PRIVATMEGLEREN
MOSS

SOLIELUNDEN 37C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Solielunden 37 C, 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1932

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4069 **Referansenummer:** PA8663

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1961.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Andelen disponerer utvendig bod på 8 kvm.
Andelen disponerer egen garasjeplass i eget garasjesalg (selges med boligen).

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.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1961

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, malt mur, fliser og malt panel.
I tak er det slettmalte flater og hvittet trepanel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad og vaskerom.
Varmefolie i kjellerstue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2023. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra 2016. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2016.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

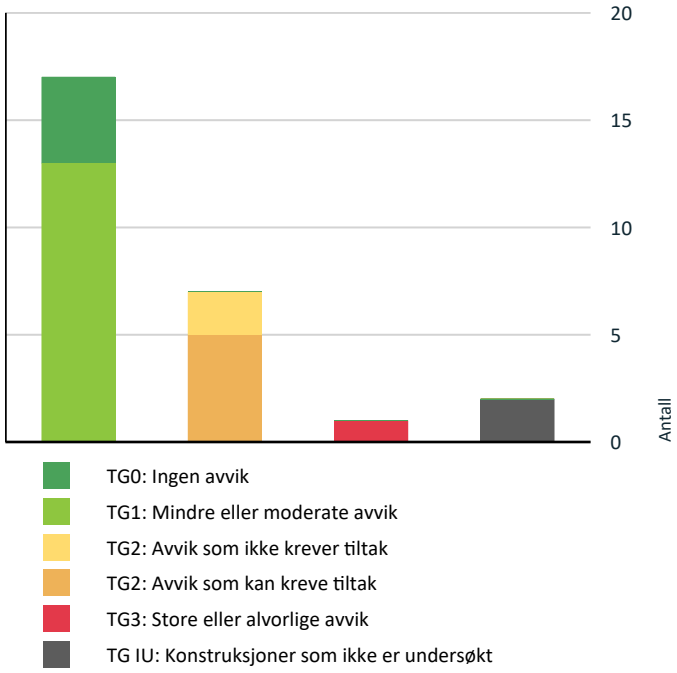
Rekkehus

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

Det er avvik fra dagens bruk opp mot 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

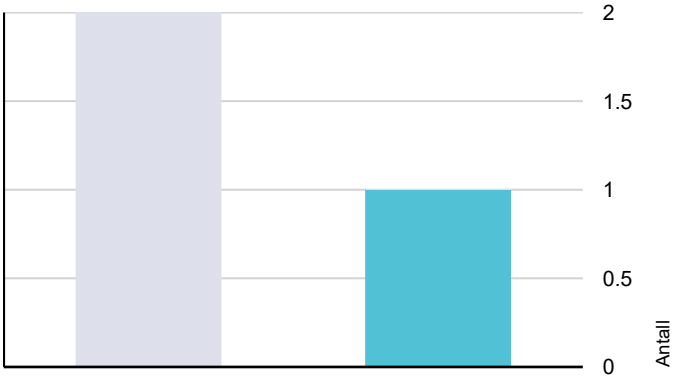
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2009.

Vinduer i 1. og 2. etasje har utvendig aluminiumsbeslag.



TG 1 Dører

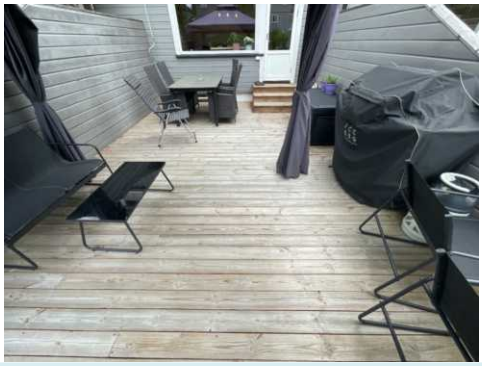
Ytterdør i tre fra 2009.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2009.

Terrassedør har utvendig aluminiumsbeslag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til terrasse på 29 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, malt mur, fliser og malt panel.
I tak er det slettmalte flater og hvittet trepanel.

Overflater er generelt pene og oppgradert.
Stedvis enkelte avvik, dog er ikke utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det har vært foretatt radonmålinger i regi av borettslaget. Konferer styret for dokumentasjon på målinger i aktuell andel.

TG 3 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.
Det er montert trappeteppe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Begge trapper mangler håndløper.
Trapp mellom 1. og 2. etasje mangler rekkverk i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2023.
Utført av fagfolk (Sentrum Rør). Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Slettmalte på vegger og slettmalt tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av fall til sluk er ikke relevant da rommet ikke har eget sluk. Vurderingen av konstruksjonen gjelder kun gulvfliser.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke eget sluk i rommet.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke eget sluk og forskriften gir derfor konstruksjonen tilstandsgrad 2. Det er et krav om sluk på alle nye våtrom i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert vannstopper på rommet. Vannstopperen vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og løsningen vurderes å fungere godt på et vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler drensåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak går inn under trappeløp.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016.
Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger på boligmappa.no.

2. ETASJE > BAD

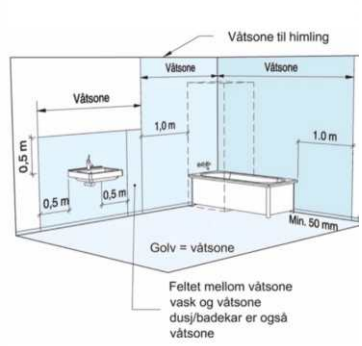
TG 2 Overflater vegger og himling

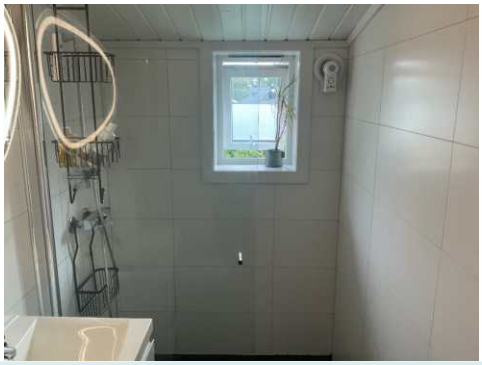
Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstanden på vindu må jevnlig overvåkes. Karmer og lister kan med fordel males med våtromsmaling.

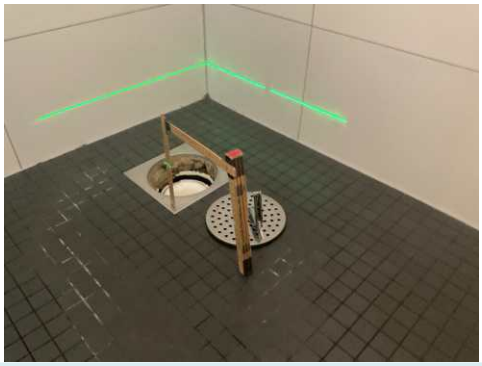




2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik på alder på membran slår først inn ved 10 år og rommet får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at våtrommet er 9 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Det noteres at utløp til rør-i-rør er plassert på vaskerom som ikke har sluk. Det bør monteres et vannstoppesystem i rommet.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Gjelder kun del av støpejern.

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



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2016.
Montert på vaskerom.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Vesentlig oppgradert el-anlegg ifm oppgraderinger av bad, vaskerom, kjøkken m.m.
Alle el-arbeider i eiers botid er utført av fagfolk.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. og tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

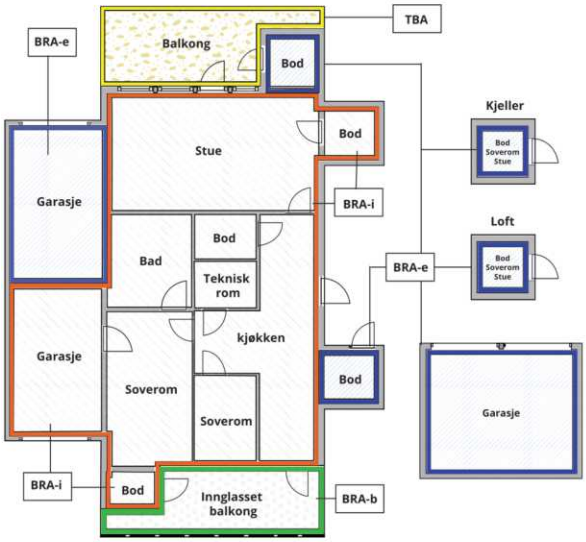
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	38			38	
1. etasje	42			42	29
2. etasje	42			42	
Utvendig bod		8		8	
SUM	**122**	**8**			**29**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Trapperom, Vaskerom		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Trapperom		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra dagens bruk opp mot 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: En rekke håndverkstjenester er utført i løpet av de siste 5 år, konferer eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold. Bruksendring av etasje/rom samt utskifting til vinduer som tilfredsstiller gjeldende krav til dagslysflate og rømningsvei er nødvendig for godkjenning.

