PRIVATMEGLEREN
MOSS

RISKESTIEN 42

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Midlertidig brukstillatelse

Servitutt

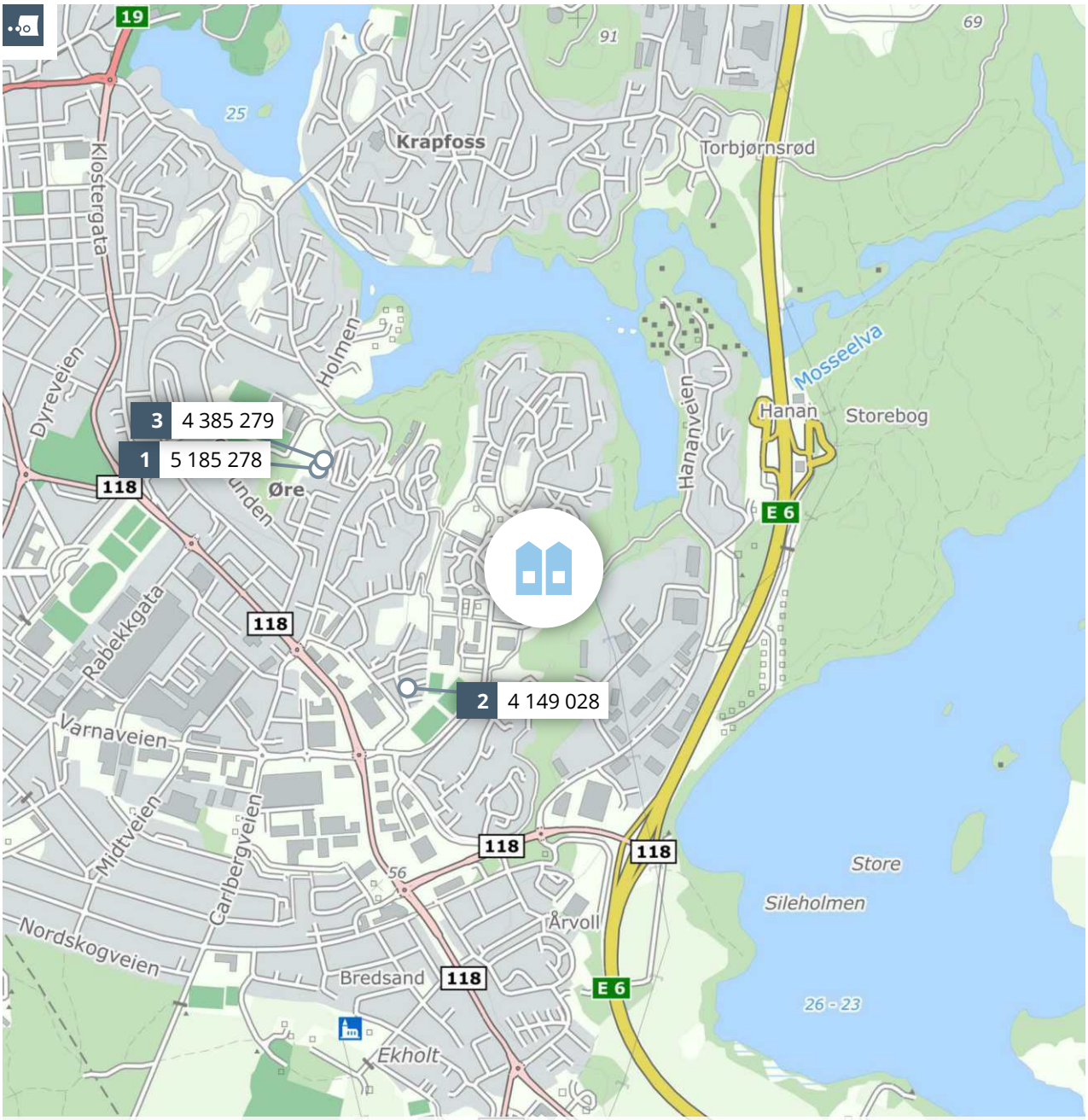
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

RISKESTIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 09.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Pernille Sollie Hoff.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Riskestien 42, 1529 MOSS

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 197 BNR 171 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ØREÅSEN F D

Verdivurdert til

3 800 000

102 757	3 902 757	30 254
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	11 m²	- m²	87 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	5 425
Formue	10 506
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Øre 11 C 137 m²	2018	10,9 daa	3 sov	16.04.2025	4 700 000	**4 700 000**	485 278	5 185 278	**37 849**
2	Blåbærstien 5 119 m²	1977	19,1 daa	4 sov	08.07.2025	3 280 000	**3 250 000**	899 028	4 149 028	**34 866**
3	Østre Øre 9 D 132 m²	1972	10,9 daa	3 sov	25.04.2025	3 900 000	**3 900 000**	485 279	4 385 279	**33 222**

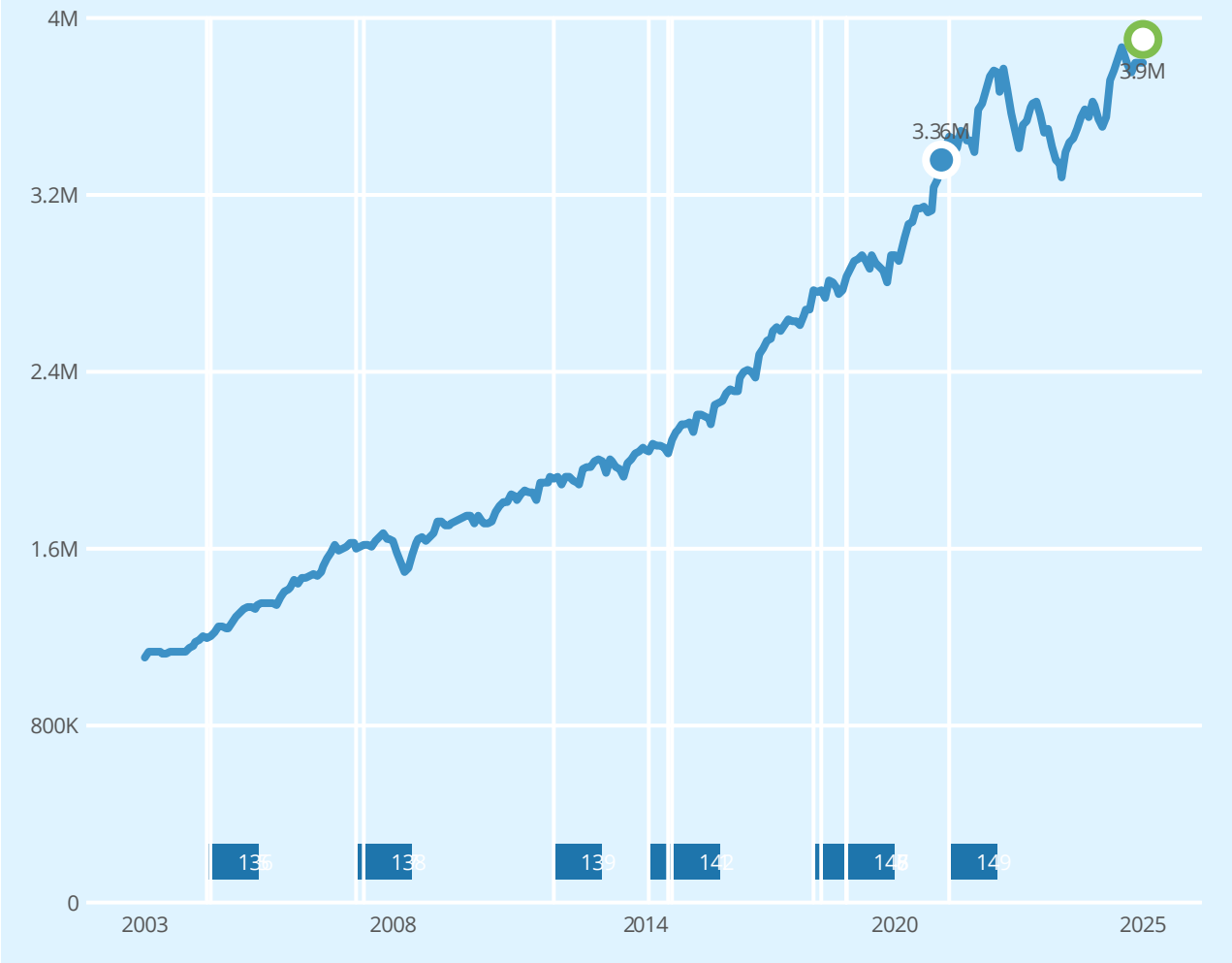
Andelsleilighet med trappefri adkomst. Flott intern beliggenhet i nærmest bilfritt område. Stor, skjermet uteplass. Et populært og barnevennlig borettslag med hyggelige naboer, frodige uterom og kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+142 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.03.2021	22.03.2021	20.05.2021	3 200 000	3 200 000	157 970	3 357 970	150

150 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

43
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

31
rekkehus solgt

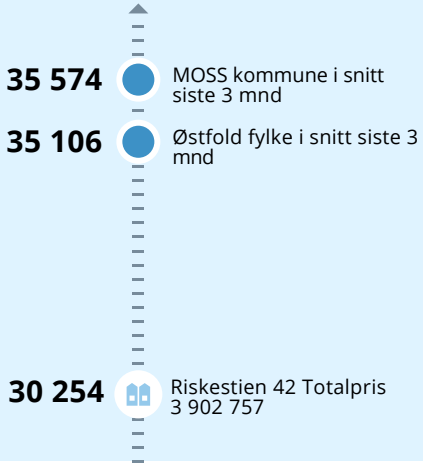


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250232

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Axel Tinus Simensen	Amanda Simensen

Gateadresse
Riskestien 42

Poststed	Postnr
MOSS	1529

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i fugemassen mellom to fliser på badet.

Document reference: 116250232

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Avløpsrør på kjøkken sprakk. Rørlegger byttet denne.

