen
- Reparasjoner og service av diverse utstyr og tilhenger
- Nye sittebenker i borettslaget
- Service og rens på ventilasjonsanlegg ØØ11

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

- Rørfornying
- Bytte ut utgangsdører og vinduer der det er nødvendig
- Bytte ut alle gamle stoppekraner
- Bytte ut defekte vannmålere
- Maling av fasade / enkelte steder.
- Rydde bak garasje Øreveien
- Lapping av asfalt

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

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Inspeksjon av lekeplasser
- Anticimex
- Steiner rundt Ørelunden
- Kabelpåvisning

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen

forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Solielunden 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Solielunden 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		5 501 088	5 187 024	5 613 815	6 001 691
SUM INNTEKTER		**5 501 088**	**5 187 024**	**5 613 815**	**6 001 691**
KOSTNADER					
Lønn	1	52 474	72 261	80 000	80 000
Styrehonorar		130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift		25 729	28 519	29 610	29 610
Strøm		89 501	42 846	50 000	88 560
Vedlikehold bygg		2 250 263	4 627 805	264 000	500 000
Vedlikehold VVS		128 461	36 134	4 150 000	6 000 000
Vedlikehold elektro		0	7 325	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		253 238	765 459	100 000	150 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		54 239	48 096	0	50 976
Revisjonshonorar	0	19 000	13 000	24 000	24 000
Forretningsførerhonorar		259 458	247 098	259 455	269 833
Andre konsulenttjenester		87 375	100 000	0	0
Årsavgift TV/Internett		276 406	463 828	301 536	309 400
Kontingent boligbyggelag		21 600	21 600	21 600	21 600
Forsikringer		337 624	264 054	316 800	417 500
Kommunale avgifter		1 294 118	1 077 268	1 221 630	1 346 650
Andre driftskostnader		44 062	88 024	29 114	32 142
SUM KOSTNADER		**5 323 548**	**8 033 317**	**6 997 745**	**9 470 271**
DRIFTSRESULTAT		**177 540**	**-2 846 293**	**-1 383 930**	**-3 468 580**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		218 526	185 391	39 185	30 309
Rentekostnader		1 156 065	999 884	1 138 776	1 197 486
Utbytte Gjensidige		27 980	23 242	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-909 559**	**-791 251**	**-1 099 591**	**-1 167 177**
ÅRSRESULTAT		**-732 019**	**-3 637 544**	**-2 483 521**	**-4 635 757**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-732 019	-3 637 544	-2 483 521	-4 635 757
SUM OVERFØRINGER		**-732 019**	**-3 637 544**	**-2 483 521**	**-4 635 757**

BALANSE 2024 Solielunden 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	24 886 497	24 886 497
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 886 497**	**24 886 497**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		32 249	25 620
Andre fordringer		636 501	584 492
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		703 392	6 898 232
Høyrentekonto		4 247 923	0
Kontanter		7 640	7 640
Skattetrekk		6 557	2 867
SUM OMLØPSMIDLER		**5 634 263**	**7 518 851**
SUM EIENDELER		**30 520 760**	**32 405 349**

BALANSE 2024 Solielunden 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		-7 453 512	-7 453 512
Årets resultat		-732 019	0
SUM EGENKAPITAL	**2**	**-8 178 331**	**-7 446 312**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	35 722 309	36 630 099
Borettsinnskudd	3	2 437 900	2 437 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 160 209**	**39 067 999**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 718	19 517
Leverandørgjeld		516 093	751 532
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		5 704	7 106
Annen kortsiktig gjeld		857	0
Offentlige avgifter		9 511	5 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		**538 883**	**783 662**
SUM GJELD		**38 699 092**	**39 851 661**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 520 760**	**32 405 349**
Pantestillelser		**38 160 209**	**39 067 999**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anders Alvin Litschi Styreleder	Anne G. Grøndahl Styremedlem	Gry Silje Størvold Måleng Styremedlem
Christer Thorvaldsen Styremedlem	Merethe Hemmingsen Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**6 735 189**	**1 160 395**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-732 019	-3 637 544
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-907 790	9 212 338
B. Årets endring disponible midler	**-1 639 809**	**5 574 794**
C. Disponible midler UB	**5 095 380**	**6 735 189**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 6 personer.