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	122	0

Kommentar

Rekkehus

P-rom i kjeller - 38 kvm
P-rom i 1. etasje - 42 kvm
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Alexander Vågsvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1932		0	1186 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solielunden 37 C

Hjemmelshaver
Søndre Øre Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Søndre Øre Borettslag A/l	955147936			Alexander Vågsvoll 3/5, Caroline Elize Gjølme Pedersen 2/5

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget populært boligområde på Ørejordet hovedsaklig bestående av småhusbebyggelse. 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

Fellestomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplen, beplantning m.m. Pene åpne fellesarealer mellom rekkehusene. Gode sol og lysforhold. Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere i tre. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Etterisolert i nyere tid i regi av borettslaget. Stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Vindskier har påmontert beslag. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.08.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	08.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/

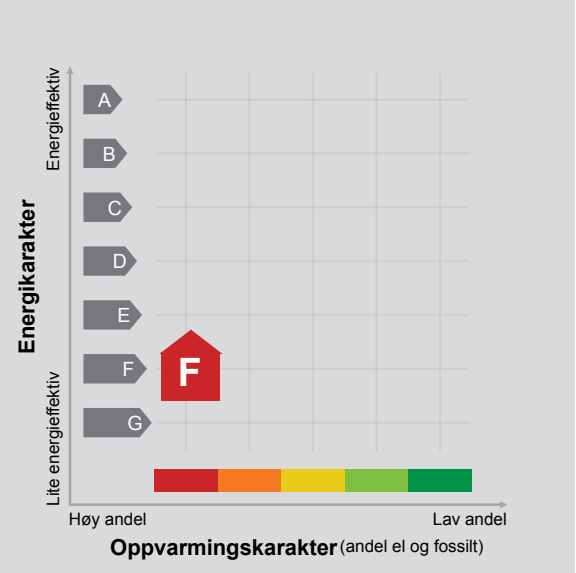
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PA8663

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solielunden 37C
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1932
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300782319
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153685
Dato	11.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Eiendomsmegler Moss

9/8-25

AD. DERES REF: 116250206 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.:**50** i borettslaget **Søndre Øre** tilknyttet leilighet: **Solielunden 37 C**
Andelseier(e): **Alexander Vågsvoll og Caroline Eliza Gjølme Pedersen.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**955 147 936**.
Byggeår: **1961**. Gnr:**2**. Bnr:**1932** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse følgende:

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:82387615 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 2.118,-, utgifter kr 22.736,- og annen formue: kr 30.674,-. Gjeld pr d.d. er på kr 364.251,-. Opprinnelig innskudd kr: 11.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr *9/8 kr 21.855.074,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **6.498,-,** hvorav kr 3.642,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

Rente Pt.: 5,51 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 627,-,hvorav renter utgjør kr.366,- og avdrag utgjør kr.261,-.
Lånets løpetid: **2040**.
Lånenr. NIBOR 67140503802. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,51 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 814,-,hvorav renter utgjør kr.471,- og avdrag utgjør kr.343,-.
Lånets løpetid: **2040**.
Lånenr. NIBOR 67140503803. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 6,1 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 266,-,hvorav renter utgjør kr.60,- og avdrag utgjør kr.206,-.
Lånets løpetid: **2029**.
Lånenr. 6118250369. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,51 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1.149,-,hvorav renter utgjør kr.872,- og avdrag utgjør kr.277,-.
Lånets løpetid: **2050**.
Lånenr. NIBOR 67140527251. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

☒ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☐ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☐ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Forkjøpsrett.
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget har IKKE forkjøpsrett til andelen.

Styrets godkjennelse.
☒ Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre, og søknad om godkjennelse av ny andelseier skal oversendes Vansjø BBL sammen med melding om eierskifte.

☐ Kjøper skal ikke godkjennes av borettslagets styre, men melding om eierskifte må oversendes Vansjø BBL.

Boligbyggelagets gebyr i forbindelse med overdragelsen er p.t. for denne type overdragelse kr 5.995,- (inkl.moms)

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 Kristine Wang Hermansen.
Epost styret: sondreore@borettslag.net

Garasje
Borettslaget har et eget garasjehus hvor plassene selges separat. Dersom garasjen skal selges med leiligheten må det fremkomme på eierskiftemeldingen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.

☐ For å bli andelseier er kjøper(e) av leiligheten forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL. **Kjøper(e) må være innmeldt før overtakelsen.**

☒ Kjøper(e) er ikke forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL.

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Søndre Øre Borettslag

Tirsdag 18.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vaskeriet

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Søndre Øre Borettslag

Dato: Tirsdag 18.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Vaskeriet

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 Ekstra boder i Solielunden 43

Sak 1. Ekstra boder i Solielunden 43

Våre vedtekter regulerer nå hvordan boder skal se ut og hvor de skal ligge.

Dette ble endret for mange år siden etter at Solielunden 43 hadde bygget fire nye boder på kjøkkensiden av huset. Disse ble brukt som mal for det nye punktet i vedtektene.

Denne generalforsamlingen ble avholdt under korona restriksjoner og konsekvensen ble dessverre at vi misset på teksten i vedtaket. Det var ønskelig at det nye punktet også skulle regulere de som allerede hadde bygget de nye bodene. Men dette falt ut

av teksten og ble ikke oppdaget før lenge etterpå.

I SL 43 var det da ekstra bod i A og B, samt en lekestue i D, alle på hagesiden. Disse ville i de nye vedtektene ikke fått stå, men måtte rives før nye boder ble bygget.

På grunn av misforståelser og glemsel, ble dette glemt under generalforsamlingen.

Vi må derfor nå vedta hva som skal skje med ekstra boder i SL 43.

Pr i dag er lekestuen i SL 43 D revet og bod i hagen på A er i ferd med å bli revet.

Det må derfor vedtas hva som skal gjøres med bod i hagen hos B.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi får rettet opp i dette nå, slik at det blir likt for alle 15 rekkehus. Da vil vedtektene regulere likt for alle i fremtiden.

Forslag til vedtak i sak 1. : Andelseier i Solielunden 43 B får pålegg om å fjerne bod innen utgangen av 2025.

5.2 Endring av bruksområde på gammelt vaskerirom og opprusting av lekeplass

Del 1: Endring av bruksmåte på gammelt vaskeri rom.

Det har i mange år vært snakk om å pusse opp det gamle vaskeri rommet i HNH 58, og bruke det som utleie rom.

Det har vært tatt opp på generalforsamling for mange år siden, men må nå vedtas igjen.

Rommet ønskes pusset opp med et hybelkjøkken og nye overflater. Det er ønskelig å gjøre rommet i stand til å brukes som bursdags rom, møte rom osv.

Det elektriske må ordnes og rørlegger må også inn å gjøre en større jobb. Mye av dette må ordnes uansett om vi fikser opp rommet eller ikke.

Anslått budsjett er:

Rørlegger 50.000,-

Elektriker 20.000,-

Overflater og møbler 30.000,-

Totalt er anslaget på 100.000,-

Del 2: opprusting av lekeplass

Lekeplassen vår må fikses for å tilfredsstille HMS krav. Det er ønskelig å samtidig få den mer småbarns vennlig med et lite hus som barna kan leke inni.

Vi håper på tilskudd for denne oppgraderingen, men vet at det kreves egen kapital også ved slike tilskudd. Sandkassen og nye bakke matter må vi ordne uavhengig av en oppgradering, grunnet HMS krav.