Arbeid utført av: Rygge Rørleggersevice AS

Filer

Faktura 13604.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sukkermaur på sommeren. Blir fort borte om man legger ut feller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for elbillader i garasjekjelleren og på reservert P-plass ute.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak over terrassen var skeivt, og det har blitt rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250232

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avløpsrør på kjøkkenet sprakk og det ble vannskade på gulv. Saken gikk gjennom forsikring i VBBL. Tørking og legging av nytt gulv ble gjort av KAPH Entreprenør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget planlegger rehabilitering av fasader. Prosjektet er i startfasen, og det foreligger per i dag ingen vedtak om når det skal gjennomføres, og hva det vil koste.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250232

Tilleggskommentar

I forbindelse med brann i naboleiligheten kom det røyklukt på kaldloftet. Recover satte inn vifte og luktsvamp, og røyklukten er nå borte. Videre skal det byttes isolasjon, men det skal ikke gjøres før naboleiligheten er ferdigstilt etter brannen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250232

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Axel Simensen	8c2df92526a3e6fb2a2c7 4536448efdf41f97e42	29.09.2025 18:05:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amanda Simensen	a0a20a7cd35694fa33593 8e82f586bd05ccdff01	29.09.2025 18:10:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250232

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus i ende

Riskestien 42, 1529 MOSS

MOSS kommune

gnr. 197, bnr. 171

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4184 **Referansenummer:** IM6532

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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
Uavhengig Takstingeniør
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

Enderekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1979.
Stue er tilbygget, men ukjent årstall.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Utvendig bodbygg med 2 separate rom på til sammen 6 kvm.
Bod ved inngangsparti på 5 kvm.

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 noteres at det er enkelte pågående arbeider med å skifte isolasjon på loftet i regi av forsikringsselskap etter brann i naboleilighet. Forholdet vil bli rettet og utbedret, konferer eier/styret i brl for ytterligere info.

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus i ende - Byggeår: 1979

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, fliser, laminatfliser og belegg.
Veggoverflater av slettmalte flater, mønstret tapet, fliser, malt brystningspanel, flisimiterte plater og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater, malt tapet og takessplater.
Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmepumpe i stue.
Peisovn med glassfelt i kjøkken/spisestue.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent alder, antatt modernisert i 2018. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjnisje, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, fornyet/utvidet i regi av nåværende eiere. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplater av laminat og heltre. Integrert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra 2023. Service foretatt i 2025.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

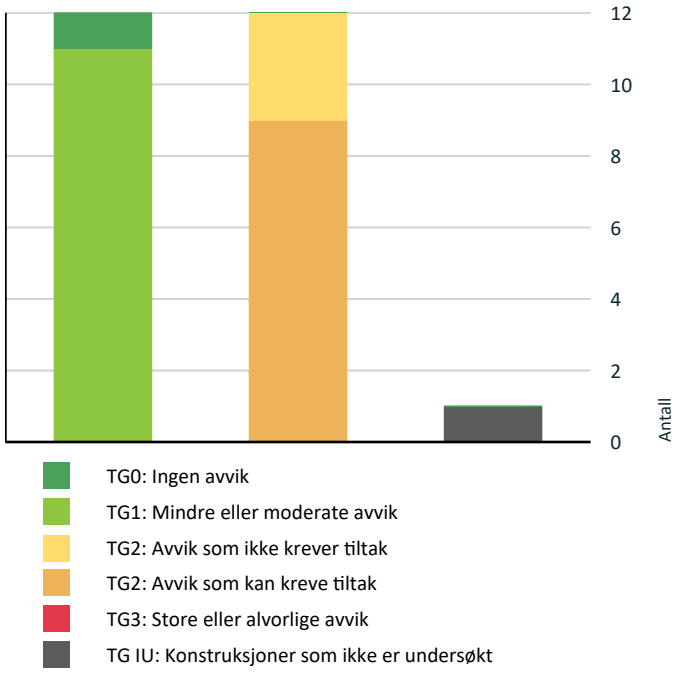
Rekkehus i ende

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

Tilbygget stue og utvendig bod på terrasse er antatt kun søkt i borettslaget og ikke kommunen. Det er antatt også endringer på enkelte rom/vegger opp mot originale byggetegninger. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser. 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.

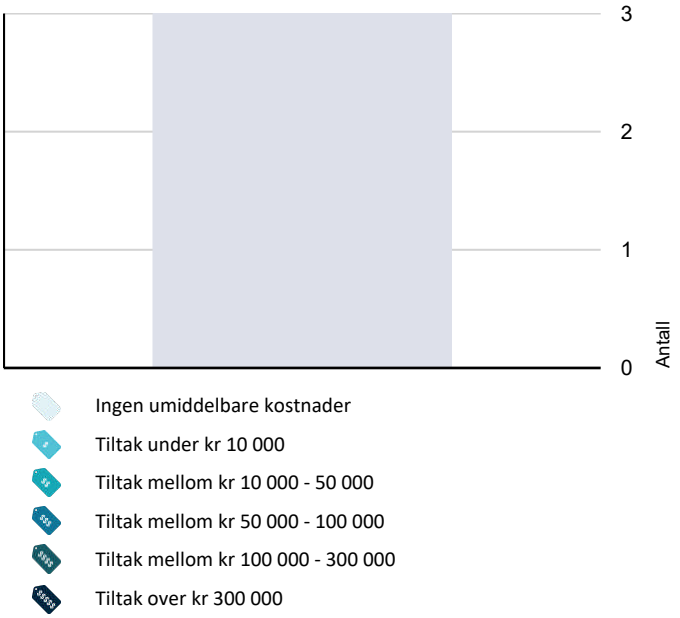
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus i ende

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS I ENDE



Byggeår
1979

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 2006 og 2016.
To vinduer i tilbygget stue uten isolerglass.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med glassfelt med isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

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





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i 1. etasje på til sammen ca. 87 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, fliser, laminatfliser og belegg.
Veggoverflater av slettmalte flater, mønstret tapet, fliser, malt brystningspanel, flisimiterte plater og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater, malt tapet og takessplater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje. De fleste overflater er pene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Det er målt med nivålaser som viser noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

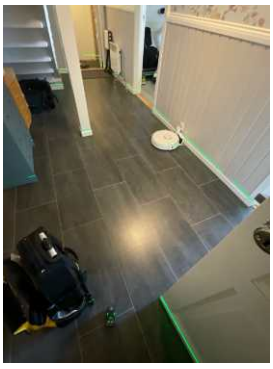
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik. Boligen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i kjøkken/spisestue.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper skal være montert på begge sider i et trappeløp. Det mangler håndløper på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Det observeres noe sukkermaur på sommeren. Blir fort borte om man legger ut feller.

Forholdet anses som relativt normalt og det settes derfor ikke avviket på forholdet. Om det utvikler seg videre bør skadedyrforetak kontaktes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent alder, antatt modernisert i 2018. I følge tidligere prospekt ble rommet noe modernisert i 2018 i regi av noe fagfolk og noe egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og flisimiterte plater på vegger.
Slettmalteflater og malt tapet i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuger stedvis. Noe usynkrone fuger og sprang.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (underbygget med påstøp).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjnisje, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, fornyet/utvidet i regi av nåværende eiere.
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplater av laminat og heltre. Integrert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Enkelte bruksmerker, men normal tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

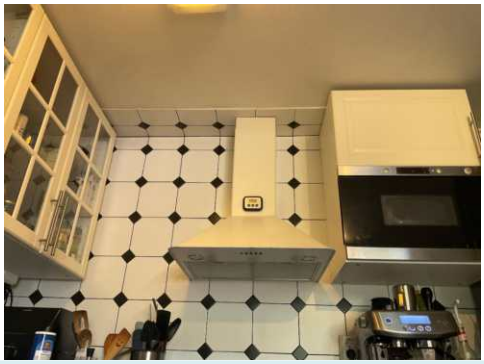
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

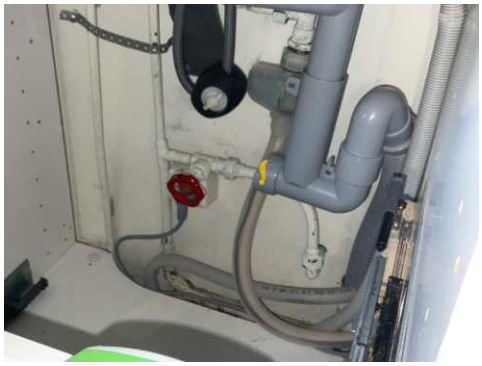
Vannrør av kobber, malt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023.
Service foretatt i 2025.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018.
Montert på bad/vaskerom.

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



TG 2 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.

El-kontroll foretatt i 2011 (i tidligere eiers botid).
Nåværende eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

   Ja Da nåværende eiere har kort botid anbefales det en el-kontroll på et generelt grunnlag.

Generell kommentar

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

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



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

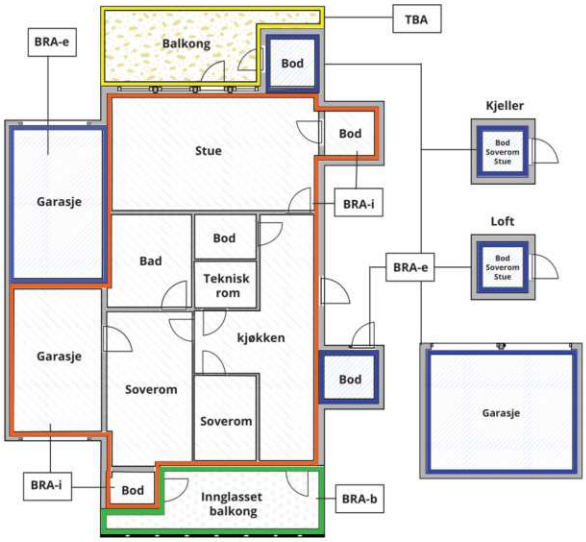
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus i ende

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	56			56	
1. etasje	73			73	87
Utvendig bod ved inngangsparti		5		5	
Utvendig bod på terrasse		6		6	
SUM	**129**	**11**			**87**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod		
1. etasje	Kjøkken/spisestue, stue, soverom, kott, toalettrom		
Utvendig bod ved inngangsparti		Bod	
Utvendig bod på terrasse		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget stue og utvendig bod på terrasse er antatt kun søkt i borettslaget og ikke kommunen. Det er antatt også endringer på enkelte rom/vegger opp mot originale byggetegninger. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser. 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: Varmepumpe montert i 2023 og service foretatt i 2025.
Pågående arbeider på loft i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus i ende	125	4

Kommentar

Rekkehus i ende

P-rom i underetasje - 53 kvm
P-rom i 1. etasje - 72 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Axel Tinus Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	171		0	79065.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Riskestien 42