.

Note 2 - Egenkapital negativ

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

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	2 437 900	2 437 900
Sum	**-2 437 900**	**-2 437 900**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1972	8 490 824
Garasjeprosjekt 2021	**16 395 673**
Sum bygninger	**24 886 497**

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**67140534479**	**67140529200**	**67140528055**	**67140534478**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2020	2023
Rentesats:	5.80 %	2.15 %	2.09 %	5.80 %
Betingelser:		Delvis rentebundet lån 1,05%+1,1% I margin	Bundet nibor 0,99 % + 1,1 % margin t.o.m 9/30	
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.03.2051	28.09.2050	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	15 800 000	13 102 547	5 700 000
Lånesaldo 01.01:	4 479 561	14 731 095	11 925 177	5 494 265
Avdrag i perioden:	6 885	402 246	372 766	125 893
Lånesaldo 31.12:	**4 472 677**	**14 328 849**	**11 552 411**	**5 368 372**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140528055	18	166 420	2 995 560
	18	166 416	2 995 488
	24	154 583	3 709 992
	11	154 579	1 700 369
	1	150 992	150 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140529200	72	199 012	14 328 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140534478	18	77 335	1 392 030
	18	77 333	1 391 994
	24	71 834	1 724 016
	11	71 833	790 163
	1	70 165	70 165
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140534479	18	64 432	1 159 776
	18	64 430	1 159 740
	24	59 849	1 436 376
	11	59 847	658 317
	1	58 459	58 459

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

Resultat og balanse med noter for Solielunden 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solielunden 1 Borettslag

Styreleder	Anders Alvin Litschi (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Anne G. Grøndahl (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Christer Thorvaldsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Gry Silje Størvold Måleng (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Merethe Hemmingsen (sign.)	20.02.2025

Til generalforsamlingen i Solielunden 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-24 14:54

This document package contains:

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

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

Budsjett i år og neste Solielunden 1 Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	5 613 815	6 001 691
RENTEINNTEKTER	39 185	30 309
Sum inntekter	**5 653 000**	**6 032 000**
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	336 757	376 000
LÅN NORDEA (1)	60 127	78 000
LÅN NORDEA (2)	453 349	522 243
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	402 246	411 000
LØNN	80 000	80 000
STYREHONORAR	130 000	130 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	29 610	29 610
STRØM	50 000	88 560
VEDLIKEHOLD BYGG	264 000	500 000
VEDLIKEHOLD VVS	4 150 000	6 000 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	20 000	20 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	100 000	150 000
LEASING/LEIE AV INFRASTRUKTUR ELBIL-LADING	0	50 976
REVISJON	24 000	24 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	259 455	269 833
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	301 536	309 400
KONTINGENT VBBL	21 600	21 600
FORSIKRINGSPREMIER	316 800	417 500
KOMMUNALE AVGIFTER	1 221 630	1 346 650
ANDRE KOSTNADER	29 114	32 142
RENTEUTGIFTER	1 138 776	1 197 486
Sum kostnader	**9 389 000**	**12 055 000**
Resultat	**-3 736 000**	**-6 023 000**

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



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

Hva er Min side og hva finnes her?

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

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

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

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

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

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

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

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

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

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

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

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

App Store:



Google Play:



Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 10.03.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solielunden 1 Borettslag mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 19

Fremlagte og godkjente fullmakter: 4

Totalt antall stemmeberettigede: 23

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Dagny Haug

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Innmeldt av: Jon Hagebø - 20.01.2025

Med bakgrunn i en stor arbeidsmengde, godtgjørelsen har stått i ro i noen år, tross økt KPI. I tillegg til at det er vanskelig å finne gode kandidater til styret. Så foreslår jeg å øke godtgjørelsen til styret til en totalsum på 200.000 kroner. Dersom man ikke finner gode kandidater til styret, må man gå eksternt for å sette sammen et lovpålagt styre. Og det vil bli dyrere.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 200 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Endringer av vedtekter 6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

Krever 2/3 flertall.