Anslått budsjett er:

Lekehus: 50.000,-

Ny sandkasse med godkjent sand: 10.000,-

Nye bakke matter: 5.000,-

Totalt: 65.000,-

Vi er usikre på hva vi kan få i tilskudd, men regner med minst halvparten av budsjettet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne begge delene av sak 2, oppgradering av både gammelt vaskeri rom og lekeplass.

Det må uansett brukes midler for å tilfredsstille HMS krav for sikkerhet. Vi bør derfor samtidig gjøre begge funksjonelle for våre andelseiere.

Forslag til vedtak sak 2, del 1: Ja, til oppgradering av vaskeri rom.

Forslag til vedtak sak 2, del 2: Ja, til oppgradering av lekeplass.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Montert varmepumpe under kjøkkenvindu i HNH 64 C

Andelseier søkte styret om godkjennelse av allerede montert varmepumpe.

Denne saken er utenfor hva styret er gitt fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne. Saken må derfor avgjøres av generalforsamlingen.

Beboer har misforstått søknadsprosessen og bestilt montering i god tro.

Varmepumpen er montert på feil sted i h.h.t. vedtektene. Det ble bestemt at de skulle monteres på stuesiden på midtleiligheter fordi det kun er en av andelene i midten som kan sette den under kjøkkenvinduet. Den andre andelen kan ikke montere pumpe der grunnet kjellertrapp og sperring av rømningsvei fra kjeller. Det var et ønske om å få en likhet på fasadene på våre hus.

Kravet er at det skal monteres på stue siden på midtleiligheter. I dette tilfellet er varmepumpen montert under kjøkkenvindu.

Styret anser det som lite hensiktsmessig å flytte pumpen som allerede står på plass. Det vil innebære å måtte lage nye hull i kledning. Det hullet som allerede er gjort på kjøkkensiden vil bli vanskelig å lappe sammen på en sikker og pen måte.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vi godkjenner den allerede monterte varmepumpen som et engangs tilfelle.

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne søknaden. Men ikke åpne for at andre kan søke om endret plassering i forhold til hva dagens vedtekter sier.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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, 05.03.2025

Søndre Øre Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Søndre Øre Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Kristine Wang Hermansen, Valgt fra 02.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Geir Greenwood, Valgt fra 02.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ida Johanne Halmøy, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kirsten Marie Evensen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Morten Enger, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Frank Lehtonen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Kristine Wang Hermansen

Styremedlem, Geir Greenwood

Varamedlem, Morten Enger

Varamedlem, Frank Lehtonen

Andre komiteer

Vi har ikke hatt noen garasjelags ansvarlig i 2024.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 8/9 styremøter

Antall behandlede saker i perioden: 11 saker pluss 3 gamle som er avsluttet.

Beboer møter

Det er avholdt 1 beboermøte på høsten 2024.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 955147936, og ligger i Moss kommune.

Søndre Øre 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.

Søndre Øre 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.

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

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 torsdag 04.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- søknader om blant annet oppussing, utbygging utvendig, dyrehold, tilskudd
- problematisk ladeløsning i garasjelaget
- fremtidige planer om flere større vedlikeholds saker

Siden generalforsamlingen torsdag 04.04.2024 har Søndre Øre Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Brannteknisk oppgradering av kjellere
- Nye røykdetektorere i nytt trådløst system
- kontroll og etterfylling av pulverapparat
- reparasjon av sprekk i grunnmur og drenering i SL 33
- beskjæring av hekker og trær

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Søndre Øre Borettslag i 2025:

- pipe kontroll
- ventilasjons rens og flytting av avtrekk til yttervegg
- rens av takrenner
- oppstart på soil fornying

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Søndre Øre Borettslag i 2025:

- oppgradering av lekeapparater
- oppussing av lokale i gammelt vaskeri
- ny pc

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- kontroll og etterfylling av pulverapparater
- Nytt røykdetektor system
- tilfredstillelse av brannteknisk tilstandsrapport i kjellere

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Det har kommet på to store kostnadskrevende jobber som ikke var budsjettert, men med vår sunne økonomi klarte vi disse jobbene uten å ta opp lån

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Vi har tatt høyde for alle varslede prisoppganger og håper vi kan klare året uten de store overaskelsene.

Styret i Søndre Øre Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.01.2025

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**3 739 091**	**4 078 062**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 260 224	439 309
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-638 451	-778 279
B. Årets endring disponible midler	**-1 898 675**	**-338 970**
C. Disponible midler UB	**1 840 417**	**3 739 091**

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

RESULTATREGNSKAP 2024 Søndre Øre Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		4 481 280	3 896 640	4 481 136	4 680 000
Andre driftsinntekter	2	33 600	33 600	33 600	8 400
SUM INNTEKTER		**4 514 880**	**3 930 240**	**4 514 736**	**4 688 400**
KOSTNADER					
Lønn	1	10 528	9 184	15 000	15 000
Styrehonorar		70 000	69 841	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift		11 354	11 143	11 985	11 985
Strøm		13 882	13 499	15 000	16 000
Rehabilitering		1 990 192	0	0	0
Vedlikehold bygg		45 701	441 263	400 000	150 000
Vedlikehold VVS		45 206	12 516	80 000	80 000
Vedlikehold elektro		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		416 668	194 006	40 000	100 000
Revisjonshonorar	0	12 500	11 000	17 000	15 000
Forretningsførerhonorar		180 246	171 660	180 500	187 453
Andre konsulenttjenester		143 750	70 443	2 500	50 000
Telefon/internett		9 628	0	1 000	1 000
Årsavgift TV/Internett		413 217	372 812	390 000	423 960
Forsikringer		221 531	193 685	249 000	274 480
Kommunale avgifter		903 400	774 566	924 500	1 079 700
Andre driftskostnader		50 163	41 963	24 394	24 692
SUM KOSTNADER		**4 537 965**	**2 387 580**	**2 430 879**	**2 509 270**
DRIFTSRESULTAT		**-23 085**	**1 542 660**	**2 083 857**	**2 179 130**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		105 158	98 893	110 000	57 201
Rentekostnader		1 364 196	1 220 753	1 406 100	1 307 483
Utbytte Gjensidige		21 899	18 508	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 237 139**	**-1 103 352**	**-1 296 100**	**-1 250 282**
ÅRSRESULTAT		**-1 260 224**	**439 309**	**787 757**	**928 848**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 260 224	439 309	787 757	928 848
SUM OVERFØRINGER		**-1 260 224**	**439 309**	**787 757**	**928 848**

BALANSE 2024 Søndre Øre Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	12 177 250	12 177 250
Bygninger	6	665 498	665 498
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 842 748**	**12 842 748**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	12 511
Fordringer VBBL/andre		0	11 688
Andre fordringer		374 433	328 883
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 856 238	3 830 143
SUM OMLØPSMIDLER		**2 230 671**	**4 183 225**
SUM EIENDELER		**15 073 419**	**17 025 973**

BALANSE 2024 Søndre Øre Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6 000	6 000
Annen egenkapital		-6 984 570	-6 984 570
Årets resultat		-1 260 224	0
SUM EGENKAPITAL	4	**-8 238 794**	**-6 978 570**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	22 261 959	22 900 410
Borettsinnskudd	5	660 000	660 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 921 959**	**23 560 410**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	-7 760
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 919	14 933
Leverandørgjeld		363 050	389 832
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 128	0
Annen kortsiktig gjeld		0	47 129
Offentlige avgifter		158	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**390 254**	**444 134**
SUM GJELD		**23 312 213**	**24 004 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 073 419**	**17 025 973**
Pantestillelser		**22 921 959**	**23 560 410**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kristine Wang Hermansen Styreleder	Ida Johanne Halmøy Styremedlem	Kirsten Marie Evensen Styremedlem

Geir Greenwood
Styremedlem

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3299 MARKISELÅN	33 600	33 600
Sum	**-33 600**	**-33 600**

Note 3 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	12 177 250	12 177 250
Sum	**12 177 250**	**12 177 250**

Tomten er kjøpt i 2020 for kr. 12 177 250.