Hjemmelshaver
Solliskogen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Solliskogen Borettslag A/l	948588846			Amanda Simensen, Axel Tinus Simensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt område på Øreåsen i Moss kommune. Kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gangavstand til Rygge storsenter og City Syd med alle fasiliteter, og bussholdeplass med hyppige avganger til Moss sentrum og Flybussekspressen. Vansjø med båthavn og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pene fellesområder opparbeidet med gress, busker, beplantning m.m. Asfalterte gang- og stikkveier til og mellom boenheter. Felles avfallsstasjon. Sittegrupper samt lekeplass med lekeapparater og husker. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt plate på mark. Grunnmur i mur/betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Heldekkende beslag rundt pipe samt luftehatter. Det er montert stigetrinn. Takrenner og nedløp av stål/metall. Det er montert beslag over vindskier. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. To vinduer i tilbygget stue uten isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	01.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	01.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IM6532

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIendomsmegler Moss

29/9-25

AD. DERES REF: 116250232 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 62 i borettslaget Solliskogen tilknyttet leilighet: Riskestien 42
Andelseier(e): Axel Simensen og Amanda Pettersen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 588 846
Byggeår: 1979 Gnr: 197 Bnr: 171 i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:
Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:
Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

☐ Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82400859

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 778,-, utgifter kr 4.496,- og annen formue: kr 10.506,-. Gjeld pr d.d. er på kr 102.757,-. Opprinnelig innskudd kr: 72.800,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 29/9 *kr* 23.094.179*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.425**,-,** hvorav kr 3.918,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie**.**

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

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

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

Rente Pt.: 5,51 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.061,-, hvorav renter utgjør kr 30,- og avdrag utgjør kr 1.031,-.
Lånets løpetid: 30/12-2025.
Lånenr.: 67143496069. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 25,-, hvorav renter utgjør kr 1,- og avdrag utgjør kr 24,-.
Lånets løpetid: 2026.
Lånenr.: 61188182436. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 3,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 421**,-,** hvorav renter utgjør kr 283**,-** og avdrag utgjør kr 138**,-.**
Renten er delvis rentesikret frem til 2032**.** Lånets løpetid: 2057.
Lånenr. 67143370782. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-****(inkl.moms) eierskiftegebyr*
Kjøper ***kr 7.643,-****(inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)*

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-*** *(inkl.moms) eierskiftegebyr*

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Vidar Fjeld**.**
Epost styret: Solliskogen.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter

for Solliskogen Borettslag org nr 948 588 846.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.1977,sist endret
9.mai 2016 og 05.11.2020 av VBBL (kommune navn)18.04.23(Parkering, pkt 21),
09.04.24 (Parkering, pkt 5-4 (15))

1. Innledende bestemmelser

1-1.1 Formål

A/L Solliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv.
Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
(2-1) 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.
(2-2) Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
(2-3) Andelseieren er en juridisk person.
(2-4) Andelseieren som skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
(2-5) Er et medlem av brukerhusstanden 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.
(2-6) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad har ankommet laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og alle innvendige flater.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier skal påse at stoppekran for utevann stenges og tømmes for vann på høsten før frost, ved skade/ brudd skal rør/ kran ute/ inne skiftes av andelseier.
Alle brudd på rør i boligen/ leiligheten grunnet frost er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer samt lås deler i ytterdøren.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier skal påse at takrenner holdes rene for løv, barnåler og lignende for å unngå at nedløps rør tettes.

(5) Dersom drenering ved nedløps rør tettes skal andelseier grave opp og fjerne mindre rusk og rask slik at dreneringen igjen fungerer som den skal.

(6) Andelseiere i skal holde renner, sluk og nedløp på terrasser fri for rusk og rask slik at disse ikke tettes.

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

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

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

(10) Den enkelte andelseieren står ansvarlig for skader som han/ hun eller hans/ hennes husstand, gjester eller fremleietaker måtte påføre boligen/ leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig.
Skader skal meldes skriftlig til styret innen 2 – to dager etter at skaden har oppstått.

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

(12) Andelseier skal utføre nødvendige utvendige malingsarbeider på andelen.
(12-1) Malingen skal utføres etter de retningslinjer som gis av styret.
(12-2) Borettslaget stiller maling, stiger og nødvendige koster til disposisjon.
(12-3) Andelseier er forsikret ved bruk av stige under malingsarbeidene i laget.
(12-4) Ordinær frist for utførelse av maling er 3 mnd dersom ikke annet er varslet.
(12-5) Styret kan gi utsettelse fra denne tidsfristen ved saklig grunnlag som f.eks.: dårlig vær, sykdom, ferie eller arbeid i utlandet, men da skal styret varsles senest 1 uke før fristens utløp.

(13) Ved å unnlate å utføre sin plikt gis det en advarsel med en ny frist på 14 dager og man mottar samtidig et varsel at jobben deretter kan settes bort til et eksternt firma for andelseiers regning.
(13-1) Beløpet belastes over husleien, flytter andelseier før beløpet er innbetalt forfaller summen i sin helhet.
(13-2) Styret innhenter et eksternt firma for jobben.

(14) Andelseier skal sørge for at det utføres nødvendig rengjøring ved behov av ytterdør og kledning.
Dersom skader oppstår på grunn av tydelig misslighold eller hærverk vil andelseier være erstatningspliktig ovenfor laget for de skader som skulle oppstå.

(15) Andelseier er ansvarlig for utskifting av glass i dør og vinduer ved sprekkdannelse eller at glasset skulle bli knust ved et uhell.
Utskifting av punktert vindu, dekkes av borettslaget.

(16) Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på bygningsmasse.
Busker, hekker, gjerder og andre tiltak oppsatt av andelseier ut mot det interne veinettet, skal være minst 60cm fra asfalt kant.
Skader på kjøretøy eller annet som er forårsaket av manglende beskjæring skal dekkes av den enkelte andelseier.
(16-1) Dersom det gis pålegg fra styret eller kommunen skal andelseier sørge for at overnevnte tiltak flyttes eller fjernes for andelseiers regning.
(16-2)Dersom andelseier ikke utfører gitte pålegg innen den gitte fristen på minimum 14 dager kan utførelsen av dette arbeidet settes bort for andelseiers regning.

(17) Vedlikehold av levegg, tak over inngangsdør samt eventuelle gjerder skal den enkelte andelseier utføre slik at de til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.

(18) Dersom vedlikeholdet ikke blir utført etter denne vedlikeholdsplikten, eller er mangelfull kan borettslaget etter et skriftlig varsel med minimum 14 dager frist fjerne eller utbedre nevnte tiltak for andelseiers regning.

(19) Skader som skulle oppstå inne i en leilighet på grunn av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid av en andelseier som dekkes av borettslagets forsikring så skal andelseier betale egenandelen.

5-2 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.
Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Brannvern i borettslaget

(1) Styret vil innenfor gitte tider i forskriftene kalle inn til kontroll/ service av pulverapparatene.
Kontrollen er lovpålagt og skal utføres innen de frister fastsatt av det offentlige.
Ved å møte opp til den innkalte kontroll/ service så vil utførelsen av denne være gratis for den enkelte andelseier.
Tidsrommet når kontrollen vil finne sted skal varsles på forhånd med minst 14 dager.
Dersom andelseier ikke møter opp til den innkalte kontroll/ service er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å få denne kontrollen utført.
Alle kostnader rundt denne ekstra kontrollen/ servicen må da andelseier selv dekke.
Dokumentasjon for utført kontroll skal fremlegges styret for registrering innen 3 mnd etter innkalt kontroll.
Dersom en andelseier unnlater og møte eller selv å utføre denne lovpålagte kontroll/ service på apparatet innen gitte frister i vedtektene vil borettslaget gå til innkjøp av et nytt apparat.
Omkostninger rundt kjøp og levering av et nytt apparat vil bli fakturert den enkelte andelseier over husleien.

(2) Borettslaget er ansvarlig for 1 stk røykvarsler i hver leilighet og vil således utlevere et nytt batteri til denne 1 gang pr år som andelseier skal skifte.
Hvis nødvendig med batteribytte ut over dette skal andelseier straks ta kontakt med styret for utlevering av et ekstra batteri.
Borettslaget vil skifte gjeldende røykvarsler etter gitte tider i henhold til gjeldende sikkerhets forskrifter.

(3) Andelseiers plikt er å utføre en kontroll av røykvarsler minst 2 ganger pr år, denne kontrollen skal utføres på en måte slik at man utløser røykvarsleren:
Trykk og hold knappen til alarmen utløses eller man kan slukke et stearinlys, for deretter blåse røyken mot røykvarsleren så den utløses.
Denne kontrollen bør gjøres i felleskap med naboene i rekkehuset.

(4) Dersom andelseier har brannslange har andelseier en plikt i å teste denne i henhold til gjeldende brannforskrifter som er følgende:
(4-1) Slangen skal alltid være tilkoblet kran.
(4-2) Slangen skal testes minst 1 gang per år.
(4-3) Testen gjøres på følgende måte:
Slangen dras helt ut, sjekk at ventilen/ dysen er stengt så setter man på vannet, sjekk at slangen ikke lekker.
Prøv deretter å åpne og lukke ventilen/ dysen så man ser at alt fungerer.
Feil eller mangler på slangen skal rapporteres til styret snarest.

(5) Brannstiger skal henge låst på merkede stativer.
Det er ikke tillatt å bruke disse til maling eller annet privat arbeid.

(6) Andelseier skal selv kartlegge sin egen rømningsvei/ er og utføre en rømning minst 1 gang pr år, tenk sikkerhet ved rømning.
Andelseier skal sørge for at alle i husstanden er informert om rømningsveier og eventuell møteplass ved rømning.

(7) I blokkene er det forbudt å hensette sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, fottøy etc. i trappeoppgangene.

Barnevogner kan plasseres under trappen i første etasje, resten av gangen skal være fri for hinder slik at brann og ambulansepersonell kan komme uhindret frem.
Gjenstander som står ulovlig plassert blir fjernet/ kastet uten forvarsel.

(8) All bruk av grill med åpen flamme er forbudt på terrasser/ verandaer i blokkene.
Kun tillatt er bruk av elektrisk/gass grill med lokk over.
For øvrig bør den enkelte andelseieren vise hensyn til de øvrige beboere ved bruk av elektrisk/ gass grill.

(9) Det skal til en hver tid henge nødvendig informasjon angående rømning eller varsling ved brann i alle blokkoppganger.