For å kunne håndtere store snømengder i vinterhalvåret ønsker styret å legge til et punkt i vedtektene om lagring av snø.

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø. Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

Vedtak:
Forslag til vedtak:

Det vil bli lagt til et punkt (4)

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø. Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler endringen.

Vedtaket ble: Alle stemte for styrets innstilling

5.2

Endring av vedtekter 6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker å legge til et punkt under 6-6. Og endre overskriften.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser – forbud mot bruk av strømuttak for el-bil-lading

Endres til :
6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

Det vil også bli lagt til et punkt til (3)

(3) Det skal kun lades El- og hybridbiler med godkjent ladeboks i garasje som er knyttet til borettslagets gjeldende leverandør for el-bil-lading.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler endringen.

Vedtaket ble: Alle stemte for styrets innstilling

5.3 Endring av vedtekter 7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold)

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker å legge til en aldersbegrensning på varmtvannsberedere. Dette håper vi kan bidra til å redusere antall vannskader. Ved færre skader som går til forsikringsselskapet jo mindre sjanse er det for økt premie.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Gammel tekst

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

Ny tekst

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmvannsberedere i borettslaget skal ikke være eldre enn 20 år. Varmtvannsberedere skal monteres i rom med sluk. Der man har plassert varmtvannsberederen i rom uten sluk må det i tillegg monteres lekkasjestopper.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler endringen

Vedtaket ble: Sak utgår

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

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker en endring av vedtekter 7-3. Det kan bidra til færre utfordringer med garasjeporter.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Gammel tekst:

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ ytterdør til felles gangvei..

Ny tekst:
(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ ytterdør til felles gangvei. **Samt utenfor egen garasjeport**

Styrets innstilling:

Styret anbefaler endringen.

Vedtaket ble: Alle stemte for styrets innstilling

5.5 Endring av vedtekter 8-5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

Krever 2/3 flertall.

Styret ønsker endring av vedtekter 8-5. Dette for å samkjøre branndokumentasjonen og vedtektene. EI30 sikrer tilstrekkelig brannmotsand fra 2.etg til loft.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Gammel tekst:
8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om legging av ytterligere gulv på kaldloft og bruk av loftsluke på de vilkår som følger av punkt 8-1 og 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

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

Ny tekst:
8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om legging av ytterligere gulv på kaldloft og bruk av loftsluke på de vilkår som følger av punkt 8-1 og 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent **type EI30**. Det må påses god damptetting/isolering i overgang mot ny luke.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler endringen.

Vedtaket ble: Alle stemte for styrets innstilling

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Økt godtgjørelse for styret

Innmeldt av: Jon Hagebø - 20.01.2025

Med bakgrunn i en stor arbeidsmengde, godtgjørelsen har stått i ro i noen år, tross økt KPI. I tillegg til at det er vanskelig å finne gode kandidater til styret. Så foreslår jeg å øke godtgjørelsen til styret til en totalsum på 200.000 kroner. Dersom man ikke finner gode kandidater til styret, må man gå eksternt for å sette sammen et lovpålagt styre. Og det vil bli dyrere.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Styrets totale godtgjørelse økes til 200.000 kroner per år. Styret fordeler selv summen seg i mellom.

Styrets innstilling:

Styret melder seg inhabil i saken.

Vedtaket ble: Saken ble behandlet under sak 4 fastsettelse av godtgjørelse til styret

6.2 Varmepumpe - Nytt punkt 9-27 i vedtektene

Krever 2/3 flertall.

Beskrivelse av situasjonen:

For noen år siden ble det på generalforsamlingen vedtatt at ingen beboere i borettslaget får lov til å installere luft-til-luft-varmepumpe. Vedtaket ble fattet med bakgrunn i bekymring for støy fra varmepumper, særlig dersom beboere i midtleiligheter skulle installere slike enheter på sine verandaer. Vedtaket var også basert på likhetsprinsippet, hvor det ble vurdert at dersom noen ikke fikk lov, skulle heller ingen få lov.