Note 4 - Egenkapital negativ

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

Note 5 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	660 000	660 000
Sum	**-660 000**	**-660 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1962	665 498
Bokført verdi pr. 31.12	**665 498**

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

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	**61188176738**	**67140503803**	**67140503802**	**61188250369**	**67140527251**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2009	2019	2020
Rentesats:	6.45 %	5.85 %	5.85 %	6.35 %	5.85 %
Betingelser:		Nibor rente + 1,30 % i margin	Nibor flytende + 1,30% i margin		
Beregnet innfridd:	30.03.2025	30.06.2040	30.09.2040	30.06.2029	29.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	305 300	8 300 000	15 300 000	1 500 000	12 178 000
Lånesaldo 01.01:	31 403	5 982 928	4 754 688	880 985	11 250 406
Avdrag i perioden:	24 750	87 766	144 530	139 451	241 954
Lånesaldo 31.12:	**6 653**	**5 895 162**	**4 610 158**	**741 534**	**11 008 452**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188176738	2	415	830
	13	248	3 224
	9	241	2 169
	2	215	430
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188250369	60	12 359	741 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503802	60	76 836	4 610 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503803	60	98 253	5 895 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140527251	60	183 474	11 008 440

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

RESULTATREGNSKAP 2024 Søndre Øre Garasjelag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		249 320	214 360	249 320	266 800
Andre driftsinntekter	0	15 628	649	0	7 000
SUM INNTEKTER		**264 948**	**215 009**	**249 320**	**273 800**
KOSTNADER					
Styrehonorar		5 000	5 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		705	705	705	705
Strøm		29 872	21 645	21 800	30 000
Vedlikehold bygg		2 000	5 874	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		0	0	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg		46 803	31 380	30 000	30 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		57 193	28 658	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		40 362	36 612	40 400	41 976
Forsikringer		11 655	10 323	10 500	14 440
Kommunale avgifter		7 371	8 191	8 200	7 400
Andre driftskostnader		5 678	1 842	12 500	12 802
SUM KOSTNADER		**206 639**	**150 229**	**214 105**	**227 323**
DRIFTSRESULTAT		**58 309**	**64 780**	**35 215**	**46 477**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		5 428	2 321	1 500	3 040
Rentekostnader		29 374	24 906	29 000	28 348
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-23 946**	**-22 585**	**-27 500**	**-25 308**
ÅRSRESULTAT		**34 362**	**42 195**	**7 715**	**21 169**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		34 362	42 195	7 715	21 169
SUM OVERFØRINGER		**34 362**	**42 195**	**7 715**	**21 169**

BALANSE 2024 Søndre Øre Garasjelag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	493 000	493 000
Bygninger		1 555 954	1 555 954
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 048 954**	**2 048 954**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordringer VBBL/andre		0	-7 760
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		128 240	71 579
SUM OMLØPSMIDLER		**128 240**	**63 818**
SUM EIENDELER		**2 177 194**	**2 112 772**

BALANSE 2024 Søndre Øre Garasjelag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 642 649	1 642 649
Årets resultat		34 362	0
SUM EGENKAPITAL		**1 677 011**	**1 642 649**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	449 134	456 122
SUM LANGSIKTIG GJELD		**449 134**	**456 122**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	11 688
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 055	2 313
Leverandørgjeld		49 994	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 049**	**14 001**
SUM GJELD		**500 183**	**470 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 177 194**	**2 112 772**
Pantestillelser		**449 134**	**456 122**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kristine Wang Hermansen Styreleder	Ida Johanne Halmøy Styremedlem	Kirsten Marie Evensen Styremedlem

Geir Greenwood
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	**49 817**	**15 281**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	34 362	42 195
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 988	-7 659
B. Årets endring disponible midler	**27 374**	**34 536**
C. Disponible midler UB	**77 191**	**49 817**

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 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	15 628	649
Sum	**-15 628**	**-649**

Note 1 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	493 000	493 000
Sum	**493 000**	**493 000**

Tomten er kjøpt i 2020 for kr. 493 000.

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**61188255069**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.35 %
Beregnet innfridd:	29.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	493 000
Lånesaldo 01.01:	456 122
Avdrag i perioden:	6 988
Lånesaldo 31.12:	**449 134**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188255069	14	32 081	449 134

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

Resultat og balanse med noter for Søndre Øre Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Øre Borettslag

Styreleder	Kristine Wang Hermansen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Geir Greenwood (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Kirsten Marie Evensen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Ida Johanne Halmøy (sign.)	27.02.2025

Til generalforsamlingen i Søndre Øre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Øre 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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-04 12:19

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.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 18.03.2025.

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 Søndre Øre Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Vaskeriet.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 16

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 17

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Wang Hermansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Hovde

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 90000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra Styret

5.1 Ekstra boder i Solielunden 43

Sak 1. Ekstra boder i Solielunden 43

Våre vedtekter regulerer nå hvordan boder skal se ut og hvor de skal ligge.

Dette ble endret for mange år siden etter at Solielunden 43 hadde bygget fire nye boder på kjøkkensiden av huset. Disse ble brukt som mal for det nye punktet i vedtektene.

Denne generalforsamlingen ble avholdt under korona restriksjoner og konsekvensen ble dessverre at vi misset på teksten i vedtaket. Det var ønskelig at det nye punktet også skulle regulere de som allerede hadde bygget de nye bodene. Men dette falt ut av teksten og ble ikke oppdaget før lenge etterpå.

I SL 43 var det da ekstra bod i A og B, samt en lekestue i D, alle på hagesiden. Disse ville i de nye vedtektene ikke fått stå, men måtte rives før nye boder ble bygget.

På grunn av misforståelser og glemsel, ble dette glemt under generalforsamlingen.

Vi må derfor nå vedta hva som skal skje med ekstra boder i SL 43.

Pr i dag er lekestuen i SL 43 D revet og bod i hagen på A er i ferd med å bli revet.

Det må derfor vedtas hva som skal gjøres med bod i hagen hos B.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi får rettet opp i dette nå, slik at det blir likt for alle 15 rekkehus. Da vil vedtektene regulere likt for alle i fremtiden.

Forslag til vedtak i sak 1. : Andelseier i Solielunden 43 B får pålegg om å fjerne bod innen utgangen av 2025.

Vedtak:

Vedtak: Andelseier i Solielunden 43 B får pålegg om å fjerne bod innen utgangen av 2025. Enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av bruksområde på gammelt vaskerirom og opprusting av lekeplass

Del 1: Endring av bruksmåte på gammelt vaskeri rom.

Det har i mange år vært snakk om å pusse opp det gamle vaskeri rommet i HNH 58, og bruke det som utleie rom.

Det har vært tatt opp på generalforsamling for mange år siden, men må nå vedtas igjen.

Rommet ønskes pusset opp med et hybelkjøkken og nye overflater. Det er ønskelig å gjøre rommet i stand til å brukes som bursdags rom, møte rom osv.

Det elektriske må ordnes og rørlegger må også inn å gjøre en større jobb. Mye av dette må ordnes uansett om vi fikser opp rommet eller ikke.

Anslått budsjett er:

Rørlegger 50.000,-

Elektriker 20.000,-

Overflater og møbler 30.000,-

Totalt er anslaget på 100.000,-

Del 2: opprusting av lekeplass

Lekeplassen vår må fikses for å tilfredsstille HMS krav. Det er ønskelig å samtidig få den mer småbarns vennlig med et lite hus som barna kan leke inni.

Vi håper på tilskudd for denne oppgraderingen, men vet at det kreves egen kapital også ved slike tilskudd. Sandkassen og nye bakke matter må vi ordne uavhengig av en oppgradering, grunnet HMS krav.

Anslått budsjett er:

Lekehus: 50.000,-

Ny sandkasse med godkjent sand: 10.000,-

Nye bakke matter: 5.000,-

Totalt: 65.000,-

Vi er usikre på hva vi kan få i tilskudd, men regner med minst halvparten av budsjettet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne begge delene av sak 2, oppgradering av både gammelt vaskeri rom og lekeplass.

Det må uansett brukes midler for å tilfredsstille HMS krav for sikkerhet. Vi bør derfor samtidig gjøre begge funksjonelle for våre andelseiere.

Forslag til vedtak sak 2, del 1: Ja, til oppgradering av vaskeri rom.

Forslag til vedtak sak 2, del 2: Ja, til oppgradering av lekeplass.