5-4 Parkering

(1) Alle motorkjøretøyer skal parkeres enten på tildelt plass i garasjeanlegget eller på en av lagets to parkeringsplasser.

(2) Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.

(3) Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.
Ekstra gjestebevis fås av styret.
Kopiering av gjestebeviset er forbudt.

(4) Borettslagets parkeringsplasser er privat eiendom reservert for parkering av kjøretøyer tilhørende andelseieren i A/L Solliskogen borettslag eller deres gjester.
Parkering utenom oppmerket område kan medføre kontrollavgift eller borttauing uten nærmere varsel.

(5) Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Dette gjelder også tilhengere, båter, campingvogn, bobil og lignende.

(6) Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom.

(7) Parkering/ hensetting av uregistrerte kjøretøy på lagets parkeringsplasser og i garasjeanlegget er ikke tillatt og vil medføre øyeblikkelig borttauing for eiers regning og risiko.
Det kan søkes om unntak, dog maks 14 – fjorten dager.

(8) Enhver som er tildelt plass i garasjeanlegget plikter å holde den tildelte garasjeplassen ryddig.

(9) Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget.
Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk.
I perioden oktober – mai kan man også lagre sykler, motorsykkel eller moped på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.

(10) Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er ikke tillatt.

(11) Ved misslighold av bestemmelsene kan tillatelse for parkering i garasjeanlegget inndras.

(12) Borettslagets område er planlagt som et bilfritt område.
Veiene innenfor bo området er derfor anlagt som smale, kjørbare gangveier og ikke beregnet for motorisert trafikk.
Parkering og kjøring med motorkjøretøyer i/på borettslagets interne veinett er derfor generelt forbudt.
Som motorkjøretøyer regnes i denne forbindelse alle typer kjøretøy unntatt motorsykler og mopeder.
Ved rekkehusene skal eventuelle motorsykler og mopeder parkeres inne på den enkeltes sær bruksområde.
For beboere i blokkene skal kun anvist plass benyttes.

Besøkende på motorsykkel eller moped skal parkere slik at de ikke hindrer andre kjøretøy i å komme frem.

(13) Dersom andelseierne ikke følger borettslagets vedtekter for parkering i/på veinettet kan styret innhente hjelp fra et eksternt selskap for og ivareta borettslagets regler.

(14) Kjøreforbudet gjelder ikke utrykningskjøretøyer, kommunale kjøretøy i tjeneste, flyttebiler, møbeltransport, nødvendig drosjetransport, utlevering av aviser, post med kjøretøy eller firmabiler som er på jobb for borettslaget

(15) Parkeringsforbudet gjelder heller ikke nødvendig på- og avlesning, maks 10 min, dog skal ikke slik kjøring finne sted mellom kl23.00 – 06.00.
Fordi veiene i bo området er så smale, jfr. § 5-2 (9), fører parkering i bo området fort til blokkering av veiene.
Dette kan hindre utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer i å komme frem.
NB! All parkering på grønt arealet vil kunne medføre bort tauing uten nærmere varsel!

(16) All motorisert trafikk innen bo området skal skje med lav hastighet (Max 20) og med stor aktsomhet, motoriserte kjøretøy har vikeplikt!

(17) Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

(18) Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

(19) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

(20) All parkering på parkeringsplasser / garasjeanlegg skjer på eget ansvar.
Skulle det oppstå skader mellom kjøretøy tilhørende andelseiere eller andre er en privat sak mellom disse og ikke borettslaget.

(21) Styret kan varsle med 3 dagers varsel om fjerning av kjøretøy fra parkeringsplass grunnet nødvendig brøyting.
Er ikke kjøretøyet fjernet innen gitt frist vil dette bli fjernet for eiers regning og risiko.

5-5 Kabel-Tv

(1) Feil ved antenneanlegget skal meldes til RAAL's service partner.

(2) Kostnader for Kabel TV skal belastes den enkelte andelseier og ikke via fordelings-nøkkelen i felleskosntadene.

(3) Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

(4) For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt skal det bare benyttes originale tilkoplingskabler.

(5) Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget skal betales av andelseier/ leieboeren.

(6) Oppsetting av private radio/ eller TV-antenner er forbudt uten skriftlig tillatelse fra styret.

(7) Dersom godkjenning fra styret foreligger skal antennen monteres i henhold til fastsatte vilkår i § 15-8.

5-6 Ro og orden

(1) Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området.
Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.

(2) Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

(3) Nabovarsel er ingen fribillett til støy/ fest, naboer skal fremdeles respekteres ved tilsnakk!

Nabovarsel skal være skriftlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve pålegg om salg av andelen.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.
Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 vara medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Vara medlemmer velges for ett år.
(3) Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(6) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller gjennom vedtektene er lagt til andre organer.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

(4) Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over alle sakene som kommer til behandling.

(6) Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 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:
(2-1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(2-2) Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
(2-3) Salg eller kjøp av fast eiendom,
(2-4) Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
(2-5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(2-6) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(4) 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.

(5) Saker som en andelseier fremmer til behandling på en ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
Saker andelseieren ønsker til behandling av generalforsamlingen skal fremmes innen gitte tidsrom fra styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Godtgjøring til styret indeksreguleres etter vedtak i generalforsamlingen 31.5.2011
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

12-1 Endringer

(1) Bygningstekniske forandringer i eller av boligen/ leiligheten skal ikke gjøres uten at skriftlig søknad er behandlet og besvart av styret.
Alle søknader til styret skal skrives på godkjent søknadsskjema.
Søknader uten dette skjema forkastes uten nærmere varsel.

(2) 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.

(3) Innvendige endringer som er godkjent og innbefatter en endring på den bærende konstruksjonen skal dokumenteres skriftlig av en fagmann og all relevant original dokumentasjon skal overleveres til styret da dette er borettslagets eiendom. Original dokumenter når det gjelder godkjenning fra de kommunale myndigheter skal også overleveres styret da dette er borettslagets eiendom.
Andelseier kan få kopi hvis dette ønskes.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
Se oversikt over godkjente tiltak under § 15.

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

12-2 Vilkår

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

(2) 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.

(3) 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.

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

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

(6) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(9) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå 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, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår se under § 15.

12-3 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.

12-4 Eventuelle sær reguleringer:

(1) I tilfeller hvor generalforsamlingen har gitt en generell tillatelse og hvor generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne innenfor visse rammer.

(2) I mindre tiltak som gjelder mange kan man henvise til § 15-1.

13. UTEAREAL

13-1 Fellesareal

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

13-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal, gjelder for det området som er avmerket på original kartet over området.

13-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

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

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 12.

(4) Regler for beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets husordensregler.

13-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

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

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

14. SÆRSKILTE REGLER

14-1 Overvåking

(1) Kameraovervåking i garasjeanlegget.

(2) Dataene skal ikke lagres lenger en det som eventuelt oppgis som lovlig i gjeldende lovtekst.

(3) Det forutsetter også at alle nødvendige tillatelser innhentes fra Datatilsynet.

15. GODKJENTE TILTAK

15-1 Godkjente tiltak uten søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at en andelseier kan utføre følgende tiltak uten søknad til styret.

(2) Det forutsettes at arbeidet utføres forskriftsmessig etter gjeldende forskrifter.

Godkjente tiltak

(1-1) Montere ekstra strømkontakt ute.
(1-2) Bytte ut eller montere flere utelamper på vegg eller frittstående.
(1-3) Montere ny eller bytte ute kran.
(1-4) Montere en ekstra lufteventil på soverom eller stue.
Toppen av ventilen skal ligge på samme høyde som toppen av vinduet.
(1-5) Utvendige persienner på rekkehusene.
(1-6) Markise på rekkehus.
(1-7) Markise på verandaen i blokkene.

15-2 Godkjente tiltak med søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at borettslagets styre kan godkjenne følgende tiltak med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.

(2) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull.
Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

(3) Brudd på vilkårene er å anses som et brudd på lagets vedtekter og er således et mislighold hvor midlertidig innvilget tillatelse kan bli trukket tilbake.

(4) Saker med fastsatte vilkår av generalforsamlingen kan det også søkes elektronisk på hjemmesiden.

15-3 Varmepumpe

Vilkår

(1) Varmepumpe skal være av typen INVERTER, og være tilpasset norsk klima.

(2) Varmepumpen skal være merket med CE.

(3) Maks støygrense på varmepumpen er 66 dBA.

(4) Skal monteres etter gjeldende forskrifter.

(5) Godkjenning skal innhentes før varmepumpen monteres.

(6) Før montering utføres skal styret kontaktes for å anvise plassering eller godkjenning av andelseiers ønske om plassering.

15-4 Le vegg/ hekk.

Vilkår

(1) Høyde på le vegger, hekker og lignende skal ikke overskride 2 meter på laveste side.

(2) Den som planter hekk eller monterer le veggen har vedlikeholdsansvaret om ikke annet er fastsatt mellom de respektive andelseierne.

(3) Dersom Le vegg må monteres fast mot yttervegg skal dette gjøres forskriftsmessig slik at monteringen ikke åpner for skader på bygningsmassen.

(4) Dersom det ikke kan fastsettes hvem som utførte tiltaket skal ansvaret fordeles på begge andelseiere.

15-5 Terrasse/ platting.

(1) Søknad om ny terrasse/ platting kan ikke gjøres elektronisk, det skal fremlegges en skriftlig søknad til styret og med vedlagt målsatt plan tegning.

(2) Det kan ikke søkes elektronisk dersom størrelsen går ut over bredden eller lengden av eksisterende gammel terrasse/ platting.

Vilkår

(1) Terrasse/ platting skal monteres slik at de ikke dekker kledning på leiligheten, kledning skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.

(2) Andelseier skal sørge for tilgang dersom borettslaget må utføre nødvendig grave arbeid eller lignende rundt leiligheten.

(3) På oppsatt terrasse/ platting skal andelseier sørge for at nødvendig vedlikehold blir rutinemessig utført.

(4) Selv om terrasse/ platting er feilmonterte av tidligere eier så er det alltid den nåværende andelseiers ansvar å sørge for fri adkomst til kledning.

(5) Alle kostnader rundt nødvendig fjerning og gjenoppsetting av terrasse/ platting ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes av andelseier i sin helhet.

(6) Dersom høyden fra gulvet til bakkenivået overskrider 50cm er den også regulert av kommunale bestemmelser for høyde på rekkverk.
Andelseier skal innhente eventuelle nødvendige tillatelser/ retningslinjer fra det offentlige og følge disse.