Denne avgjørelsen har imidlertid ført til en situasjon der ingen beboere får anledning til å forbedre inneklimaet eller redusere strømforbruket gjennom bruk av varmepumper, noe som ikke er i tråd med dagens fokus på bærekraftige og energieffektive løsninger. Teknologisk utvikling har også ført til varmepumper med svært lavt støynivå, noe som reduserer risikoen for støyplager.

For å sikre at alle beboere kan ha lik tilgang til fordelene ved luft-til-luft-varmepumper, samtidig som hensynet til støy og estetikk ivaretas, foreslås det at generalforsamlingen endrer vedtaket og tillater installasjon av varmepumper under bestemte forutsetninger.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at installasjon av luft-til-luft-varmepumper tillates for alle leiligheter i borettslaget, under følgende forutsetninger:

1.Plassering av varmepumper:

- ◦ For endeleiligheter skal varmepumpens utedel monteres på endeveggen av bygningen.
  ◦ For midtleiligheter skal varmepumpens utedel plasseres i ytterkant av den nedre verandaen for å minimere støyplager.

2.Støykrav:

- ◦ Kun varmepumper med dokumentert lavt støynivå skal godkjennes. Maksimal lydnivågrense for utedel er satt til XX dB (målt på 1 meters avstand).

3.Godkjenning:

- ◦ Installasjonen må godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Søknaden skal inkludere:
  - Teknisk dokumentasjon fra leverandør som bekrefter støynivå og kvalitet.
  - Plantegning som viser foreslått plassering av utedel.

4.Utførelse av arbeid:

- ◦ Installasjonen må utføres av fagpersoner med nødvendig autorisasjon.

5.Estetikk:

- ◦ Utedelen skal bygges inn i en kasse lik som andre og males i husets farge for å bli minst mulig synlig.

Vedtaket sikrer at alle beboere får mulighet til å installere varmepumper på en måte som ivaretar både likhet, energieffektivitet og borettslagets miljø og estetikk.

Styrets innstilling:

Styrets forslag til vedtak:

1.Plassering av varmepumper:

For endeleiligheter skal varmepumpens innedel monteres på endeveggen av bygningen. Varmepumpens utedel skal plasseres på grunnmuren av endeveggen eller på bakkestativ. Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere, være seg av gummi eller liknende.

For midtleiligheter skal varmepumpens innedel plasseres på balkongsiden av bygget. Varmepumpens utedel plasseres på bakkenivå i ytterkant av den nedre verandaen, for å minimere støyplager. Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere, være seg av gummi eller liknende.

2.Støykrav:

Kun varmepumper med dokumentert lavt støynivå skal godkjennes.

Varmepumpen skal ha en stillegående utedel.

Maksimal lydnivågrense for utedel er satt til 50 dB.

Undersøkelser av støynivå må bekostes av andelseier/påklager.

3.Godkjenning:

Installasjonen må godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Søknaden skal inkludere:

Teknisk dokumentasjon fra leverandør som bekrefter støynivå og kvalitet.

Tegning som viser foreslått plassering av utedel.

4.Utførelse av arbeid:

Installasjonen må utføres av fagpersoner med nødvendig autorisasjon (F-gass sertifisert bedrift)

Det skal benyttes veggjennomføringer i yttervegg for å sikre mot inntrenging av vann/fukt og tettes på en forskriftsmessig måte.

Kanalen til rør skal være sort eller males i husets farge.

Utedelen skal bygges inn i en kasse lik som andre og males i husets farge for å bli minst mulig synlig.

Kassen skal enkelt kunne fjernes for tilkomst til utedelen.

5.Generelle bestemmelser:

Service og vedlikehold skal utføres av autorisert personell.

Andelseier er selv ansvarlig for utbedring og reparasjoner

Skader på borettslagets eiendom som følge av varmepumpen skal dekkes av andelseier

Vedtaket ble: Saken utsettes og styret jobber videre og innkaller til en ekstra ordinærgeneralforsamling.