Vedtak:
Vedtak sak 2, del 1: Enstemmig godkjent

Vedtak sak 2, del 2: Enstemmig godkjent. Vedtaket forutsetter at borettslaget søker og får innvilget støtte til montering av lekehus.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Montert varmepumpe under kjøkkenvindu i HNH 64 C

Andelseier søkte styret om godkjennelse av allerede montert varmepumpe.

Denne saken er utenfor hva styret er gitt fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne. Saken må derfor avgjøres av generalforsamlingen.

Beboer har misforstått søknadsprosessen og bestilt montering i god tro.

Varmepumpen er montert på feil sted i h.h.t. vedtektene. Det ble bestemt at de skulle monteres på stuesiden på midtleiligheter fordi det kun er en av andelene i midten som kan sette den under kjøkkenvinduet. Den andre andelen kan ikke montere pumpe der grunnet kjellertrapp og sperring av rømningsvei fra kjeller. Det var et ønske om å få en likhet på fasadene på våre hus.

Kravet er at det skal monteres på stue siden på midtleiligheter. I dette tilfellet er varmepumpen montert under kjøkkenvindu.

Styret anser det som lite hensiktsmessig å flytte pumpen som allerede står på plass. Det vil innebære å måtte lage nye hull i kledning. Det hullet som allerede er gjort på kjøkkensiden vil bli vanskelig å lappe sammen på en sikker og pen måte.

Vedtak:
Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig godkjent.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Wang Hermansen

Styrets E-post: **sondreore@borettslag.net**

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Hovde

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Morten Enger og Frank Lethonen

Valgkomite: Øivind Pettersen og Knut Iversen

Kristine Wang Hermansen
Møteleder

Gunnar Lie Gundersen
Sekretær

Sindre Hovde
Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

SØNDRE ØRE BORETTSLAG
org nr 955147936

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2023.

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

(1) Søndre Øre borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

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

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) 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.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett 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 4-2.

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

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. BORETT

3-1 Boretten

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

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget, jfr punkt 9.

3-3 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 et 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.

Men en andelseier kan 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) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område. Hunder skal videre ikke luftes på fellesareal.

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

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

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres. Alle katter skal være øremerket/chippet hos veterinær.

(g) 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 6.

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

4. BRUKSOVERLATING

4-1 Bruksoverlatelse

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

4-2 Andelseiers rett til bruk etter Borettslagsloven.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

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

4-3 Gebyr

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

4-4 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.

4-5 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.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Borettslaget har i dag ingen parkeringsplasser for allmenn bruk for borettslagets andelseiere.

Borettslaget har 46 garasjeplasser til fordeling blant sine 60 leiligheter.

Garasjene er organisert i et eget garasjelag

5-2. Generell regulering av kjøring

Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt

Dog kan innkjøring til gårdsplasser og benyttelse av slike finne sted for av og pålessing, syketransport og flyttebiler.

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

5-3 Garasjelag

Søndre Øre garasjelag eies og driftes av Søndre Øre borettslag og styres av samme valgte styret som for borettslaget.

Garasjelaget har eget regnskap. Felleskostnader innkreves av borettslagets forretningsfører og dekker vedlikehold og driftskostnader på bygg og tomt.

Kun andelseiere i Søndre Øre borettslag kan eie garasje og utleie skal kun skje til andre andelseier i samme lag.

Ladning av El-bil er tilgjengelig innenfor den til enhver tid gjeldende avtale som laget har, og kostes av andelseier.

Generelt vedlikehold gjøres av andelseierne og på dugnad etter instruks fra styret.

Eget ordensreglement gjelder for garasjelaget og disse lages og oppdateres av styret.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) 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.

(10) 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.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter. Borettslaget ansvaret for hoved stoppekranen.

Andelseier har ansvaret for stoppekraner til bruksenheten.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

6-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for snømåking og strøing av gangveien for det enkelte hus. Ansvaret omfatter også området rundt postkassestativ og søppeldunker.

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

(2) Hver enkel andelseier har ansvaret for å klippe plen, hekker og trær på fellesareal utenfor sin rekke (nærmere spesifisert i ordensreglene).

Ansvaret oppfatter videre å rydde og ellers holde disse arealene i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand.

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

6-4 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8.

(1) Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 7-5. 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.

6-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6 -5.

(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 6-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(5) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

(a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

(c) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

7-2 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.

7-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (krypkjellere terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens krypkjeller, terrasser, innvendige boder o.l. (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 vedlikehold etter punkt 7.

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

7-4 Særlig om gjennomførte forandringer av grovkjellere

(1) Boligens grovkjeller kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til boder eller teknisk rom.

(2) Endring av denne krever borettslagets samtykke, jfr 7-3. Styret gjør særlig oppmerksom på at slike endringsarbeider i tillegg også krever offentlig godkjennelse.

(3) Enkelte andelseier har uten borettslagets samtykke foretatt ombygginger og endret bruk av boligens grovkjeller.

(4) Borettslaget har frarådet endret bruk av grovkjellere grunnet lite lys og luft, rømningsveier, høy radonverdi, dreneringsforhold og fukt som kan gi dårlig lukt, råte og sopp.

(5) Andelseiere er videre informert om at kjellere og bruken av disse ikke er forsikret for annet enn som grovkjellere.

(6) Alle offentlige pålegg en andelseier eller borettslaget måtte få grunnet slik endret bruk, alle skader kjelleren eller gjenstander oppbevart i denne måtte få som følge av slik endret bruk for eksempel grunnet lekkasjer, fukt eller lignende og alle begrensninger i andelseiers nye bruk som følge av forhold nevnt under (2) er andelseiers eget ansvar og risiko.

(7) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 7-1 til 7-3 ovenfor.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

8-1 Endringer

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret er gitt en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

8-2 Vilkår

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 etter punkt 6-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

(c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(e) 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.

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

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

(h) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(m) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal 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.

(n) 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.

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i punkt 8-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

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

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

8-5 Terrasser og plattinger på hageside og rekkverk.

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasser, skillevegger og rekkverk på følgende tilleggsvilkår:

(a) All utbygging mot hage skal være lik. Dette gjelder utforming, materialvalg og farge (husets farger eller treverk).

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

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 7 meter.

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

(e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 90 cm

(f) Om tiltaket skal males forplikter andelseier seg til å sørge for at tiltaket til enhver tid er i malt i samme farge som husets farge.

Fargekode fås ved henvendelse til styret

8-6 Terrasser og plattinger på gavlvegger (endeleiligheter)

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på gavlvegger hvor det er plass til slike de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Langs gavlvegger skal det være fri passasje/ gjennomgang.

Passasjen skal ha en bredde på minst 1, 5 meter regnet fra borettslagets hekk (eventuelt tomtegrense)

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

Tiltaket kan uansett (hvor dette er mulig) maksimalt ha en lengde på 2, 50 meter.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer gavlveggens bredde fram til inngangsdør.

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

(e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 90 cm

(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.

Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

8-7 Skillevegger

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

(a) Skillevegger skal maksimalt være 7 meter lang.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,8m de første 3 meter. Der etter skal skilleveggen gradvis skrås ned til 90 cm i løpet av de neste 2 meterne og holde 90 cm helt frem til rekkverket på terrassen.

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

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

8-8 Boder

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av en utvendig bod til hver boenhet på følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal oppføres som felles bygg med fire bod enheter i et eller to bygg, avhengig av tomtens muligheter, etter fast mal.

(b) Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) må overstige 8 kvm pr, bod enhet og 32 kvm totalt på alle fire.

(c) Tiltaket skal plasseres på kjøkkensiden av husene

Nærmere plassering bestemmes av styret etter forslag fra andelseierne (søknerne)

(d) Avstanden til annen bygning på eiendommen må være minimum 1 meter. For øvrig må plan og bygningsloven med forskrifter overholdes.

Tiltaket skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

(d) Andelseier forplikter seg til å sørge for at boder til enhver tid er malt i husets farger.

8-9 Badebasseng

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

(a) Badebassenget skal maksimalt ha en høyde på 40 cm og maksimalt romme 750 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 eies av andelseier.

8-10 Utvendig strømkontakt

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknad om etablering av utvendig strømkontakt på følgende tilleggsvilkår:

(a) Installasjon av utekontakt må utføres av autorisert firma.

(b) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg gjøres forskrifts og håndverksmessig forsvarlig.

(c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av utekontakten.