15-6 Tilbygg/ boder.

Vilkår

(1) Før oppsetting av tilbygg/ bod lik eksisterende tilbygg/ bod i borettslaget skal det søkes om en fullmakt.

(2) Det skal foreligge en godkjent teknisk tegning som vedlegg til søknadsskjema før saken fremlegges styret for behandling.

(3) På oppsatt tilbygg/ bod skal andelseier utføre nødvendig vedlikehold ved behov eller det gis pålegg fra styret.

15-7 Trampoline

Vilkår

(1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(2) Sjekk og test trampolinen etter montering.
Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.

(3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.

(4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.

(5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.

(6) Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.

(7) Andelseier bør lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen.
Det ideelle er kun én.
Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.

(8) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.

(9) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen.
Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.

(10) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.

(11) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.

(12) Det er påbudt med sikkerhetsnett.

(13) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

15-8 Parabol

Vilkår

(1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboer/ er som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nås fra borettslagets kabelnett eller via Internet.

(2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.

(3) I blokkleiligheter skal parabolen monteres på egen frittstående løs fot inne på terrassen dvs. på innsiden av blomsterkasse eller rekkverk.

(4) For rekkehus skal parabolen monteres på egen frittstående stolpe.
Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.

(5) Parabolen skal monteres så nær gulv/ bakke som mulig.
Høyde fra gulv/ bakke til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter.
Dette gjelder både blokk og rekkehus.

(6) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.

(7) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.

(8) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke kan komme inn i veggen.

(9) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materiell skade på bygningsmassen er andelseiers soleklare ansvar.

(10) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel.

(11) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/ fjernet utstyr etter gitt varsel tilfaller andelseier.

(12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting skal belastes andelseier.

(13) Avgitt feilaktiv informasjon angående kanal behov vil være et misslighold på borettslagets vedtekter.

(14) Dersom 1 kanal fra aktuelt land blir tilgjengelig via kabelnett eller Internet bortfaller tillatelsen til å montere parabol med den konsekvens at parabolen skal fjernes.

(15) Ved brudd på overnevnte vilkår kan borettslaget etter gitt varsel med gitt tidsfrist demontere og fjerne parabolen.
Skader som skulle oppstå på utstyret under denne demonteringen tilfaller andelseier.

15-9 Dyrehold

Vilkår

(1) Selv om det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(2) Kattehold, det er kun tillatt å holde innekatt.

(3) Søker skal sørge for at de nærmeste naboer er informert om ønsket om dyrehold før det formelt søkes om dyrehold.
Dersom en eller flere naboer bestrider andelseiers ønske om dyrehold skal tilbakemeldinger fra disse fremlegges sammen med søknaden skriftlig til styret.

(4) Det er båndtvang hele året innenfor borettslagets område for husdyr.
Husdyr skal derfor alltid føres i bånd av en ansvarlig person som til enhver tid har full kontroll over dyret.

(5) Husdyr skal ikke luftes nær lekeplass, sandkasser og lignende, men skal tas med til egnet luftested.

(6) Hage eller andre friområder i borettslaget skal ikke brukes som luftegård for at dyret skal gjøre sitt nødvendige ærend.

(7) Eier forplikter seg straks å fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende inne i bo området.

(8) Husdyr skal ikke forlates alene i leiligheten/ boligen dersom den bjeffer eller uler eller er til annen sjenanse for naboene.
Den skal ikke være uten tilsyn over lengre tid som for et eksempel en helg

(9) Husdyreier skal være innforstått med at det er han/ hun som er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

(10) Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

(11) Husdyreier skal gjøre seg kjent med gjeldende politivedtekter angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for det å holde dyr.

(12) Anskaffelse av husdyr som ikke er tillatt holdt i Norge er å anses som et misslighold av borettslagets vedtekter..

(13) Husdyreier skal godta de endringer i vilkårene for om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

(14) Tillatelsen for å holde husdyr gjelder kun nevnte husdyr i søknaden og kan ikke videreføres ved anskaffelse av et nytt husdyr.

(15) Har husdyret blitt anmeldt til politimyndighetene vil en slik anmeldelse føre til en midlertidig tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold og husdyret skal således fjernes fra borettslagets område.
I perioden frem til saken er ferdig behandlet av myndighetene har andelseier forbud mot ethvert husdyrhold.

Dersom andelseier blir dømt i saken vil tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold opprettholdes og motsatt ved frikjenning.

(16) Dersom katten skal luftes, anbefales det lufting av katten i sele.
Erfaring viser at kattunger som vennes til bandet tidlig ikke gjør noe av å bli ført i sele.
Det er ikke lov å la katten få gå fritt uten tilsyn ved lufting.

(17) Hun katt bør gis P-piller fra de er 6. mnd.
Han katt kan og bør kastreres så snart de er kjønnsmodne, noe man merker når katten begynner og "markere" d v s og "skvette" stramluktende urin.

(18) La katten øremerkes hos veterinær.
Alle øremerkede katter blir registrert hos Dyre Beskyttelsen.
På denne måten kan forvillede katter finne tilbake til eieren.

(19) Dersom man ikke kan ta katten med på ferie må man sørge for pass av katten eller levere den på dyrepensjonat.
Reis aldri fra katt uten å være trygg for at katten får skikkelig tilsyn.

(20) Glem ikke at katter ikke klarer seg hvis de er overlatt til seg selv.
Dersom man ikke kan ha katt lenger og ikke får den omplassert, er det bedre å få den avlivet hos veterinær enn å slippe den ut og overlate den til seg selv.

(21)Dersom husdyret luftes på balkong i blokk eller hage er andelseier ansvarlig for å sikre at husdyret ikke kommer seg ut og kan bli skadet eller til sjenanse for andre beboere.

15-10 Paviljong eller partytelt

Vilkår

(1)Paviljong / partytelt skal plasseres på fast underlag.

(2)Paviljong / partytelt skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(3)Paviljong / partytelt skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere og godkjenning fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

(4)Paviljong / partytelt skal sikres mor vær og vind..

(5)Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing av av paviljong / partytelt er andelseierens ansvar.

HUSORDENSREGLER

FOR

A/L SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Fastsatt i styremøte

Revidert sist 31.5.2011

A. FELLES REGLER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.01 Andelseiere plikter å rette seg etter disse husordensregler samt informere eventuelle leietakere ved fremleie, beboere i kommunale leiligheter og i leiligheter tilknyttet forsvaret om de plikter som er gitt for å opprettholde ro og orden for felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendom.
Juridiske personer er den ansvarlige ved alle overtredelser av husordensreglene.
Overtredelser av husordensreglene anses som mislighold av bruksretten og vil ved gjentatte overtredelser kunne føre til pålegg om flytting eller pålegg om salg.

1.02 Et rent og ryddig bo område er noe av grunnlaget for trivselen i borettslaget.
Alle andelseiere har derfor gjensidig interesse av å holde ro og orden i og omkring boligene/ leiligheten frem til nærmeste vei eller midtlinje mot nabo.
Dette innebærer et ansvar for og plikt til å holde egne hager/ plener, veikanter (busker og hekker skal være minst 60 cm fra asfaltkanten), hekker (høyde maks 2 meter på laveste side), fellesarealer/ plener og gjerder foran hager/ plener ryddige og fri for søppel.
Styret kan pålegge andelseieren og utbedre dette innen 3 – tre dager.
Etterkommer ikke andelseieren pålegget kan dette settes bort for andelseiers regning.

1.03 Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller andelseiers eiendeler og at barnas lek ikke forekommer på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller andelseiere sjeneres unødig.

1.04 Det er ikke tillatt at barn leker eller oppholder seg i garasjeanlegget.

1.05 Ballspill må bare finne sted på anvist plass dvs. på opparbeidet ballbinge ved Solli skole.

1.06 Andelseiere skal vise gjensidig hensynsfullhet ved lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å henge ut tøy til lufting eller tørk på søndager, helligdager, 1 og 17. mai, offentlig høytidsdager eller etter klokken 1300 dager foran søn. og helligdager.

1.07 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600- skal det være mest mulig ro i boligene og innen bo området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks:bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke, nabo varsel skjema ligger på vår hjemmeside)

1.08 Det er kun tillatt å kaste restavfall som skal pakkes godt inn og annet godkjent kildesortert søppel i henhold til skilting på lagets søppelhus.
Spesialavfall som maling/ beis/ olje/ ildsfarlige væsker/ aske og annet spesial avfall er det strengt forbudt å kaste her.
Det er heller ikke tillat å kaste hage avfall her eller andre steder i laget.
Hensetting av søppel utenfor søppelhuset eller andre steder i laget er også strengt forbudt.

1.09 Vedlikeholdsplikter av andelen er fastsatt i borettslagets vedtekter § 5-1 og § 12 samt i borettsloven av 15. august 2005.

1.10 Borettslagets representanter (Styret) har etter forutgående varsel adgang til boligen/ leiligheten i forbindelse med nødvendig besiktigelse/inspeksjon.

1.11 Borettslagets representanter (Styret) kan nås gjennom telefon eller e-post se lagets rundskriv for nærmere info og egen postkasse ved lagets vaskeplass.

2 HUSDYRHOLD

2.01 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Søknadskjema om tillatelse til å holde husdyr ligger på borettslagets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til styret.

2.02 Vilkår for husdyrhold fremgår i vedtektene.

3 BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOOMRÅDET

3.01 Andelseieren i A/L Solliskogen borettslag er ansvarlig for at deres gjester blir gjort kjent med og overholder lagets regler for bruk av motorkjøretøyer inne i bo området. Dette gjelder også dersom en andelseier skal ha et firma inn for å utføre private oppdrag.

3.01.1 Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.
Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.

3.01.2 Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

3.05.1 Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom ikke den enkelte andelseier.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.1 Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget. Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.2 Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er p g a brannforskriftene ikke tillatt.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.3 Ved inn- og utkjøring i garasjeanlegget skal det utvises stor aktsomhet, holdes lav hastighet og bruke tente lys på kjøretøyet.
Fjernkontroll av porten skal ikke benyttes før man har øyekontakt med porten.

3.06.4 Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

3.06.5 Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

4 FELLES ANTENNEANLEGG FOR TV OG RADIO

4.01 For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt må bare benyttes originale tilkoplingskabler

4.02 Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av leieboeren.

4.03 Generelt er det et forbud mot oppsetting av parabol eller annen form antenner uten skriftlig samtykke fra styret.

B SPESIELLE REGLER FOR BLOKKBEBYGGELSEN

5 GENERELT

5.01 Utgangsdøren skal være stengt/ låst da åpning skjer via et intercomanlegg. Enhver som bruker utgangsdøren plikter å påse at denne er låst slik at uvedkommende ikke skal få adgang til oppgangen.

5.02 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

5.03 Lufting av leiligheter ut til felles trappeoppgang er ikke tillatt, det er heller ikke tillatt å bruke trappeoppgang som røykerom eller oppholdsrom.

6 FELLESROM

6.01 Fellesrom og boder må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom og boder skal alltid holdes låst.

6.02 Det er ikke tillatt å koble frysebokser, kjøleskap og lignende til felles strømnett for lys i fellesrom og boder.

6.03 Sjaktrom skal kun brukes til lagring av hageredskap. Dersom annet skal lagres der bør dette skje i samråd andre i oppgangen.

7 RENHOLD

7.01 Trappevasken i blokkene blir utført av et eksternt firma.

8 SKYLLER OG SØPPEL

8.01 Husholdningsavfall skal kastes på en av lagets to godkjente avfallsplasser.

8.02 Melkekartonger og lignende skal skylles føre de kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.03 Glass / metall skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.04 Papp / papir skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.05 Plast skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

9 PORTNERTJENESTEN I BLOKK OPPGANGENE

9.01 Styret fastsetter hvordan portnertjenesten skal utføres i oppgangene.

9.02 Portnertjenesten er underlagt den blokkansvarlige og skal i samarbeid med denne føre alminnelig tilsyn med oppgangen, fellesrom og fellesgangen, jfr pkt 7.01, og skal melde fra til representanten fra styret (blokkansvarlig) om forhold han mener bør påtale/ eller er av betydning.

9.03 Den som har portnertjeneste er også ansvarlig for skifting av lysrør/ lyspærer i oppgangen dersom denne oppgaven ikke utføres av en vaktmester eller annen representant fra laget.

9.04 Portnertjenesten skal gå på omgang mellom andelseierne i oppgangen.
Funksjonstiden for portnertjenesten er en uke.
Utstyr som trengs for utføring av portnertjenesten skal være plassert i sjaktrommet, feil mangler på dette skal varsles til blokkansvarlig snarest.
Sjaktrommet skal være rengjort før bytte av portnertjenesten.

9.04 Portnertjenesten skal utføres i henhold til utarbeidet instruks som er utarbeidet av blokkansvarlig og representanter fra andelseierne i oppgangene.
Å holde orden på papir som f. eks reklamepapir / aviser som lagres til innsamling i sjaktrommet og kantklipping når plenen er klippet eller etter behov er to punkter som skal være med i denne instruksen.
Instruksen skal være oppsatt i alle oppganger.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Solliskogen Borettslag

Mandag 28.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Solliskogen Borettslag

Dato: Mandag 28.04.2025
Klokken: 18:00
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/rehabilitering

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Endring av vedtekter ang. grilling og båling i borettslaget - Krever 2/3 flertall
- 6.2 Honorar Valgkomitee

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styrets innstilling: Styret fremmer et forslag om å øke styrehonoraret med kr 50 000,- da det fremmover vil bli stor økning av møtevirksomhet.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/ rehabilitering

Styret er i gang med å kartlegge oppgradering/rehabiltering av borettslaget. I den forbindelse ønsker styret å få generalforsamlingens godkjennelse på bruk av midler til et forprosjekt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte nødvendige disponible midler til et forprosjekt av rehabiliteringen/oppgraderingen av borettslaget.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Endring av vedtekter ang. grilling og båling i borettslaget - Krever 2/3 flertall

Saksinnmelder: Ann-Christin Ingvaldsen og Jan Arve Skjefte

Se vedlagte sak.

Styrets innstilling: Styret kan ikke stille seg bak dette forslaget da vi mener dette vil inngripe i den enkeltes rettigheter på sitt særbruksareal.

Styret ser heller ingen grunn til å endre vedtektene når det gjelder fellesarealet.
Disse bør kunne brukes til sosiale samhver med kort varsel med f.eks grilling uten søknader til styret.
Skal man ha søknad til styret vil dette medføre en påfolgende behandlingstid på 1 til 2 uker.

Styret forutsetter selvsagt at all bruk av åpen flamme ved grill, bålpanner etc skjer i henhold til gjeldende brannforskrifter og at man gjør sitt beste for å ikke være til sjenanse for naboer ved bruk.

6.2 Honorar Valgkomitee

Foreslår en liten påskjønnelse til Valgkomiteens medlemmer. Det er litt arbeid.

bør utnevnes 1 leder og 2 medlemmer.

Forslag til vedtak: Påskjønnelse til valkomiteen bestemt av generalforsamlingen.

mitt forslag er 1000,- til medlem og 1500,- til leder.

Mvh Jan Arve Skjefte

kantarellstien 94

Styrets innstilling: Styret ser ingen grunn til at valgkomiteen skal ha honorar på linje med styrehonorar.

Styret ser derimot det som naturlig at valgkomiteen kan godtgjøres med møtehonorar ved fremlegging av møteprotokoll til styret fra de avholdte møtene.

Møtegodtgjørelsen fastsettes av styret.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité 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, 11.04.2025

Solliskogen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Solliskogen Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Vidar Fjeld, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Randi Marie Lillevik, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ole Jørgen Lindstad, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Tommy Nordli, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Trond Engebretsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Andreas Brombach, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Anders Wikanes, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Jan Arve Skjefte, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 09.04.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Vidar Fjeld

Styremedlem, Randi Marie Lillevik

Styremedlem, Ole Jørgen Lindstad

Varamedlem, Andreas Brombach

Varamedlem, Anders Wikanes

Varamedlem, Jan Arve Skjefte

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 7

Antall behandlede saker i perioden: 47

Andre møter som er avholdt

Møte med Brakon angående brannteknisk rapport.

Møte med Energihuset angående energi rapport i påvente av et nytt EU direktiv.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 243 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948588846, og ligger i Moss kommune.

Solliskogen 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.

Solliskogen 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.

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Solliskogen Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Solliskogen Borettslag som har mottatt lønn i 2024: Lars M. Johansson (Vaktmester 20% stilling)

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 09.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Rehabilitering av borettslaget.
- Ordnet brannrapport over borettslage.
- Ordnet Energirapport over borettslaget.
- Brannforebyggende arbeid i garasjen og i blokkene.
- Brannsikre strømskap i blokkene.
- Jobber med løsninger for matsortering.

Siden generalforsamlingen tirsdag 09.04.2024 har Solliskogen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Siste rest ytterdører er byttet på rekkehusene.
- Byttet utelamper ved alle garasjedørene.
- Utført noen mindre takreparasjoner på rekkehusene.
- Brannsikret sjaktrommene i blokkene.
- Åpnet gamle stengte nøduganger i garasjen og merket disse.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Solliskogen Borettslag i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Solliskogen Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Kartlagt byggningsmassen i henhold til brannforskriftene.
- Møte med brannvesenet angående videre utsettelse av takstiger til feier.

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:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Solliskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Solliskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		12 921 492	12 508 356	12 921 333	13 308 973
Andre driftsinntekter	2	2 310 500	2 405 874	2 398 704	2 398 704
SUM INNTEKTER		**15 231 992**	**14 914 230**	**15 320 037**	**15 707 677**
KOSTNADER					
Lønn	1	297 948	293 068	300 000	300 000
Styrehonorar		230 000	230 000	230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift		75 363	75 150	74 730	74 730
Strøm		386 127	539 233	551 000	500 000
Renhold		135 150	190 775	190 000	190 000
Vedlikehold bygg		2 161 755	1 151 294	900 000	900 000
Vedlikehold VVS		4 500	18 000	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		195 261	623 430	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		538 598	606 784	250 000	250 000
Revisjonshonorar	0	24 000	23 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		485 370	473 532	485 368	497 502
Andre konsulenttjenester		15 094	828	0	0
Telefon/internett		31 128	28 232	30 000	30 000
Årsavgift TV/Internett		1 420 193	1 364 267	1 447 624	1 457 000
Kontingent boligbyggelag		72 900	72 900	60 750	60 750
Forsikringer		949 244	798 097	973 560	1 175 800
Kommunale avgifter		3 905 625	3 179 810	4 079 000	4 636 000
Andre driftskostnader		259 525	290 505	141 665	141 858
SUM KOSTNADER		**11 187 780**	**9 958 904**	**9 883 697**	**10 613 640**
DRIFTSRESULTAT		**4 044 211**	**4 955 326**	**5 436 340**	**5 094 037**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		90 556	62 168	45 963	60 804
Rentekostnader		1 011 937	1 131 384	1 118 484	865 218
Utbytte Gjensidige		84 331	71 334	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-837 050**	**-997 882**	**-1 072 521**	**-804 414**
ÅRSRESULTAT		**3 207 161**	**3 957 445**	**4 363 819**	**4 289 623**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		3 207 161	3 957 445	4 363 819	4 289 623
SUM OVERFØRINGER		**3 207 161**	**3 957 445**	**4 363 819**	**4 289 623**

BALANSE 2024 Solliskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	24 268 970	24 268 970
Bygninger	5	57 082 574	57 082 574
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 351 544**	**81 351 544**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		74 429	97 736
Andre restanser		6 877	9 875
Andre fordringer		1 562 999	1 352 690
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 437 401	2 776 534
Kontanter		1 130	1 130
Skattetrekk		7 049	6 850
SUM OMLØPSMIDLER		**4 089 885**	**4 244 815**
SUM EIENDELER		**85 441 429**	**85 596 359**

BALANSE 2024 Solliskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		24 300	24 300
Annen egenkapital		40 714 194	40 714 194
Årets resultat		3 207 161	0
SUM EGENKAPITAL		**43 945 655**	**40 738 494**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	24 682 016	27 801 033
Borettsinnskudd	4	15 094 300	15 094 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 776 316**	**42 895 333**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		35	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 495	89 249
Leverandørgjeld		1 613 236	1 823 073
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		32 348	30 968
Annen kortsiktig gjeld		-21 542	1 976
Offentlige avgifter		16 886	17 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 719 458**	**1 962 533**
SUM GJELD		**41 495 774**	**44 857 865**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 441 429**	**85 596 359**
Pantestillelser		**39 776 316**	**42 895 333**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Vidar Fjeld Styreleder	Ole Jørgen Lindstad Styremedlem	Tommy Nordli Styremedlem
Trond Engebretsen Styremedlem	Randi Marie Lillevik 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	**2 282 283**	**1 357 170**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 207 161	3 957 445
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 119 017	-3 032 332
B. Årets endring disponible midler	**88 144**	**925 113**
C. Disponible midler UB	**2 370 427**	**2 282 283**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 2 personer ansatt på deltid og 6 personer på forefallende arbeid.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	1 440 504	1 330 668
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	162 000	162 000
3285 EL-BIL LADING	7 196	11 737
3601 GARASJELEIE/P ARKERING	700 800	901 469
Sum	**-2 310 500**	**-2 405 874**

Note 3 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 24.05.12017	24 268 970

.....

Note 4 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	15 094 300	15 094 300
Sum	**-15 094 300**	**-15 094 300**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1978	56 897 172
Sykkelbod 1996	39 787
Paviljong 2011	145 615
Sum bygninger	**57 082 574**

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Kjøp av festetomt	Tilleggslån	
Lånenummer:	**67143370782**	**61188182436**	**67143496069**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2006
Rentesats:	3.45 %	6.45 %	5.85 %
Betingelser:	NIBOR - bundet rente frem til juni 2032 - 1,15 % margin	Flytende rente	NIBOR, flytende rente, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2057	31.03.2026	31.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	24 300 000	925 000	37 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 197 016	136 420	5 467 597
Avdrag i perioden:	362 832	60 660	2 695 525
Lånesaldo 31.12:	**21 834 184**	**75 760**	**2 772 072**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188182436	10	356	3 560
	11	354	3 894
	22	338	7 436
	16	337	5 392
	53	335	17 755
	13	334	4 342
	30	324	9 720
	30	307	9 210
	30	253	7 590
	14	249	3 486
	14	240	3 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143370782	10	102 616	1 026 160
	11	102 112	1 123 232
	22	97 310	2 140 820
	16	97 151	1 554 416
	53	96 620	5 120 860
	13	96 143	1 249 859
	30	93 304	2 799 120
	30	88 556	2 656 680
	30	72 903	2 187 090
	14	71 868	1 006 152
	14	69 269	969 766
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143496069	10	13 028	130 280
	11	12 964	142 604
	22	12 355	271 810
	16	12 334	197 344
	53	12 267	650 151
	13	12 206	158 678
	30	11 846	355 380

Pantegjeld

	30	11 243	337 290
	30	9 256	277 680
	14	9 124	127 736
	14	8 794	123 116

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

Resultat og balanse med noter for Solliskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solliskogen Borettslag

Styreleder	Vidar Fjeld (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Randi Marie Lillevik (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Tommy Nordli (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ole Jørgen Lindstad (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Trond Engebretsen (sign.)	07.04.2025

Til generalforsamlingen i Solliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solliskogen 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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-08 15:54

This document package contains:

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

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

15.02.25

Forslag vedtekter ang grilling og båling i borettslaget.

Pr dags dato er det kun vedtekter ang blokkene når det gjelder grilling.

Når man bor såpass tett er det vanskelig å ikke bli påvirket av hva naboen gjør.

Vi legger derfor inn ett forslag om at det også i rekkehusene skal være:

-Kun lov til å bruke gassgrill eller elektrisk grill.

-Ikke tillatt med bålpanne eller annen åpen ild.

I tillegg ønskes det vedtekter angående grilling på fellesområdene:

-Ingen grilling eller båling på fellesområdene.

-Om det skal arrangeres tilstelninger med grilling må dette søkes om til styret.

Grunnlag for vedtekter:

-røyk og os er til ulempe for beboere med astma, allergi, lungesykdommer og andre som blir trigget av lukt/røyk.

-brannfare

-hensyn til andre naboer

-ivaretagelse av fellesområdene

-ønske om ett godt utemiljø og innemiljø

Mvh

Ann-Christin Ingvaldsen & Jan Arve Skjefte

06.04.2025

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN.

På generalforsamling 2025 er følgende posisjoner på valg.

Posisjon.	Sittende	Varighet
-Styreleder	Vidar Fjeld	2år
-Styremedlem	Randi Lillevik	2år
-Styremedlem	Ole Jørgen Lindstad	2år

Valgkomiteen er enstemmig over at disse bør gjenvelges da borettslagets økonomi er veldrevet og vi er i gang med en større oppussing av borettslaget, hvor sittende styre ikke bør splittes opp da eventuelt nye medlemmer har mye å sette seg inn i av dokumenter for oppussing. kontinuitet er å foretrekke. Alle 3 er forespurt og ønsker å stille til gjenvalg.

Sittende styremedlem Tommy Nordli som ikke er på valg ønsker å trekke seg av personlige årsaker. Valgkomiteen mener det er riktig å la Tommy Nordli forlate sitt verv og da flytte opp 1.vara (Anders Wikanes) til å bekle denne rollen ut valgperioden til Tommy Nordli. Tommy Nordli er på valg i 2026.

Det skal også velges 3 varamedlemmer og 3stk til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling er.

-Varamedlem	Anders Wikanes	1år
-Varamedlem	Shehroz Khalid	1år
-Varamedlem	Kristin Wikanes	1år

-Varamedlem? (dersom Anders Wikanes tar over styremedlemsplass)

-Valgkomiteen	Jan Arve Skjefte	1år
-Valgkomiteen	Kristin Wikanes	1år
-Valgkomiteen	Shehroz Khalid	1år

Alle disse er forespurt og ønsker å stille til valg. For valgkomiteen, Shehroz Khalid, Kristin Wikanes og Jan Arve Skjefte.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 28.04.2025.

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 Solliskogen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 86

Fremlagte og godkjente fullmakter: 10

Totalt antall stemmeberettigede: 96

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Arve Skjefte

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: 300 000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/ rehabilitering

Styret er i gang med å kartlegge oppgradering/rehabiltering av borettslaget. I den forbindelse ønsker styret å få generalforsamlingens godkjennelse på bruk av midler til et forprosjekt.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte nødvendige disponible midler til et forprosjekt av rehabiliteringen/oppgraderingen av borettslaget.

Vedtatt med overveldende flertall.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Endring av vedtekter ang. grilling og båling i borettslaget - Krever 2/3 flertall

Saksinnmelder: Ann-Christin Ingvaldsen og Jan Arve Skjefte

Se vedlagte sak.

Vedtak:
Saken falt mot 1 stemme.

6.2 Honorar Valgkomitee

Foreslår en liten påskjønnelse til Valgkomiteens medlemmer. Det er litt arbeid.

bør utnevnes 1 leder og 2 medlemmer.

Vedtak:
Saken trukket.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Vidar Fjeld

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

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ole Jørgen Lindstad og Randi Lillevik

Suppleringsvalg 1 år da Tommy Nordli har trukket seg:

Stig Strøm ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Anders Wikanes, Shehroz Khalid og Kristin Wikanes

7.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat:Vidar Fjeld, Randi Lillevik, Trond Engebretsen og Ole Jørgen Lindstad
Valg av vara: Stig, Kristin Wikanes, Anders Wikanes og Shehroz Khalid

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble:

Line Harridsleff, Kristin Wikanes, Shehroz Khalid og Jan Arve Skjefte

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Jan Arve Skjefte
Protokollvitne

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
A/L Solliskogen B/L Øreåsen, felt F og D, Hus nr. 17,18,19,20 og 25,		97	171	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	7.9.1977	dato 13.10.1977 sak 299/1977

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rygge Boligbyggelag,	Rygge Rådhus, 1570 Dilling	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Selvaagbygg A/S,	Holmenveien 19, Oslo 3	14 36 90

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Henviser til overtagelsespapirene. Håper merknadene er utført.

Hvis ikke må de ordnes snarest.

Dette arbeid må være fullført innen

Rygge Rådhus, den 28.11.1978,

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Bjørn Christiansen
bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S. Otta.

Returneres til
Advokatfirma Lie&Co DA, org.nr. 987 598 018
Postboks 393 Sentrum
3101 Tønsberg

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell
0136	Rygge	97	171			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☒ Tomanns- TB bolig ☒ Rekkehus RK kjede ☒ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 23.651.650,00

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell
	Anne Marie Frykman	1/16
	Kate Elisabeth Bjerke	9/36
	Ida Kristiansen	9/360
	Ulf Ragnar Bjerke	9/36

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell
948 588 846	AL Solliskogen borettslag	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Doknr: 591915 Tinglyst: 06.06.2017
STATENS KARTVERK

Dato	Partenes underskrift
31.05.17	

Rett kopi bekreftes
Bente Gunerussen Berge

SignForm 03/2001

SF0214 Elektronisk utgave

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.m. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
31.05.17	Tønsberg

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Rune Frank Andersen ihht. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

[8] **Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Partenes underskrift
31.05.17	

10. Erklæring om sivilstand m.m. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Partenes underskrift
31.05.17	

Tillegg til skjøte – gnr. 97, bnr. 171, Rygge

Pkt. 4 – Overdras fra:

Fnr.	Navn	Ideell
	Eli Kristiansen	36/360
	David Øverby	1/8
	Kate Øverby	1/16
	Erik Skarpsno	1/24
	Morten Skarpsno	1/24
	Toril Herseth	1/24

Gnr. 97, bnr. 171 Rygge - skjøtets pkt. 6 - "Særskilte avtaler":

Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer fremfestekontrakt tinglyst 05.01.1978 med dagboknr. 115 slettet.

Servitutt tinglyst 05.01.1978 med dagboknr. 115, jfr. fremfestekontraktens pkt. 3 som gjelder forbud mot sjenerende virksomhet med flere bestemmelser, skal bestå.

Plikten for fester i henhold til samme festekontrakts punkt 12, til uten erstatning å måtte finne seg i at der over det festede areal blir gravet for anlegg, eller vedlikehold av vann, overvann, kloakk og elektriske-og TV-kabler for nabotomter, etter anvisning av bygningsrådet, skal bestå. Dog skal terrenget etter en slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for festeren. Dersom slik graving ikke foregår for AS Rygge Tomteselskaps regning, kan festeren kreve at vedkommende stiller godkjent sikkerhet for mulig erstatning for eventuell skade ved gravingen og for at terrenget ikke blir satt i ordentlig stand etter gravingen.

Vi erklærer at en slettelse av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

Rygge, den 3/4 2017

AL Solliskogen borettslag

Vidar Heier Fjeld

Randi Lillevik

RUNE FRANK ANDERSEN Advokat TØNSBERG

KNUT H. STRØMME Advokat TØNSBERG

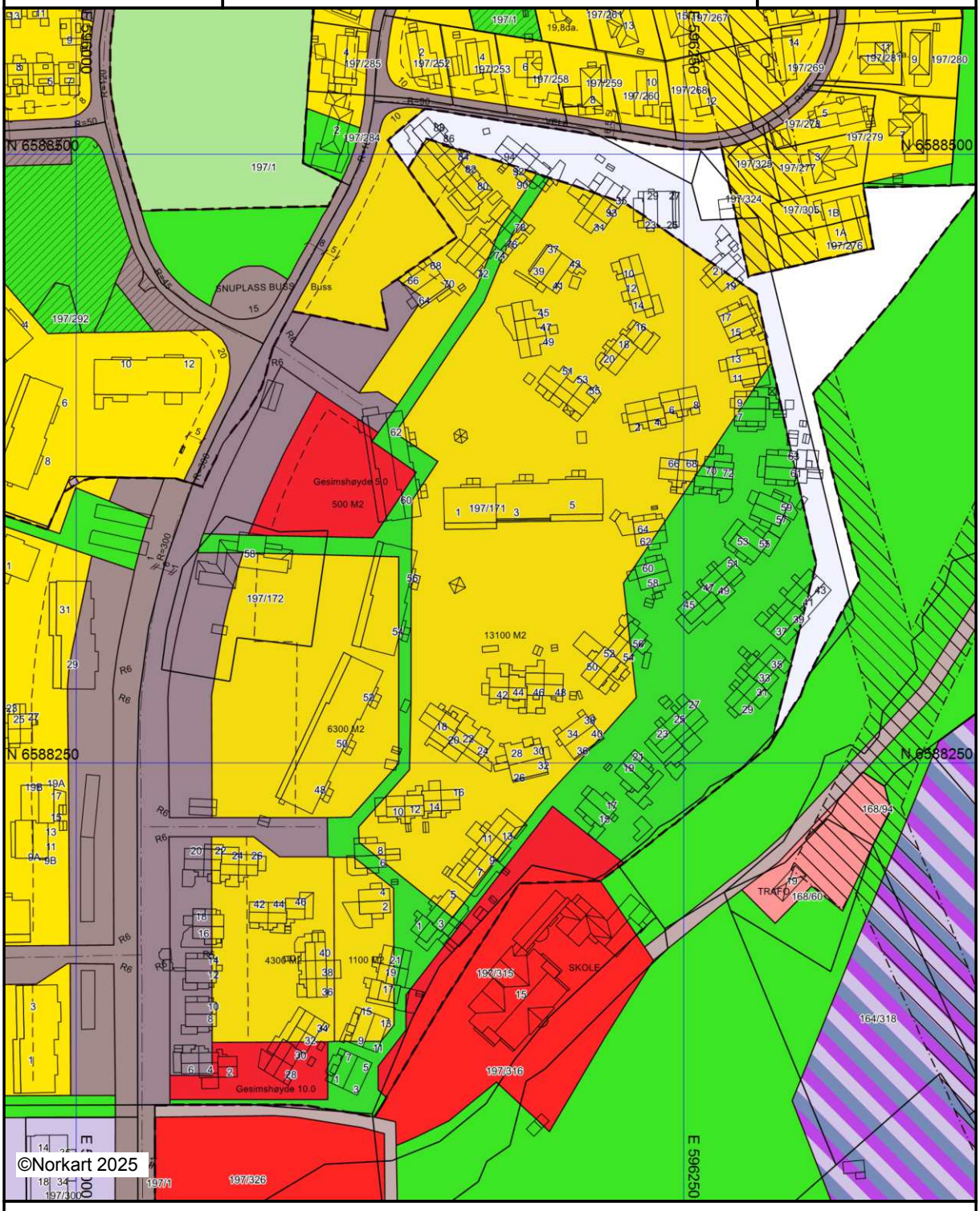
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/171
Adresse: Riskestien 42
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2500

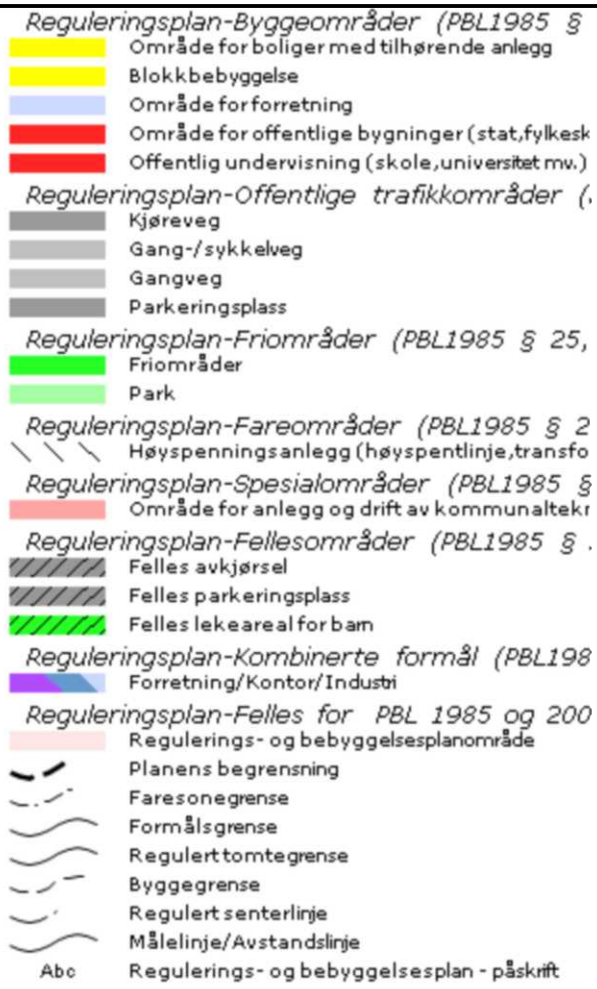
N

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



M22

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØREÅSENOMRÅDET, SENTRALE DEL, RYGGE KOMMUNE

§ 1. REGULERTE OMRÅDET

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. BEBYGGELSESPLAN

Område eller del av område, tomt, kan ikke bebygges før det for vedkommende område foreligger en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 3. AREALANVENDELSE

1. Byggeområder.

a. Område merket A skal bare anvendes for offentlige bebyggelse.

b. Område merket B skal bare anvendes for boligformål.

c. Område merket C skal bare anvendes for sentrumsformål som forretninger, kontorer og lokaler for offentlig service. Boliger kan likevel innpasses i den utstrekning bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

d. Område merket G skal bare anvendes for garasje- og parkeringsformål.

2. Trafikkområder.

Område merket Ta skal bare anvendes for trafikkformål og formål som har tilknytting til dette.

3. Friområder.

Friområde skal bare anvendes for felles offentlige formål som park, anlegg for gang- og turvegtrafikk samt sykkel, lek, idrett og sport.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

4. Fareområder.

Område merket E skal bare anvendes for trafostasjon.

§ 4. GRUNN SOM IKKE SKAL BEBYGGES

Områder som er markert med prikker skal ikke bebygges.

§ 5. BYGGEMÅTE

1. Sammenhengende.

På områder merket S skal bygning oppføres i nabogrense. Bygning kan likevel trekkes tilbake fra tomtegrensen dersom bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

2. Åpen.

På områder merket F skal det bare oppføres frittliggende bygninger. Bygningene kan likevel oppføres i nabogrensen dersom bygningsrådet finner dette å være hensiktsmessig og avstanden fra annen bygning ikke er under 8 m.

§ 6. TOMTESTØRRELSE

På områder merket F skal arealet for de enkelte tomter ikke være mindre enn 500 m2.

§ 7. UTNYTTELSE

1. Største brutto flateareal.

Område merket A, B og C samt siffer og m2 kan bebygges med høgst det antall m2 brutto gulvareal som siffrene angir.

2. Største byggareal.

På tomt som omfatter F-merket område får våningshus inkl. uthus eller andre bygg ikke oppta større sammenlagt byggeareal enn 200 m2.

§ 8. ETASJEANTALL

1. Etasjeantall angitt.

På områder merket I, II, IV eller VIII kan bygninger oppføres med resp. høgst en, to, fire eller åtte etasjer og underetasje.

2. Etasjeantall ikke angitt.

Der etasjeantall ikke er angitt kan bygning føres opp i de antall etasjer som bestemmelsen vedrørende bygningshøyde oppgir.

§ 9. BYGNINGS HØYDE

1. Etasjeantall angitt.

På områder merket med I, II, IV eller VIII får bygget ikke oppføres i større gesimshøyde enn resp. 3,5 - 6,0 - 12,0 og 24,0 m.

2. Siffer i rombe.

I de områder som er merket med siffer i rombe får bygningene ikke oppføres høyere enn den gesimshøyde i meter som siffret angir.

§ 10. ENDRINGER

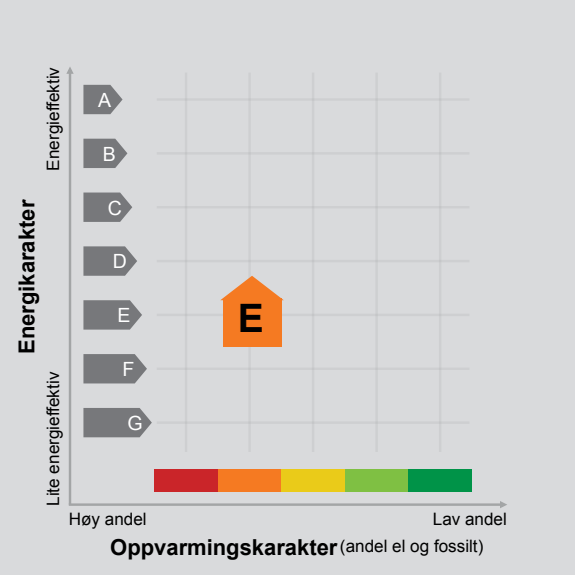
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rygge kommune.

Stadfestet 8. april 1974

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

ENERGIATTEST

Adresse	Riskestien 42
Postnummer	1529
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148362238
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178010
Dato	08.10.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Riskestien 42, 1529 Moss
Gnr. 197, Bnr. 171, andelsnr. 62 i SOLLISKOGEN BORETTSLAG A/L, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250232

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.