21 stemte for og 2 mot

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen sin innstilling

Styreleder: Anders Alvin Litschi

Vedtak:
Valgt ble: Anders Alvin Litschi

Styrets E-post: **solielunden1.brl@mittvbbl.no**

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen sin innstilling

Styremedlemmer:

- Anne G. Grøndahl - 1 år
- Hanne Wilhelmsen Haugmo - 2 år

Merethe Hemmingsen (gjenstår 1 år)

Gry Silje Måleng (gjenstår ett år)

Vedtak:
Valgt ble: Anne G. Grøndahl

Valgt ble: Hanne Wilhelmsen Haugmo

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen sin innstilling

Varamedlemmer:

- Mathias Schölin
- Villemo Møller-Berg

Vedtak:
Valgt ble: Michael Grabski

Valgt ble: Mathias Scholin

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

Vedtak:
Valg av delegat: Anders Alvin Litchi
Valg av vara: Gry Silje Måleng

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingen har meldt seg

Vedtak:
Valgt ble:

Valgt ble:

Valgt ble:

Gjenstående i styret er:

Styremedlem, Gry Silje Størvold Måleng, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Merethe Hemmingsen, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

Ann-Kristin Johansen
Møteleder/sekretær

Dagny Haug
Protokollvitne

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr: 305/306/69

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1971,19.10 ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: Hus nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

Eiendommen: Solielunden 36 Ørelunden 4-6-8-10-12-14-16-18

Eier: Moss Boligbyggelag Østre Øre 7-9-11

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 26.10.1971.

Erik Borg
Erik Borg

Johnny Jacobsen
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.

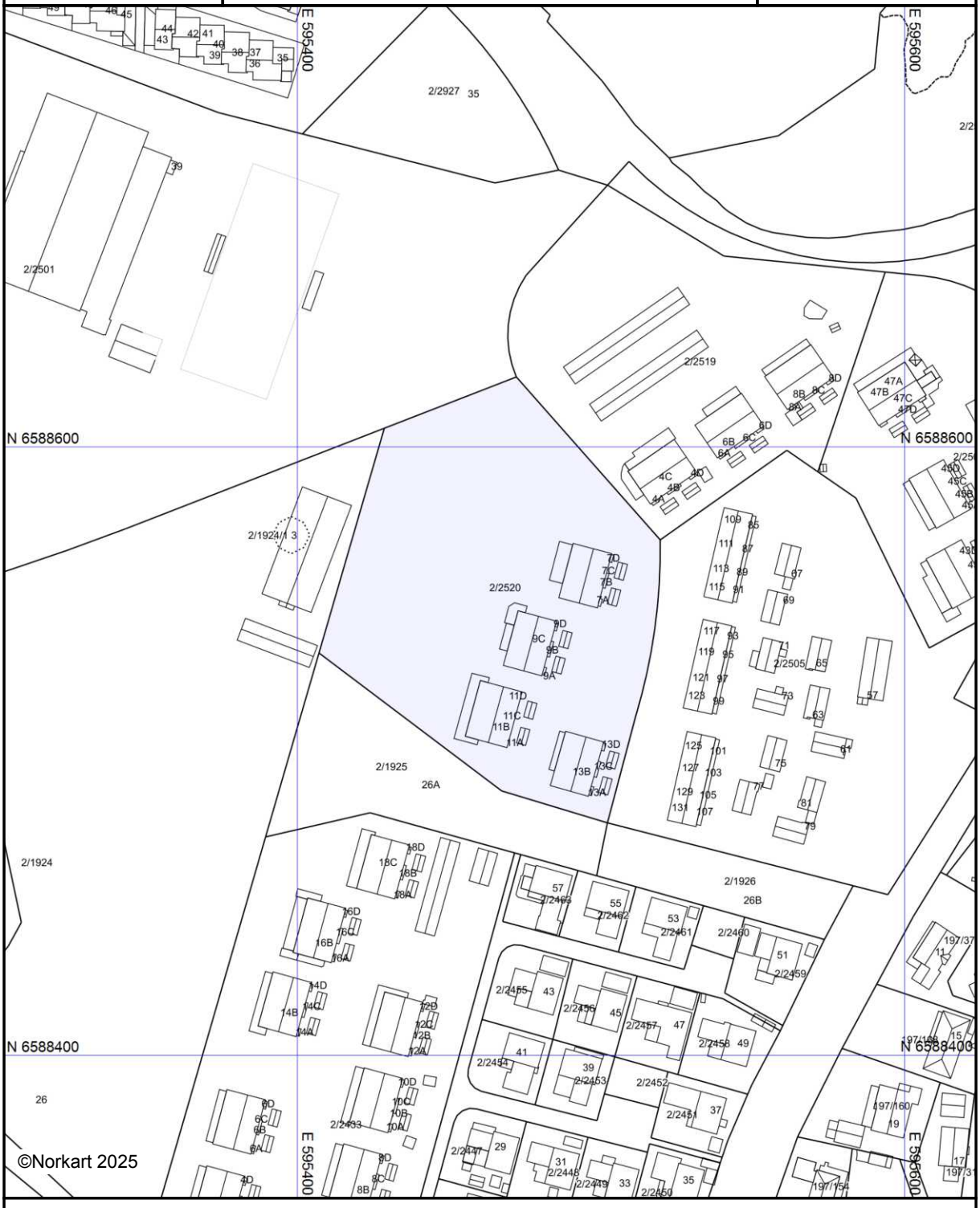
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/2520
Adresse: Østre Øre 9C
Dato: 12.06.2025
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.