(d) Andelseier må på egen kostnad fjerne utekontakten dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad sørge for remontering.

(e) Dersom den utvendige strømkontakt som skal brukes til å etablere ladepunkt for el-bil bil må det søkes styre særskilt for slik bruk.

Det vil da settes blant annet settes vilkår om at:

1) det etableres egen kurs fra sikringsskap.

2) Etablering av slik kontakt til slik bruk må gjøres av fagfolk

3) Borettslaget kan utarbeide regler for kabelfremføring (fra utekontakt til bil)

8-11 Varmepumpe

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknad om montering av varmepumpe på følgende tilleggsvilkår:

(a) Installasjon av varmepumpe må utføres av autorisert firma.

(b) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg gjøres forskrifts og håndverksmessig forsvarlig.

(c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen.

(d) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad sørge for remontering.

(e) Plassering av varmepumpen skal på midtleiligheter være under stue vindu og på endeleiligheter være på kort vegg. Tegninger må foreligge ved søknad.

9. STØNADER I BORETTSLAGET

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om støtte til følgende tiltak:

a) Stønad til etablering av ny inngangstrapp på kr 2.000,-.

b) Stønad til hele huset for etablering av ny hekk mot vei på kr 5.000,-.

c) Stønad til etablering av ny hekk mot gangsti på kr 5.000,-.

d) stønad til etablering av overspenningsvern i sikringsskap på kr 2.000,-.

Felles for alle søknader er at det må søkes styret med tegninger, budsjett og bruke fagfolk der det kreves. Det må levers inn kvitteringer for medgåtte kostnader til styret før stønad utbetales av borettslagets forretningsfører.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10-1 Mislighold

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

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

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

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 3 andre medlemmer med 2 vara medlemmer.

(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.

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

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

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

13-7 Stemmerett og fullmakt

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

13-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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

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

16-2 Forholdet til borettslovene

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



HUS- OG ORDENSREGLER FOR SØNDRE ØRE BORETTSLAG A/L

For at vi skal kunne trives og bo godt i fellesskapet vårt har vi visse kjøreregler som vi alle må følge. En god oppfølging av disse og vedtektene fra alle beboere er et viktig bidrag til et godt naboskap.

Leiligheten

Ved å ta hensyn til hverandre får vi et godt naboskap. Det skal være **ro i leilighetene fra kl 22:00 og til kl 07:00** på hverdager. På fredager og lørdager, samt dager før helligdager skal det være ro etter **kl 23:00**. Musikkanlegg, radio og TV bør brukes hensynsfullt.

Snekring, sliping og boring eller annet arbeid som forårsaker støy i og utenfor leiligheten skal ikke forekomme etter kl 21.00 på hverdager. På søndager og helligdager bør vi avholde oss fra å utføre støyende gjøremål. All bruk av motorisert verktøy er forbudt på disse dager. Ved støyende arbeider over tid bør naboene varsles

All oppbevaring av barnevogner, sykler, kjelker og liknende må ikke hindre ferdsel på husets gangstier. Utvendig kjellertrapp og felles kjellerinngang/rom skal aldri blokkeres. Det skal være fri passasje for alle beboere rundt huset.

Andelseiers vedlikeholdsplikt av leiligheten for øvrig, se vedtektenes pkt. 6.

Vedlikehold av innvendig rør

Mange har byttet bad og kjøkken, og fått nye rør, men ingen har nye rør hele veien ut til gata. Vi har hatt tilfeller der vannet kom opp i kjelleren. Derfor er det viktig å jevnlig bruke avløpsåpner i innvendige rør helt fra badet og ned. Minst et par ganger i året, gjerne oftere om man er 4 eller flere beboere i leiligheten. Det samler seg fett og hår i slukene og rørene. Det er viktig for å unngå tette rør og vannlekkasjer. Du får kjøpt avløpsåpner i de fleste større varehus eller hos en rørlegger bedrift, og det er mye billigere enn skader etter en lekkasje.

Tips fra rørlegger: Bruk Mudin avløpsåpner i sluket på kvelden før du legger deg. Ikke bruk Plumbo pulver!

Innvendige stoppekraner

I kjelleren er det felles stoppekran som deles mellom 2 andeler. Den andelen som ikke har stoppekranen inne hos seg må ha lett og rask tilgang til denne selv uten å være avhengig av at naboen er hjemme.

Installasjon eller endring av ildsted

Alle endringer ~~av~~ må utføres forskriftsmessig og av fagfolk. Det skal meldes til styret før slike arbeider settes i gang. Dette er regulert i Borettslaget vedtekter pkt. 7-1, (5). Når slikt arbeid er ferdig har andelseier selv meldeplikt til kommunen ved MOVAR, avdeling brann.

Skadedyr

Dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen er det andelseiers ansvar å fjerne disse. Styret skal informeres om dette. Mating av dyr og fugler utendørs skal skje på en forsvarlig måte slik at man unngår å tiltrekke seg uønskede skadedyr.

Uteområdene

Vi er alle ansvarlige for å holde utearealene våre ryddige hele året. Det gjelder også utearealene som grenser til vårt «private» areal. Klipp gress og hekk jevnlig slik at det ser pent ut. De andelene som har åpne areal mot SL hage/HNH kjøkkenside må klippe sin andel av dette arealet. Du er også ansvarlig for å klippe gress og lignende utenfor hekken mot veien. Har du garasje må du også huske å klippe rundt din port.

Hekker skal ha felles mål avhengig av hvor de står:

- Mot vei skal være maks 2 meter og trimmes i bredde.

- Mellom hus skal være maks 1,5 meter.

- Mellom leiligheter maks 1 meter.

Ansvarsforholdet beløper seg følgende, hekk mot vei HELE REKKA, hekk mellom hus BEGGE MOTSTØTENDE LEILIGHETER eller MOTSTØTENDE HUS, hekk mellom leiligheter BEGGE LEILIGHETENE.

Måke snø og strøing er et felles ansvar for hele boligen og alle andelseierne plikter å holde hele gangveien trygg for ferdsel. Ansvaret gjelder også foran og rundt postkasser og søppelkasser. Vedlikehold av fellesareal er regulert i vedtektenes pkt. 6-3.

Sykling og sparking av fotball i hagen er ikke tillatt. Det er viktig at barna får leke og kose seg ute, så lenge det ikke er til sjenanse for naboen hvis de for eksempel spiser ute eller har selskap. Vis gjensidig hensyn til hverandre.

Grilling og levende lys ute

Bruk av kullgrill på terrassen er ikke tillatt. Det bør utvises stor forsiktighet ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. All bruk av levende lys ute på skje under tilsyn. Fakler må plasseres i god avstand til huset. Husk å blåse ut levende lys i lykter ol når man forlater andelen, verandaen eller går og legger seg.

All bruk av åpen ild, samt brenning av avfall, er forbudt på borettslagets område.

Utvendige kumlokk

Det er ikke tillatt å tildekke disse. Husk å jevnlig renske rundt kummene. Det finnes brannkum i krysset utenfor SL 43 og på toppen av gangstien ved lageret i HNH 58.

Parkering

I gatene våre er det Moss Kommune som håndhever gjeldene lover og regler. Vis hensyn ved å unngå å blokkere inngang til hvert enkelt rekkehus og gangstier. Selv om vi kun har kommunale veier å parkere på, er det fint om dere forsøker å få plass til en bil til hver andel utenfor huset. Dere må også måke disse plassene selv. Garasjelaget blir måket, men dere må selv måke snø utenfor porten deres.

Kjøring på eiendommen

All kjøring inn til husene er forbudt ihht pkt. 5-2 i vedtektene. Det er kun et unntak for syketransport, av- og pålessing av ekstra tunge ting og ved flytting. All slik kjøring skal foregå vaktsomt, dette er et gangområde og det er stor fare for påkjørsel! Våre gangstier tåler ikke vekten av bil over tid og det blir i tillegg stygt på gress og vegetasjon. Vasking av bil er ikke et unntak fra forbudet.

Dyrehold

Det er tillatt med et dyr per andel og dette må søkes på eget skjema. Dette gjelder også for nye beboere som bringer med seg hund eller katt ved innflytting. Ved godkjenning av dyrehold må søker forholde seg hva som står i pkt. 3-3 i vedtektene.

All lufting av hund skal skje med bånd og utenfor borettslagets fellesareal, og ekskrementer må plukkes opp. Hunder skal ikke løpe løse rundt på fellesarealet, dette av hensyn til andre beboere og deres gjester. Det er båndtvang i borettslaget året rundt.

Alle katter som går ute skal være chippet og kastrerte/steriliserte.

Søppelhåndtering

Borettslaget har fokus på kildesortering. Det er viktig at alle kun kaster avfall fra vanlig husholdning og ikke noe annet. Dette er innpakning fra mat og hygieneartikler (såper, doruller osv). Batterier og lyspærer skal leveres i butikken. Det skal ikke kastes papp eller plast fra innkjøp av møbler, elektriske apparater og lignende i våre dunker. Leker, klær, sko og møbler må beboer selv levere til gjenbruk eller kjøre på MOVAR.

For at alle skal få plass til sitt søppel, må vi vise hensyn til hverandre ved å ***komprimere vår egen søppel til så små enheter som mulig***. Kommunen har innført et sorteringssystem:

1. Plast (grå): Plastemballasje omfatter alle flasker, kanner, bokser og begre brukt til å emballere eksempelvis mat, vaskemidler og kroppspleieprodukter. Skyll plastemballasjen ved behov.

2. Papir (blå): Papp og papir som aviser, blader, reklame, pizzaesker, eggekartong, melkekartong, juicekartong osv.

3. Glass og metall (grønn): Emballasje fra mat- og drikkevarer som syltetøyglass, glassflasker, kaviartuber, leverposteibokser, hermetikk osv. Skylles ved behov.

4. Restavfall (sort): Avfall som det ikke finnes egne returløsninger for, som matavfall, bleier, små mengder porselen og keramikk, tilgriset emballasje osv.

Les gjerne sorteringsveiledning på https://www.movar.no/renovasjon/sorteringsveiledning.html

Alle søppelkasser skal rengjøres ved behov, minimum 1 gang pr. år.

Miljøbilen

Miljøbilen er et tilbud til privatpersoner. Her kan du gratis levere farlig avfall og småelektronikk.

Få SMS-varsling eller les mer på https://www.movar.no/renovasjon.html

Lekeplassen ved vaskeriet

Borettslagets lekeplass er åpen for alle. Dette er en hyggelig samlingsplass for store og små, men vi setter pris på at man rydder etter seg og kaster avfall i søppeldunken. Da er det mye hyggeligere for nestemann som kommer for å bruke lekeplassen. Eventuelle skader på apparater meldes til styret.

Finne informasjon eller kontakte styret

Aktuell informasjon, vedtekter, ordensregler, garasjelaget og søknadsskjemaer finnes på Borettslagets nettside

https://sondreore.borettslag.net/

Styret kan kontaktes på epost: sondreore@borettslag.net

Ved hastesaker kan styrets leder kontaktes på privat telefon 41 25 52 62

Annet

Husk å følge flaggloven ved flagging.

Retten til å etablere ordensregler er regulert i vedtektenes pkt. 3, 3-1, (4). Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen. **Brudd på ordensregler og vedtekter reguleres av vedtektenes pkt. 9.**

Styret, mai 2022

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 15/60.

År 1961 i september ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Solielunden 37 A-D 2/1932

Eier: Søndre Øre borettslag v/o.r.sakf. Atle Nygaard.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

Etter skjønn meddeles herved/~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 12.oktober 1961.

J.Jacobsen(sign.)
(underskrift.)

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:
1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

500 x 3 12-60 KSt

BYGN. RÅDETS MØTE 27/57
27 april 1957
SAK NR.
I MØTE

20

Vedtekter.

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
   Uthus tillates ikke oppført , bortsett fra garasjer for inntil 2 biler eller som tilbygg til våningshuset.
2. Byggelinjen fastsettes av bygningsrådet for de enkelte kvartalers vedkommende.
3. Butikker tillates kun i den anvist forretningsgård.
4. Bygningenes farge samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
5. Bygningenes takvinkel og takenes form i den enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.
6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
7. Gjerdene må ikke være over 1 meter høye. Mot nabo skal gjerdene utføres av netting.
8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller for trafikken.
9. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

.....

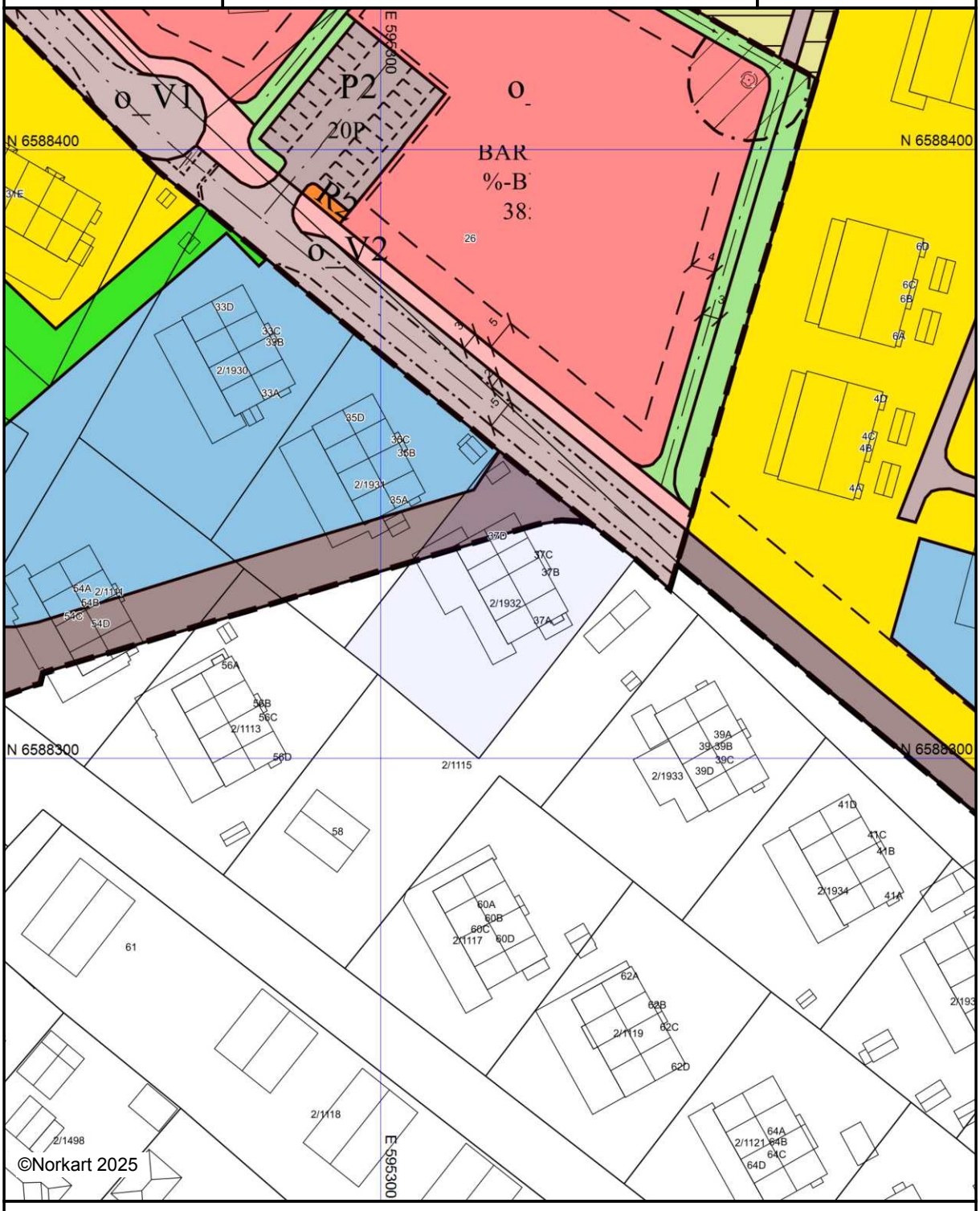
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1932
Adresse: Solielunden 37C
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Dok.nr. 2332 Oppført 30/6 60.

MOSS KOMMUNE

MOSS SORENSKRIVERKONTOR/RETTEN

Stemplet her den 30/6 1960 med kr. 880,-.

Rett kopi bekreftes
Malin Vågen

Grunnseddel

Undertegnede Moss kommune erkjenner herved å ha bortleiet for et tidsrum av 60 år nedenbeskrevne tomt til

Søndre Øre Borettslag under stiftelse
v/overrettssakfører Atle Nygaard

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 13. juni 1960 til 19.147 m², og er gitt nr. 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 og 68 av Hans Nielsen Hauges veg, nr. 33, 35, 37, 39, 41, 43 og 45 av Solielunden

Den årlige grunnleie utgjør 3 % av en nåværende tomteverdi av kr. 6.00 pr. m², altså 3 % av kr. 114.882.- eller kr. 3446.46 med rett til senere forandringer når og hvis slike godkjennes av prismyndighetene.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 5. juli og 5. januar første gang den 5. januar 1961

idet leieforholdet ansees påbegynt den 5. juli 1960

Ved leietidens utløp den 5/7-2020 skal leieren eller den der er inntrådt i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelse som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen til samtidige tomtepriser på grunnlag av takstforretning.

For de av Moss kommune bortfestede tomter gjelder følgende (av Moss bystyre 30. juni 1938 vedtatte) byggeregler:

1. På tomten skal kun oppføres et våningshus.
2. Tegningene skal utføres av arkitekt og godkjennes av skjønnhetsrådet. Tegninger av alle fasader skal innsendes sammen med planene. Alle tegninger skal utføres i 1:50.
3. Bebyggelsen skal være åpen og ikke over 2 etasjer.
4. Uthus tillates ikke oppført. Enkeltgarasjer unntatt. Tegning av garasjer skal forelegges skjønnhetsrådet.
5. Innhegning mot gate utføres åpen, ikke over 1.30 m høy. Mot nabo skal brukes trådgjerde. Tegning av innhegning mot gate skal forelegges skjønnhetsrådet.
6. Eiendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten tillatelse av formannskap og rådmann.
7. For hver tomt betales en gang for alle en kloakkavgift som fastsettes av formannskapet.
8. Festeren skal være pliktig til å finne seg i at kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger mot ulempeerstatning føres over eiendommen etter nærmere bestemmelse av byingeniøren i Moss. *Ulempeerstatningen fastsettes ved skjønn.*

9. Festeren har selv å innhegne sin tomt. Støter denne inntil tidligere inngjerdet eiendom, overtar han for en halvdel i framtidige *fornyelser og vedlikehold* av grensegjerdene mot nabo. Forlanges det, er han pliktig til å erstatte vedkommende eier halvdelen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene bestemmes av byingeniøren i Moss.
10. Festeren forplikter seg til å oppføre våningshus på eiendommen innen 2 år etter at festekontrakt er tinglest.

For festetomter på Malakoff er ved bystyrevedtak av 30. juni 1940 dessuten fastsatt følgende byggeregler:

Bebyggelsen tillates kun oppført i 2 etasjer med flate tak. Skjønnhetsrådet har dog adgang til å dispensere for etasjeantallets vedkommende. Beplantning til gene for utsikten tillates ikke. I tvilstilfelle avgjøres dette med bindende virkning av skjønnhetsrådet.

Festeren forplikter seg til å påbegynne oppførelse av våningshus på eiendommen innen 2 år etter at festekontrakten er tinglest og fullføre oppførelsen uten opphold. Overtreder festeren denne bestemmelse er kommunen berettiget til igjen å overta tomten, idet festeren i så fall ved skjønn tilkjennes erstatning for utført arbeid.

Festeren har gjenoppbyggelsesplikt, hvis huset på tomten blir ødelagt av ildebrann.

I tilfelle eiendommen selges har Moss kommune forkjøpsrett til den pris som kan oppnås annet sted. Kommunen må innen — 4 — fire uker, etter i rek. brev å ha mottatt meddelelse om eiendommens salg, meddele festeren om forkjøpsretten ønskes benyttet.

I tilfelle av eiendommens salg ved tvangsauksjon skal likeledes Moss kommune ha forkjøpsrett. Bestemmelse herom blir å innta i auksjonskondisjonene. Ønsker kommunen ved tvangsauksjonen ikke å benytte sin forkjøpsrett kan den ikke motsette seg eiendommens salg.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake hvis den trengs til kommunalt øyemed til gjennomførelse av regulering eller liknende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn. Hvis kommunen bare ønsker avstått en del av tomten avgjør skjønnet hvorvidt bygningenes verdi i sin helhet kan kreves erstattet eller om festeren bare skal ha erstatning for verdiforringelse. Erstatningen kan fastsettes ved reduksjon i den gjeldende grunnleie.

Festeretten sammen med de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med mur og naglefaste innretninger, og i ildebrannstilfeller bygningens assuransesum, skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger, derunder alle auksjonsomkostninger. Panteretten omfatter også auksjonsomkostninger som påløper ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjoner rekvirert av andre panthavere.

Panteretten omfatter likeledes de utgifter som etter lånevilkårenes § 6 kan påløpe ved at boligutvalget lar mangler ved eiendommen utbedre for festerens bekostning, inntil et beløp av kr. 1 000.00. For denne panterett har dog kommunen prioritet etter andre frivillige pengeheftelser.

Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, eller hvis han ikke oppfyller de forannevnte forpliktelser til å bebygge tomten innen fastsatt tid, er festeretten bortfalt hvis kommunen ønsker det. Grunnseddelen kan da avlyses etter begjæring av formannskapet eller den dette bemyndiger og eventuelt etter attest fra byingeniøren i Moss for at bebyggelse ikke er skjedd overensstemmende med de bestemmelser grunnseddelen fastsetter.

Hvis grunnleien ikke erlegges i rett tid, eller hvis festeren for øvrig misligholder de forpliktelser for hvilke kommunen har panterett, er kommunen berettiget til å la de pantsatte hus med tilbehør samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsfullbyrdelse, til dekning av såvel grunnleien som mulige tilgodehavender etter lånevilkårenes § 6, alt med 6 % renter fra forfallsdagen og alle omkostninger.

Rett til forkynnelse av påkrav, underretning og løsningsfrist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstand eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Moss forliksråd og herredsrett som rette forum, etter varsel som for innenbysboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.

KARTVERK

Kommuen er forpliktet til å vike prioritet for opptagendes 1. prioritets lån, idet formannskapet i de enkelte tilfeller selv kan bestemme for hvor stort beløp kommunen skal vike prioritet.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i forsikringsselskap som godkjennes av Moss kommune. Boligutvalget kan forlange ny branntakst eller forsikringssummen regulert til enhver tid.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støy, stank, larm eller på annen måte kan genere naboene. Der må heller ikke drives ildsfarlig virksomhet uten kommunens samtykke. I området på Malakoff må der overhodet ikke drives butikk. På Melløsjordet må der ikke drives butikk uten formannskapets samtykke.

Festeren svarer eiendomsskatt alene av bygningenes verdi.

Hvor denne grunnseddel henviser til takst eller skjønn skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner 1 skjønnsmann og sorenskriveren i Moss oppmannen. Skjønnet avgjør hvem som skal bære skjønnsomkostningene. Skjønnets avgjørelser er endelige.

Tvist mellom huseier og kommune om forståelsen av denne grunnseddel eller betingelsene for oppnåelse av kommunal garanti for byggelån avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 mann, hvorav hver av partene oppnevner 1. Den tredje oppnevnes av fylkesmannen i Østfold. Hvis den ene part ikke oppnevner voldgiftsmann innen 14 dager etter å være oppfordret dertil, oppnevner fylkesmannen også denne voldgiftsmann.

Leieren bærer samtlige omkostninger ved denne grunnseddels utstedelse og tinglysing.

Moss Formannskap og Rådmann, den 30 juni 1960

Emil Andersen
ordfører.

A. G. Hansen
rådmann.

Tiltredes av leieren:
Søndre Øre Borettslag under stiftelse
Atle Nygaard

At o.r.sakf. Atle Nygaard egenhendig har underskrevet denne festeseddel i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år bevitnes.

Jannn Leiren

Ellen Berntsen

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

Til vitterlighet:

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:
Solielunden 37C, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1932, andelsnr. 50 i SØNDRE ØRE BORETTSLAG A/L, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250206

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@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.