B.jnr. 101/70

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
REGULERINGSENDRING FOR DEL AV ØRE-OMRÅDET. -
KVARTALET SOLIELUNDEN, SOLVEGEN OG ØREVEGEN.

§ 1. Området skal bebygges med rekkehus og eneboliger som vist på planen.

§ 2. Etasjehøyden for rekkehusene skal ikke overskride det som er angitt på planen.

§ 3. Etasjehøyden for eneboligene skal ikke overskride én etasje. Underetasje tillates ikke.

§ 4. Eneboligene skal utformes med flate tak.

§ 5. Garasjer og parkeringsplasser for rekkehusene skal plasseres som vist på planen.

§ 6. Bebyggelsen for den sosiale institusjonen skal utformes i samarbeid med Reguleringssjefen.

§ 7. Inngjerding mot fylkesveg (Ørevegen) tillates utført som flettverksgjerde. Forøvrig skal all annen inngjerding være i form av beplantning.

§ 8. Alle sterk- og svakstrømsledninger innen området skal legges som jordkabler.

§ 9. Fargesetting må skje ut fra en samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen.

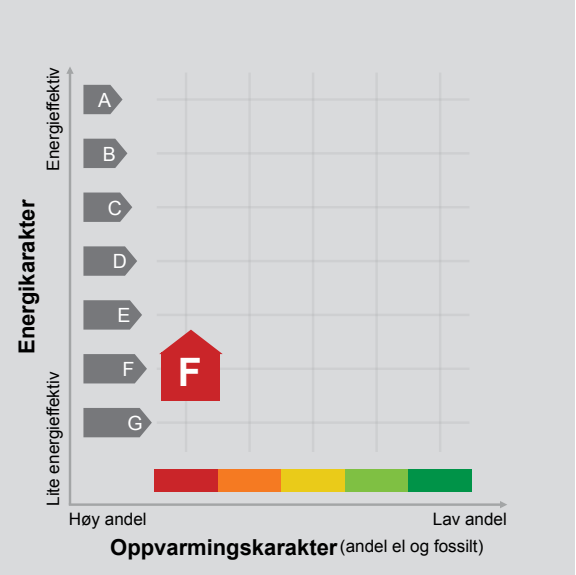
Reguleringssjefen i Moss, 15.4.1970.

R H.

Ragnar Hagen

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Øre 9C
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2520
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145707897
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135201
Dato	14.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 757 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 757 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Østre Øre 9C, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2520, andelsnr. 39 i SOLIELUNDEN 1 BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250167

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg