

aktiv.

Skredderveien 15A, 1537 MOSS

**Skredderåsen/Moss - Pen 2-roms
med vestvendt balkong og fritt
utsyn - Nytt bad fra 2022 -
Garasje plass**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 643 486,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 2 642 519,-
Felleskostn.: Kr 6 788,-
Selger: Carina Johannessen Haug

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 48/51 kvm
Tomtstr.: 531081 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1492
Andelsnr.: 253
Oppdragsnr.: 1114260045

Pen 2-roms med vestvendt balkong og fritt utsyn - Nytt bad fra 2022 - Garasje plass

Skredderveien 15A formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En pen 2-roms leilighet med luftig utsyn og vestvendt balkong. En pen leilighet beliggende høyt i terrenget med gode solforhold. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2022.

Høydepunkter:

Pen 2-roms med gode solforhold og fritt utsyn
Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2022
Stort soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
Balkong med plass til flere sittegrupper
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	159
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, bod, bad/wc, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 3 kvm Bod i felles bodrom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

531081 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Skredderveien 15A ligger i naturskjønne Trolldalen, med kort avstand til Moss sentrum og til både strand og skogsområder. Moss tilbyr et spekter av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker natur, sjø, eller det urbane livet. Sentrum, som ligger ved sjøen, har et utvalg kafeer og restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. Kort vei fra sentrum finner du også Rygge Storsenter som ligger tilknyttet handelsområde på Høyda med bla. a. klatresenter, spisesteder, kjede- og nisjebutikker, samt Mosseporten senter.

Byen har et rikt kulturliv med Parkteateret og Verket Scene som arenaer for både lokale og tilreisende artister. Elever ved byens ballettskole, kulturskole og barneteatergrupper som Arena og Teaterkråkene bruker flittig byens kulturscener. Det finnes flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i Moss, alle godt forankret i sitt nærmiljø. Byen har tre videregående skoler, internasjonal skole, kunstscole og Steinerskole.

Moss har et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, inkludert fotball- og håndballklubber, ishall, svømmeklubb, turnforening med lange tradisjoner, et godt bokse- og badmintonmiljø og et aktivt seilermiljø - for å nevne noe. Om vinteren er det stor aktivitet på ski i Mossemarka, ofte arrangert av Moss skiklubb, samt populær slalåmbakke i Middagsåsen som ligger omtrent 15 min. kjøring mot nordøst. Sørøver er det for den golfinteresserte omtrent 17 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

Nordover ligger Kambo Marina (6 min. med bil) med plass til 300 båter, og flere badeplasser som Lindebaugen (4 min. med bil) og Kulpestranda (6 min. med bil). I Moss finnes det et godt utvalg populære badestrender og flotte tur- og

rekreasjonsområder innen gangavstand fra sentrum. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Videre er det en nyere bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m, samt Sjøbadet med trepromenade, sandstrand og gresslette.

Over kanalbrua fra sentrum ligger Jeløy - Oslofjorden perle, som blant annet kan by på kjente steder som Alby, Galleri F15 og Røed. Her kan man oppleve både kulturelle-, kulinariske- og strandopplevelser. Disse områdene er godt kjent for sine vakre naturområder, turmuligheter og en flott Kyststi.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog med bussforbindelser fra holdeplass rett ved boligen. Det er 2,4 km til Kambo stasjon og ca. 5 km med bil til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

For den treningsinteresserte ligger både Kambo treningssenter og det nye treningssenteret Liftnrun på Kambosenteret i kort avstand til boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader forblendet med teglstein, pussedeflater og trekledning på balkonger.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Leiligheten er oppført i 1976.

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk over tak. Tilluft tilføres via veggventiler.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc og panelovner.

TG2

Entrédør

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid. Det er bestilt ny entrédør via borettslaget.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Entrédør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid. Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens:

Slitasje og alder kan over tid påvirke funksjon og restlevetid, men døren vurderes å fungere etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Befaringen er visuell og ikke-inngripende, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som påkrevd nå. Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig svikt i funksjon eller ved oppgradering kan utskifting vurderes, i tråd med dagens krav i TEK.

Overflater

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg, dørkarmer mm.

Konsekvens:

Registrerte merker og hakk i overflater vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk. Sprekk i overgang vegg/tak skyldes ofte mindre bevegelser eller uttørking i materialer. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og påvirker normalt ikke konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.

Tiltak:

Overflater kan utbedres ved sparkling, fuging og overflatebehandling der det er ønskelig av estetiske hensyn. Dersom sprekken utvikler seg eller øker i omfang, bør forholdet følges opp for å avklare om det skyldes bevegelser som krever ytterligere tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 12-15 mm gjennom flere rom.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg). Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 12-15 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.

TGIU

4. Etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Varmtvannstank

Felles sentralt varmtvannsberedning.

Denne er ikke kontrollert av takstmannen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AF med underleverandører i regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført total rørrehabilitering på bad. Alt av rør og vann er skiftet. Badet er strippet ned og bygget opp på nytt med membran, våtromsplater og flis mm.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja. Totalrehabilitert - bygd opp på nytt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. I 2019 var det vannskade i himling på kjøkkenet rundt ventilasjonskassen grunnet utett tak. Skaden var forsikrings sak og ble utbedret av faglærte. Taket er også i ettertid lagt om på hele blokka i regi av faglærte.

Vinteren 2025/2026 oppstod det lekkasje i himling på kjøkkenet over skapet med avtrekksvifte. Sprekk i rør som leder vann ned fra taket/sluk. Arbeid med å tette tak ble påbegynt i uke 15 av Tak og vedlikehold AS. Vansjø

boligbyggelag er i kontakt med firma som skal inn og fikse skade i himling når det har fått tørket (Recover AS). Det skal skrapes i taket for tørk, og deretter male hele himlingen på nytt. Skapet (med krydderhylle) skal erstattes.
Det er Recover som skal utføre arbeidene inne i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Byggpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om tak mellom 2019 og 2021.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tak og vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på taket som beskrevet ovenfor.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid inne i leiligheten som beskrevet ovenfor. Ikke påbegynt pr. 13.04.2026.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AF som totalentreprenør i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AF som totalentreprenør i regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Totarehabilitering i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida (Underleverandør av AF under rehabilitering i regi av borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og nytt elektrisk anlegg på baderom i forbindelse med rehabiliteringen av bad i regi av borettslaget.

Det er en pågående skadesak med vanninntrenging fra taket, dette er hva VBBL skriver om saken;

Viser til skadesak med vanninntrenging fra taket.

Skaden skyldes utett overgang mellom innstikksluk og avløp i betongdekket på taket.

Utbedring av skadeårsak er utført i regi av borettslaget.

Utbedring av følgeskader på himling og kjøkkeninnredning vil bli utført fortløpende. Betonghimling må tørkes før den kan males. Det vil bli satt inn målepunkter som blir elektronisk overvåker i tørkeprosessen. Arbeidene utføres av Recover AS for borettslaget.

Standard

Skredderveien 15A formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En pen 2-roms leilighet med luftig utsyn og vestvendt balkong. Beliggende høyt i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Det er avsatt plass til valgfri møblering eller ytterligere oppbevaring.

Stuen oppleves som lettmøblert og luftig, her er det god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med mye sol og fritt utsyn. Det er god plass til ønsket møblement på balkongen.

Pent kjøkken med godt av skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer medfølger. Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen.

Delikat flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2022. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med innredning, speilskap og høyskap, samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

På soverommet er det god plass til dobbeltseng og garderober.

En lettstelt leilighet med god standard hvor du kan flytte rett inn.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er elbil-lader med leieavtale. Borettslaget har gjesteparkeringplasser på tomten. Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82373922

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

643 486 (Andel av fellesgjeld)

2 633 486 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 642 519 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 651 419 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 654 219 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 552 786 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 211 143 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.788,-, hvorav kr 3.473,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjelden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 788

Andel Fellesgjeld

Kr 643 486

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Andel fellesformue

Kr 23 306

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trolldalen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

948207737

Andelsnummer

253

Om borettslaget

Trolldalen 1 Borettslag.

Organisasjonsnummer 948207737.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Begynt å innhente tilbud på maling av borettslaget
- Plenen bak Skredderveien 15 er forbedret
- Skråningene ved Skredderveien 15 og 17 er utbedret

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

- Varmtvannstankene i Skredderveien 15/17/19 ble skiftet ut
- Skråningne i Skredderveien 17 utbedres
- Ny strøkkasse til traktor er kjøpt inn
- Maling av rekkehusbebyggelsen er gjennomført 2025 og avsluttes 2026

Generalforsamling for borettslaget er planlagt å avholdes 27.05.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,15 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.321,-, hvorav renter utgjør kr 2.008,- og avdrag utgjør kr 313,-.

Lånets løpetid: 2065.

Lånenr.: 95377048912. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Annuitetslån

Rente Pt.: 3,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 994,-, hvorav renter utgjør kr 527,- og avdrag utgjør kr 467,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032.Lånets løpetid:2047.

Lånenr. 67140519268. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

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.

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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trolldalen 1 Borettslag arrangerer dugnader. Dugnader er en viktig del av fellesskapet i borettslaget og gir beboerne muligheten til å bidra til vedlikehold og forbedring av fellesområdene. Dette inkluderer oppgaver som rydding, planting, maling og andre vedlikeholdsoppgaver.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1492 i Moss kommune. Andelsnr. 253 i Trolldalen 1 Borettslag med orgnr. 948207737

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/3/1492:

24.01.1975 - Dokumentnr: 557 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1804

09.04.1975 - Dokumentnr: 2363 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1654

09.04.1975 - Dokumentnr: 2364 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1655

01.01.2020 - Dokumentnr: 1840065 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:1492

01.01.2024 - Dokumentnr: 679552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:1492

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.09.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Godkjenning av bortledning av takvann utstår inntil hele feltet er utbygd. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 15.08.1973. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig og privat vei. Private stikkledninger frem til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 7.566 kvm, Høyspenningsanlegg

Delareal: 19.408 kvm, Friområde, nåværende

Delareal: 10.872 kvm, ligger i Gul støysone

Delareal: 12.609 kvm, ligger i Rød støysone

Delareal: 33.699 kvm, Boligbebyggele, nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 90

Navn: Trolldalen Øst. Del av Gnr. 27/3 og Gnr. 36/4 11. Boligområde.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.08.1973

Delareal: 1.264 kvm, Formål: Gangvei

Delareal: 9.676 kvm, Formål: Offentlig område
Delareal: 6.677 kvm, Formål: Anlegg for lek
Delareal: 179 kvm, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal: 34.611 kvm, Formål: Blokkbebyggelse
Delareal: 265 kvm, Formål: Kjørevei
Delareal: 7.498 kvm, Høyspenningsanlegg

Id: 113

Navn: Aavangen Industriotråde Gnr. 27/181, Del av Gnr. 27/49 OG

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.1976

Delareal: 1 kvm, Industri

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 44.900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 500 Foto ink. drone
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 900 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 900 Tilretteleggingsgebyr
- 10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 111 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

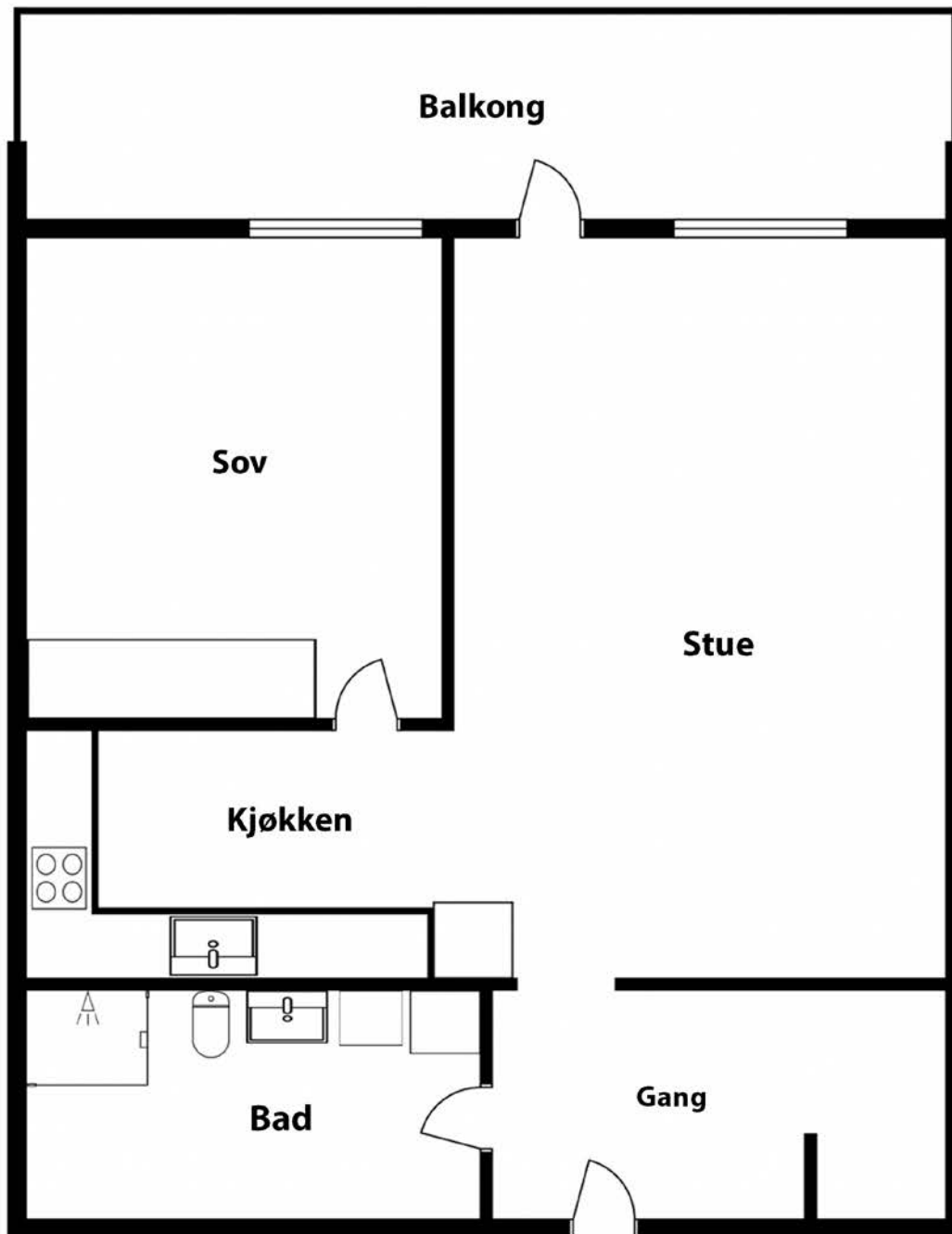
Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

29.04.2026



aktiv.

STUDIO 1838

**Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme**















































Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 2-roms leilighet i 4. Etasje
- 📍 Skredderveien 15A , 1537 MOSS
- 📖 MOSS kommune
- # gnr. 3, bnr. 1492
- # Andelsnummer 253

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 22602-26123

Eiendomsverdi ref nr: TW2292

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med vestvendt balkong som ligger sentralt i Skredderåsen.

Leiligheten er oppført i 1976
Balkong på ca. 12 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc og panelovner.

Baderom med flislagt gulv med standard konstruksjoner fra 2022.

Kjøkken med innredning fra IKEA av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøøl/frys.

Utgang fra stue til en solrik balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende servantinnredning med speilskap med lys over.
Vegghengt toalett og dusjsone med foldedører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det medfølger en åpen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-billader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

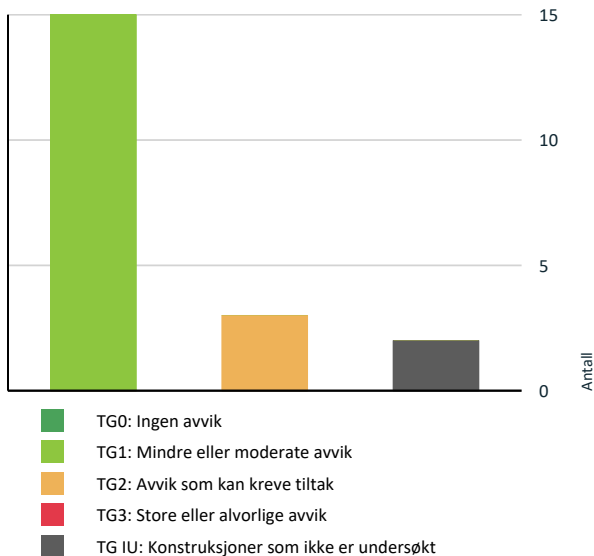
2-roms leilighet i 4. Etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan

Sammendrag av boligens tilstand

medføre en merkostnad.

NB!

Takrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revkirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4. Etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Entrédør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår

1975

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2008.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



! TG 2 Entrédør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entrédør i tre av ukjent alder.

Det er kikkeshull i døren.

Eier opplyser at det er bestilt ny entrédør av borettslaget.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Entrédør har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid. Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens:

Slitasje og alder kan over tid påvirke funksjon og restlevetid, men døren vurderes å fungere etter sin hensikt på befaringstidspunktet. Befaringen er visuell og ikke-inngripende, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som påkrevd nå. Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig svikt i funksjon eller ved oppgradering kan utskifting vurderes, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 12 m².
Balkonger er totalrenovert i 2018 av borettslaget ifølge eier.

Betonggulv på balkong.

Rekkverk i stål med glass på balkong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 123 cm.

Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader forblendet med teglstein, pussedeflater og trekledning på balkonger.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har vinyllbelegg gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befarings, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Fliser på bad/wc.

Laminat i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.

Ellers malte flater og tapet.

Himlinger:

Malte flater av betong og gips.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Noe merker/hakk på overflater som vegg og gulv.

Det er en pågående forsikringssak fra borettslaget angående lekkasje fra tak og inn i leiligheten, det kommer noe vann inn i leiligheten når det regner. Konfronter eier for opplysninger og fremdriftsplan for utbedringen.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg, dørkarmer mm.

Konsekvens:

Registrerte merker og hakk i overflater vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk. Sprekk i overgang vegg/tak skyldes ofte mindre bevegelser eller uttørring i materialer. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og påvirker normalt ikke konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.

Tiltak:

Overflater kan utbedres ved sparkling, fuging og overflatebehandling der det er ønskelig av estetiske hensyn. Dersom sprekken utvikler seg eller øker i omfang, bør forholdet følges opp for å avklare om det skyldes bevegelser som krever ytterligere tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 12-15 mm gjennom flere rom.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 12-15 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevner underlag.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører.

Noen hakk/merker på dørblader, omfanget er lite.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré.

Flislagt baderom fra 2022, pusset opp i regi av borettslaget.

Det er fremlagt dokumentasjon av eier for rehabiliteringen av badet.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

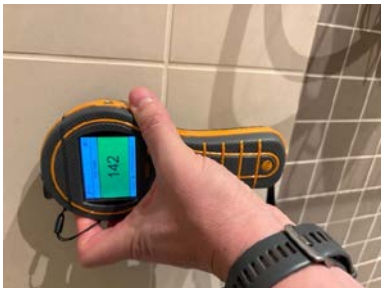
Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 45 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Tilstandsrapport

Smøre membran på vegg og gulv i henhold til dokumentasjon, slukmansjett og klemring observert.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap på vegg på badet.

Innredning har normal brukslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. _____

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med lyse, glatte fronter fra IKEA av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og integrert mikrobølgeovn.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter (forsert avtrekksløsning)

Det er montert en mekanisk vifte på kjøkkenet for å øke avtrekket, denne er styrt via en tråd/snor.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ellers avtrekk via felles anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra oppgradering av badet i 2022.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og noen forniklede/forkrommede kobberør. Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på badet.

Adkomst via luke på badet.

På kjøkken i hoveddel er det benyttet plastrør og rør i rør. Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert mekanisk avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er montert en ekstra mekanisk vifte på kjøkkenet for å øke avtrekket.
Denne aktiverer manuelt via en snor ved kjøkkens for å bedre avtrekket når det lages mat.

Avtrekk skjer via mekanisk vifte på bad.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

1 TG 1U Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles sentralt varmtvannsberedning.

Denne er ikke kontrollert av takstmannen.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappeoppgang.
Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er oppgradert i 2022 ifølge eier i forhold til baderomsrehabilitering.
Det er fremlagt samsvarserklæring for dette av Bravida Norge AS, datert: 05.05.2022.
Moss Elektro har montert nytt overspenningsvern og hovedsikring, dokumentasjon på dette kan fås av borettslaget.

Konfronter borettslaget for dokumentasjon om når selve hoved anlegget er oppgradert for leiligheten.

Tilstandsrapport

ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende

Tilstandsrapport

dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

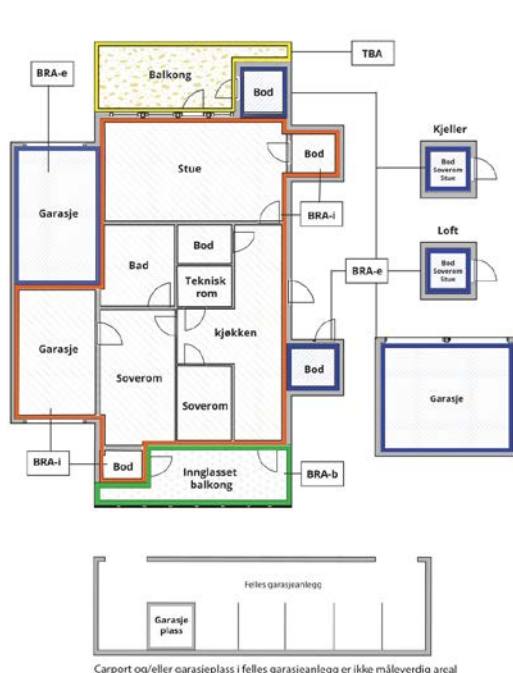
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

2-roms leilighet i 4. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	48	3		51	12
SUM	48	3			12
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bod, bad/wc, stue/kjøkken, soverom	Bod i i felles bodrom	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/Gang, bod, bad/wc, soverom, stue/kjøkken.

Bod i felles bodrom på ca. 3 m².

Utgang fra stue til en balkong på ca 12 m².
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-billader.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Borettslaget har total rehabilitert alle bad i boligblokken i 2022 ifølge eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Carina Johannessen Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1492		0	53108.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skredderveien 15A

Hjemmelshaver

Trolldalen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948207737		Vansjø Boligbyggelag	Haug Carina Johannessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
253	23 306	31.12.2025	643 489	31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 4. etasje med vestvent balkong med attraktiv, sentral beliggenhet like ved Skredderåsen. Leiligheten ligger Skredderåsen i Trolldalen borettslag. Populært boområde. Beliggende i 3 etg. med grei adkomst via trapp. Leilighet medvestvendt, usjenert veranda mot vest og veranda mot øst. Ca. 6 km til Moss sentrum. Gode bussforbindelser, ca 5-10 min kjøretur.

Gangavstand til skole, barnehage, lekeplasser, matforretning, legesenter, Kambo senteret m.m. Kort vei til Mosseporten senter med diverse forretninger. Ca 5-10 min kjøretur også til Son. Ca. 2 km til Kambo stasjon, med gode pendlermuligheter til og mot Oslo. Ca. 40 min. med tog til Oslo. Pendleravstand.

Flott turterreng (Mossemarka) i nærområdet

Om tomten

Tomt på 53.108 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt Skredderveien er opparbeidet, der man finner arealer med plen. Det medfølger en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i kjeller. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 6.788.- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1976 i betong/tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har midlertidig brukstillatelse: 08.09.1975. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av isolert bindingsverk. Brannskillere av trevegger. Boligblokken har stående pussede flater, teglforblendet og trekledning på balkonger. Flat-takkonstruksjon tekket med membran, papp eller sarnafil. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82373922			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	27.04.2026	
3	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Carina Johannessen Haug

Boligen

Skredderveien 15A

1537 MOSS

3103-3/1492/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AF med underleverandører i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført total rørrehabilitering på bad. Alt av rør og vann er skiftet. Badet er strippet ned og bygget opp på nytt med membran, våtromsplater og flis mm.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrehabilitert - bygd opp på nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I 2019 var det vannskade i himling på kjøkkenet rundt ventilasjonskassen grunnet utett tak. Skaden var forsikringssak og ble utbedret av faglærte. Taket er også i ettertid lagt om på hele blokka i regi av faglærte. Vinteren 2025/2026 oppstod det lekkasje i himling på kjøkkenet over skapet med avtrekksvifte. Sprekk i rør som leder vann ned fra taket/sluk. Arbeid med å tette tak ble påbegynt i uke 15 av Tak og vedlikehold AS. Vansjø boligbyggelag er i kontakt med firma som skal inn og fikse skade i himling når det har fått tørket (Recover AS). Det skal skrapes i taket for tørk, og deretter male hele himlingen på nytt. Skapet (med krydderhylle) skal erstattes. Det er Recover som skal utføre arbeidene inne i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Byggpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om tak mellom 2019 og 2021.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tak og vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på taket som beskrevet ovenfor.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid inne i leiligheten som beskrevet ovenfor. Ikke påbegynt pr. 13.04.2026

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AF som totalentreprenør i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering i regi av borettslaget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: AF som totalentreprenør i regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Totarehabilitering i regi av borettslaget.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida (Underleverandør av AF under rehabilitering i regi av borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og nytt elektrisk anlegg på badrom i forbindelse med rehabiliteringen av bad i regi av borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Aktiv Moss AS

13/4-26

AD. DERES REF: 1114260045 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 253 i borettslaget Trolldalen 1 tilknyttet leilighet: Skredderveien 15 A
Andelseier(e): Carina Haug.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 207 737
Byggeår: 1976 Gnr: 3 Bnr: 1492 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.tinglysning.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 borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82373922

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.701,-, utgifter kr 32.051,- og annen formue: kr 23.306,-. Gjeld pr d.d. er på kr 643.486,-. Opprinnelig innskudd kr: 23.150,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 13/4 kr 330.687.550,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.788,-, hvorav kr 3.473,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,15 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.321,-, hvorav renter utgjør kr 2.008,- og avdrag utgjør kr 313,-.

Lånets løpetid: 2065.

Lånenr.: 95377048912. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 3,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 994,-, hvorav renter utgjør kr 527,- og avdrag utgjør kr 467,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032. Lånets løpetid: 2047.

Lånenr. 67140519268. 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 Janne Marie Kronberg Ekelund.

Epost styret: styret@trollaldalen1.brl.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

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Trollaldalen 1 Borettslag

Dato: Mandag 26.05.2025

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

- 5.1 Forslag til endring av vedtekt - dyrehold - votes med 2/3 flertall
- 5.2 Til generalforsamlingen
- 5.3 Til generalforsamlingen

6 Innkomne saker fra styret

- 6.1 Trollaldalen 1 borettslag - Mulig kjøp av Trollveien 11F - votes med 2/3 flertall

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 2 styremedlemmer, suppleringsvalg for 1 år
- 7.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- 7.5 Valg av 8 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 7.6 Valg av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

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 sakliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styret ønsker å øke styrehonoraret med kr. 50 000,- . Det er en stund siden honoraret ble øket sist, og alt annet i samfunnet har økt. Det brukes mer tid på styrearbeidet nå enn tidligere. Det går med mange timer på ettermiddag og kveld til å hjelpe beboere og å drifte borettslaget. Et arbeid vi gjerne gjør, men det er fint om det blir kompensert litt i form av honoraret.

Styrets innstilling: Styrehonoraret økes med kr. 50 000,-

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Forslag til endring av vedtekt - dyrehold - voterer med 2/3 flertall

Jeg ønsker å fremme ett forslag til generalforsamlingen om antall dyr pr husstand. Forslagets endring er fra 1 dyr til 2 dyr pr husstand.

Reglene for dyrehold vil fortsatt være det samme som er gjeldene i dag. Jeg har full forståelse for at antall dyr må være regulert slik at det ikke blir ute av kontroll. Å endre fra 1 dyr til 2 vil mette mange sine behov for å ha f.eks. 1 hund og 1 katt, samt bedre dyrevelferden da dyrene er flokkdyr og trives best i selskap av ett annet dyr.

Mvh Kristine Tangen, Trollveien 29C

Forslag til vedtak: Antall dyr i en andel endres til å være maks 2 (utegående dyr)

Styrets innstilling: Styret har ingen store motforestillinger til dette.

Styret informerer om at dette medfører en endring i dagens vedtekter pkt 4-2 (2). I dag står følgende; pkt. 4-2 (2):
Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

Pkt. 4-2 (2) må da endres til; Samtykke til husdyrhold omfatter to (2) dyr. Dersom generalforsamlingen stemmer frem forslaget.

5.2 Til generalforsamlingen

Jeg søker om å beholde trappen fra mitt areal og ut på fellesareal. **(Se bilde med forklaringer i vedlegg nr. 1)**

Med vennlig hilsen
Vivian Rantala, Trollveien 18D.

Forslag til vedtak: Trappen blir slik den er tegnet på bildet, **(Se vedlegg nr. 1)** og alt vedlikehold blir gjort av andelseier. Jeg søker om å beholde trappen fra mitt areal og ut på fellesareal.

Styrets innstilling: Styret mener trappen, slik den er i dag (bilde 2) må fjernes. Styret kan godta at trappen tilbakestilles til en mindre trapp som var der først. Se vedlagte (bilde 1.)

(Se vedlegg nr.2 i innkallingen)

5.3 Til generalforsamlingen

Vi klager på veldig trangt parkeringsplass i felles garasje. Vi bor i Trollveien 27B og garasje plassen er første til høyre. Vår parkeringsplassen er BARE 2 meter og 20cm , i tillegg det er montert elektrisk skap på veggen som stikker ut 22cm.(Dere er velkommen her og prøve å parkere bilen.) På grunn av det, har vi montert elbillader på veggen av boden (montert av godkjent elektrikerer) . Vi har snakket med vaktmester Ole om dette, og han skulle ta det opp på styremøte, siden det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, bortsett fra felles garasje. Dette er beskrevet i borettslags vedtektene. Vi ble informert at styret kan ikke behandle vår problem på styremøte, derfor ber vi, at saken blir behandlet på generalforsamling. Vi vil være til stede når generalforsamlingen har møte.

Mvh Zilvinas Luksas, Viktorija Luksiene, Trollveien 29B

Forslag til vedtak: Andelseier i Trollveien 27B får beholde sin egenmonterte elbillader på bodveggen og får lov til å trekke strømledning over gangveien til bilen (parkert på parkeringsplass ute) for å lade bilen.

Styrets innstilling: Styret mener alle andelseier må forholde seg til vedtektene som sier at all elbillading skal foregå i garasjen. Vedtektene er tydelige på hvor ladingen skal skje. (Ref vedtekter punkt 9-11);

9-11 El-bil lading

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

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

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning

b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv. Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Trolldalen 1 borettslag - Mulig kjøp av Trollveien 11F - vateres med 2/3 flertall

Trollveien 11F er under tvangssalg.

På vårparten i 2024, fikk Søndre Østfold Tingrett et bud på leiligheten på kr. 2,6. mill. + fellesgjeld, som ble stadfestet. I forbindelse med at boligen skulle overtas i mai 2024, viste det seg at budgiver (kjøper), ikke lenger hadde finansiering til kjøpet. Tingretten har i februar 2025, skrevet at «stadfestelseskjennelsen oppheves og kjøpet blir å heve. Det igangsettes dekningsalg».

Det har det siste året, vært avholdt flere visninger av boligen, men dette har ikke resultert i bud. Pris på boligen p.t. er kr. 2,1 mill. + fellesgjeld.

P.t. så har Trolldalen 1 brl. et krav i leiligheten på i overkant av kr. 400.000,-.

Borettslag har panterrett i andelen (legalpant), for krav som gjelder felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer 2G jf. borettslagslovens § 5-20 (1). 2G tilsvarer ca. kr. 250.000,-.

I tillegg til legalpant jf. brl. § 5-20 (1), er Trolldalen 1 borettslag med i Borettslagenes Sikringsordning. Dette er en ordning som sikrer borettslaget for ubetalte felleskostnader fra en andelseier i inntil 24 mnd. En erstatning under forsikringen, vil kunne beløpe seg til maksimalt ca. kr. 232.000,- (felleskostnader pr. mnd. ca. kr. 9.637,- * 24 mnd. = kr. 231.288,-)

Styret i borettslaget er bekymret for at borettslaget skal bli økonomisk skadelidende, dersom ikke Trollveien 11 F snart blir solgt, og at skyldige felleskostnader vil bli større enn det som legalpant og erstatning under sikringsordningen, vil dekke.

Derfor har styret et ønske om å få fullmakt fra generalforsamlingen til eventuelt å kjøpe andelen som er på tvangssalg. Et kjøp av andelen på tvangssalg kan skje etter reglene i borettslagslovens § 4-9, som sier:

§ 4-9. Erverv av andel ved tvangssal

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-8, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadebot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

(3) Andel som laget har kjøpt etter paragrafen her, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan knyttast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd. Ved røysting på generalforsamling skal ein sjå bort frå andel som laget eig.

I og med at det er en mulighet for et borettslag å erverve en andel på tvangssalg, og dersom det er formålstjenlig for borettslaget, så ser styret for seg at borettslaget kan benytte inntil kr. 2,2 mill. av borettslagets midler til kjøp av boligen, oppussingskostnader, salgskostnader mm.

Dersom borettslaget kjøper andelen, vil borettslaget kunne pusse opp boligen, for så å selge boligen som et frivillig salg (gjennom eiendomsmegler), og forhåpentligvis få mer for andelen, enn man benytter til kjøp og oppussing.

Det er flere usikkerhetsmomenter i denne saken. Blant annet hvor stor andel av skyldige felleskostnader som Sikringsordningen vil dekke, og om etterstående

panthavere vil akseptere en lav kjøpesum. I tillegg om Tingretten vil akseptere dette. Det er også usikkert om et senere salg vil dekke alle kostnader som borettslaget vil pådra seg i forbindelse med kjøp, oppussing etc.

Ved å få et positivt vedtak i forhold til kjøp på generalforsamlingen nå, så kan styret se ann situasjonen, og evt. legge inn et bud på leiligheten senere, dersom styret mener at dette er et godt alternativ for borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at dersom leiligheten ikke kan selges innen 3 mnd., så skal andelen slettes, og boligen kan leies ut. Det kan knyttes ny andel til boligen etter reglene i brl. § 3-2 (2).

§ 3-2 (2) sier følgende:

§ 3-2. Endring av talet på andelar

1. Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen,

bortsett frå bustader som skal leigast ut.

2. Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore brukte eller tenkt brukte til utleige. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over- eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.

Kjøp av andel i borettslaget, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret i Trolldalen 1 borettslag gis fullmakt til å inngi bud og eventuelt kjøpe andel Trollveien 11F, som p.t. er under tvangssalg hos Søndre Østfold Tingrett. Totalt beløp som generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte i forbindelse med denne saken, og som inkluderer kjøpesum, midler til oppussing, salgskostnader etc. er begrenset oppad til kr. 2.200.000,-. Finansiering av et eventuelt kjøp av Trollveien 11 F, inkl. oppussing, salgskostnader etc. vil skje ved bruk av borettslagets disponible midler.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styremedlemmer Signe Jessica Blankenberg, Trine Sagen, Carina Haug og Hans Marius Andresen.

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 2 styremedlemmer, suppleringsvalg for 1 år

Styremedlemmene Signe Jessica Blankenberg og Trine Sagen ønsker å fratre fra sine styreverv. Det må velges 2 nye styremedlemmer frem til generalforsamling 2026.

7.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

7.5 Valg av 8 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.6 Valg av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer 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, 14.05.2025

Trolldalen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Trolldalen 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Janne Marie Kronberg Ekelund, Valgt fra 22.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Frode Aasgaard, Valgt fra 22.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ole-Andre Hagman, Valgt fra 22.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Signe Jessica Blankenberg, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Trine Sagen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Carina Haug, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Hans Marius Andresen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Pål Henning Edvardsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Bjørn Norevik Roberg, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Amina Malik, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Linn Fredrikke Andersson, Valgt fra 28.05.2024, Valgtfor 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Janne Marie Kronberg Ekelund

Styremedlem, Frode Aasgaard

Styremedlem, Ole-Andre Hagman

Varamedlem, Pål Henning Edvardsen

Varamedlem, Bjørn Norevik Roberg

Varamedlem, Amina Malik

Varamedlem, Linn Fredrikke Andersson

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 15

Antall behandlede saker i perioden: 113

Andre møter som er avholdt

Styret har hatt flere møter med ulike firmaer i forbindelse med at borettslaget skal i gang med å male.

Styret har hatt forskjellige møter med flere av beboerne.

Styret har hatt møter med rørleggere og rørleggerfirmaer i forbindelse med utskifting av varmtvannstankene.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 408 andelseiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948207737, og ligger i Moss kommune.

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

Trolldalen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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.

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Trolldalen 1 Borettslag i 2024: 1

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

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

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 28.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Begynt å innhente tilbud om maling av borettslaget

Siden generalforsamlingen tirsdag 28.05.2024 har Trolldalen 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Plenen bak Skredderveien 15 er forbedret
- Skråningene ved Skredderveien 15 og 17 er utbedret

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

- Varmtvannstankene i Skredderveien 15/17/19 skal skiftes ut.
- Skråningene i Skredderveien 17 utbredes

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

- Ny strøkasse til traktoren

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Rydding og utbedring av bomberommene som vil fortsette i årene som kommer

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Trolldalen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		37 399 152	31 815 588	37 399 349	39 269 316
Andre driftsinntekter	2	1 395 111	1 253 021	1 012 896	1 034 496
SUM INNETEKTER		38 794 263	33 068 609	38 412 245	40 303 812
KOSTNADER					
Lønn	1	1 095 231	1 037 854	900 000	980 000
Pensjonskostnader		44 785	42 080	43 000	45 000
Refusjoner	1	-63 986	-8 744	0	0
Styrehonorar		0	200 735	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	1	153 546	181 334	155 100	173 430
Avskrivninger	3	135 180	133 680	0	0
Strøm		1 291 110	1 386 343	2 035 000	1 260 000
Renhold		386 867	228 755	260 000	260 000
Rehabilitering		569 390	100 374 748	0	0
Vedlikehold bygg		1 233 399	1 381 241	450 000	9 300 000
Vedlikehold VVS		135 668	1 206 177	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		327 914	99 340	100 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		908 159	240 323	600 000	600 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		4 957	3 995	0	4 000
Revisjonshonorar	0	62 500	50 000	56 000	56 000
Forretningsførerhonorar		1 017 396	1 017 396	1 017 397	1 017 396
Andre konsulenttjenester		128 653	162 595	150 000	100 000
Telefon/internett		47 684	70 849	60 000	50 000
Årsavgift TV/Internett		2 224 589	2 066 626	2 220 000	2 400 000
Kontingent boligbyggelag		122 400	122 400	122 400	122 400
Forsikringer		2 135 297	1 934 925	2 365 000	2 645 000
Kommunale avgifter		7 383 710	6 325 463	7 267 000	8 550 000
Vakthold		0	4 652	10 000	0
Andre driftskostnader		519 501	490 517	500 000	500 000
SUM KOSTNADER		19 863 949	118 753 285	18 610 897	28 563 226
DRIFTSRESULTAT		18 930 314	-85 684 676	19 801 348	11 740 586
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		775 926	756 738	350 000	350 000
Rentekostnader		16 993 047	13 354 267	16 630 192	16 749 515
Utbytte Gjensidige		205 132	172 813	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-16 011 989	-12 424 715	-16 280 192	-16 399 515
ARSRESULTAT		2 918 325	-98 109 392	3 521 156	-4 658 929
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		2 918 325	-98 109 392	3 521 156	-4 658 929
SUM OVERFØRINGER		2 918 325	-98 109 392	3 521 156	-4 658 929

BALANSE 2024 Trollidalen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	685 277	820 457
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	2 033 083	1 944 654
SUM ANLEGGSMIDLER		66 148 579	66 195 330
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		652 459	701 209
Andre restanser		53 814	5 410
Andre fordringer		2 756 009	2 570 830
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		15 254 267	20 614 972
Høyrentekonto		742 363	710 074
Skattetrekk		58 401	220 177
SUM OMLØPSMIDLER		19 517 315	24 822 673
SUM EIENDELER		85 665 894	91 018 003

BALANSE 2024 Trollidalen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-273 668 809	-273 668 809
Årets resultat		2 918 325	0
SUM EGENKAPITAL	5	-270 709 685	-273 628 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	333 722 877	340 648 298
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		352 235 677	359 161 098
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		7 610	10 367
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 585	169 359
Leverandørgjeld		3 497 271	4 058 747
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		103 615	111 713
Annen kortsiktig gjeld		176 622	176 622
Offentlige avgifter		70 451	286 939
Påløpte renter		73 748	671 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 139 902	5 484 915
SUM GJELD		356 375 578	364 646 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 665 894	91 018 003
Pantestillelser		352 235 677	359 161 098

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Carina Haug
Styremedlem

Hans Marius Andresen
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

56 Trollidalen 1 Borettslag

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	19 337 758	-432 510
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 918 325	-98 109 392
Tilbakeføring avskrivninger	135 180	133 680
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-489 025
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 925 421	118 304 376
Endring i andre langsiktige poster	-88 429	-69 371
B. Årets endring disponible midler	-3 960 345	19 770 268
C. Disponible midler UB	15 377 413	19 337 758

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.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Trolldalen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 LØNN	924 519	870 039
5101 OVERTID	52 268	56 098
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	118 444	111 717
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-63 986	-8 744
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-63 986	-8 744
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	63 986	8 744
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	136 845	165 581
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	16 701	15 752
Sum	1 184 791	1 210 444

Borettslaget har 1 fast vaktmester samt flere personer på timebasis.

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	181 762	0
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	1 012 896	1 198 382
3611 LEIEINNTEKTER PARKERING	178 742	0
3690 Parkeringsoblat	21 710	54 639
Sum	-1 395 111	-1 253 021

Note 3 - Andre driftsmidler

	Husqvarna Rider Pro 2022	ATV 2021	Traktor m/utstyr 2012	Ford Ranger 2023	Total
Anskaffet år:					
Antatt levetid i år:	5	5	10	10	
Kostpris 01.01	309 000	86 900	1 101 250	559 900	2 057 050
+ Nyanskaffet i året	0	0	0	0	0
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	309 000	86 900	1 101 250	559 900	2 057 050
Samlede avskrivninger 01.01	72 100	49 243	1 101 250	14 000	1 236 593
+ Avskrivninger i år	61 800	17 380	0	56 000	135 180
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	133 900	66 623	1 101 250	70 000	1 371 773
Bokført verdi pr. 31.12	175 100	20 277	0	489 900	685 277

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter

Note 5 - Egenkapital negativ

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

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Trolldalen 1 Borettslag

Note 6 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	18 512 800	18 512 800
Sum	-18 512 800	-18 512 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1976	63 430 219
Bokført verdi pr. 31.12	63 430 219

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

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Trollidalen 1 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	95377048912	61188239241	67140519268
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2017	2017
Rentesats:	5.60 %	6.45 %	3.60 %
Betingelser:			Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32
Beregnet innfridd:	30.12.2065	15.05.2024	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	241 000 000	5 500 000	35 850 000
Lånesaldo 01.01:	241 000 000	4 473 100	95 175 198
Avdrag i perioden:	0	4 473 100	2 452 321
Lånesaldo 31.12:	241 000 000	0	92 722 877

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	265 191	15 911 460
	12	249 249	2 990 988
	30	248 829	7 464 870
	10	248 821	2 488 210
	16	245 893	3 934 288
	26	245 885	6 393 010
	12	227 434	2 729 208
	34	227 425	7 732 450
	13	224 077	2 913 001
	67	224 069	15 012 623
	42	220 713	9 269 946
	2	220 705	441 410
	16	197 211	3 155 376
	1	191 765	191 765
	11	191 757	2 109 327
	4	190 499	761 996
	32	180 430	5 773 760
	8	173 718	1 389 744
	11	171 620	1 887 820
	1	171 612	171 612
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048912	60	689 269	41 356 140
	12	647 834	7 774 008
	30	646 743	19 402 290
	10	646 722	6 467 220
	16	639 110	10 225 760
	26	639 089	16 616 314
	12	591 132	7 093 584
	34	591 111	20 097 774

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Trollidalen 1 Borettslag

Pantegjeld

13	582 409	7 571 317
67	582 388	39 019 996
42	573 664	24 093 888
2	573 643	1 147 286
16	512 580	8 201 280
1	498 426	498 426
11	498 404	5 482 444
4	495 133	1 980 532
32	468 963	15 006 816
8	451 517	3 612 136
11	446 065	4 906 715
1	446 043	446 043

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 95377048912 har første avdrag 30.03.2026 med kr 409 042

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
60	689 269	390
12	647 834	367
30	646 743	366
10	646 722	366
16	639 110	362
26	639 089	362
12	591 132	334
34	591 111	334
13	582 409	330
67	582 388	329
42	573 664	325
2	573 643	325
16	512 580	290
1	498 426	282
11	498 404	282
4	495 133	280
32	468 963	265
8	451 517	255
11	446 065	252
1	446 043	252

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

Resultat og balanse med noter for Trollaldalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollaldalen 1 Borettslag

Styreleder	Janne Marie Kronberg Ekelund (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Hans Marius Andresen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Carina Haug (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	05.05.2025



Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-05-07 12:09



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.

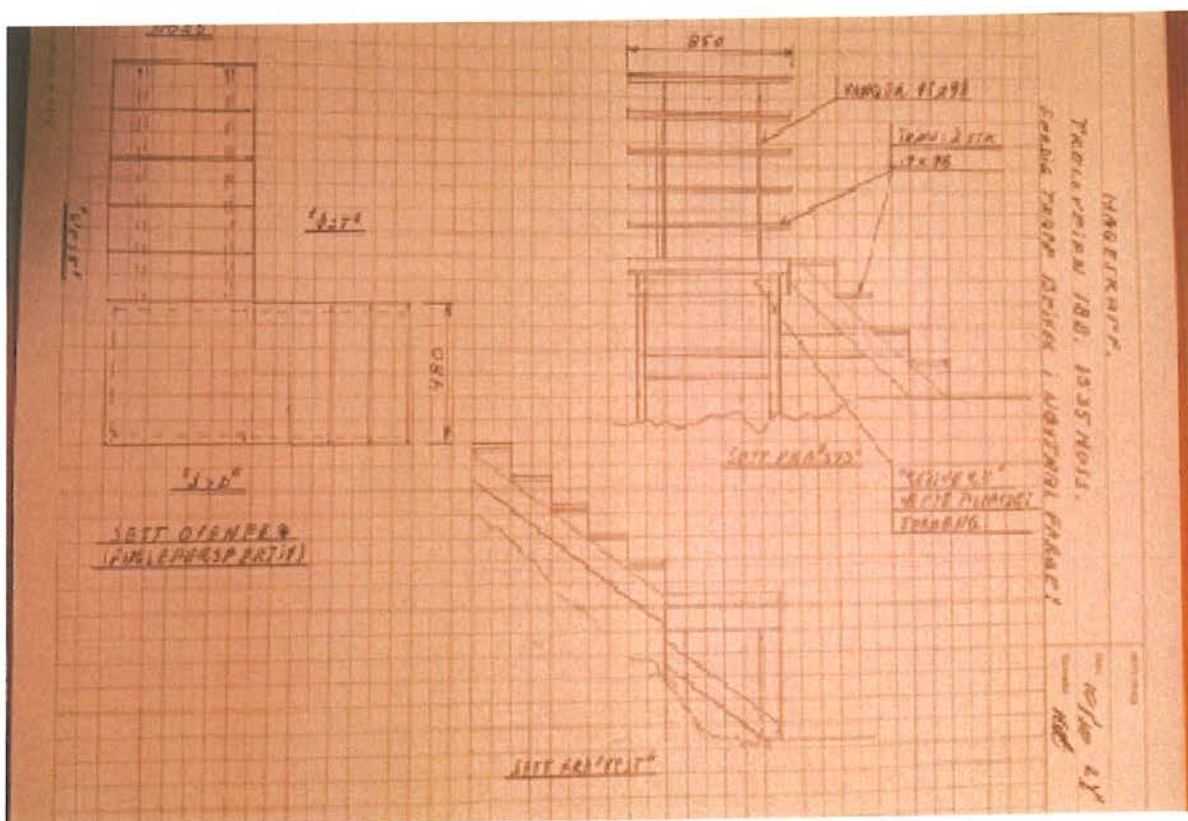


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

VEDLEGG NR. 1

Til generalforsamlingen!

Jeg søker om å beholde trappen fra mitt areal og ut på fellesareal.



Med vennlig hilsen
Vivian Rantala
Trollveien 18D
1535 Moss

Forslag til vedtak:

Trappen blir slik den er tegnet på bildet, og all vedlikehold blir gjort av andelseier.

VEDLEGG NR. 2

Styrets innstilling:

Styret mener trappen, slik den er i dag (bilde 2) må fjernes. Styret kan godta at trappen tilbakestilles til en mindre trapp som var der først. Se vedlagte bilde 1.



Bilde 1:

Slik vil styret at trappen skal være



Bilde 2:

Trappen slik den er i dag, må fjernes

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trolldalen 1 Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 30 Fremlagte og godkjente fullmakter: 17

Totalt antall stemmeberettigede: 47 Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl og Lars Stenstad.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Stein Ivar Skogvoll

1.5 Godkjenning av innkalling

Styret orienterte generalforsamlingen om at noen innkallinger hadde blitt delt ut 7 dager før møtet.

Møteleder orienterte om at sak 5.2 og sak 5.3 må voteres over med 2/3 flertall.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Møteleder orienterte om at sak 5.2 og sak 5.3 må voteres over med 2/3 flertall.

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 til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 250.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Forslag til endring av vedtekt - dyrehold - voterer med 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Antall dyr i en andel endres til å være maks 2 (utegående dyr)

Styrets innstilling: Styret har ingen store motforestillinger til dette. Styret informerer om at dette medfører en endring i dagens vedtekter pkt 4-2 (2). I dag står følgende; pkt. 4-2 (2): Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr. Pkt. 4-2 (2) må da endres til; Samtykke til husdyrhold omfatter to (2) dyr. Dersom generalforsamlingen stemmer frem forslaget.

Vedtak:

Forslag til vedtak fikk 22 stemmer for, 23 stemmer imot. Forslaget falt, oppnådde ikke 2/3 flertall.

5.2 Til generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Jeg søker om å beholde trappen fra mitt areal og ut på fellesareal._ Med vennlig hilsen Vivian Rantala, Trollveien 18D.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte frem at trappen i Trollveien 18 D må fjernes. 23 stemte for å beholde trappen, 21 stemte for å fjerne trappen. Forslag til vedtak oppnådde ikke 2/3 flertall.

5.3 Til generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Andelseier i Trollveien 27B får beholde sin egenmonterte elbillader på bodveggen og får lov til å trekke strømledning over gangveien til bilen (parkert på parkeringsplass ute) for å lade bilen. Mvh Zilvinas Luksas, Viktorija Luksiene, Trollveien 29B

Vedtak:

Forslag til vedtak falt. 18 stemte for forslag til vedtak. 25 imot. Egenmontert elbillader på bodveggen kan ikke beholdes. Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Trolldalen 1 borettslag - Mulig kjøp av Trollveien 11F - voterer med 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Styret i Trolldalen 1 borettslag gis fullmakt til å inngi bud og eventuelt kjøpe andel Trollveien 11F, som p.t. er under tvangssalg hos Søndre Østfold Tingrett. Totalt beløp som generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte i forbindelse med denne saken, og som inkluderer kjøpesum, midler til oppussing, salgskostnader etc. er begrenset oppad til kr. 2.200.000,-. Finansiering av et eventuelt kjøp av Trollveien 11 F, inkl. oppussing, salgskostnader etc. vil skje ved bruk av borettslagets disponible midler.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt. 30 stemte for forslag til vedtak, 10 stemte imot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Janne Marie Kronberg Ekelund. Styrets E-post: styret@trolldalen1-brl.no

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Frode Aasgaard og Ole-Andre Hagman.

7.3 Valg av 2 styremedlemmer, suppleringsvalg for 1 år

Styremedlemmene Signe Jessica Blankenberg og Trine Sagen ønsker å fratre fra sine styreverv. Det må velges 2 nye styremedlemmer frem til generalforsamling 2026.

Vedtak:

Valgt ble: Linn Fredrikke Andersson og Hilde Karin Kjærstad.

7.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Kim Rune Aas, Christian Engheim, Amina Malik og Pål Henning Edvardsen

7.5 Valg av 8 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Janne Marie Kronberg Ekelund, Frode Aasgaard, Ole-Andre Hagman, Linn Fredrikke Andersson, Hilde Karin Kjærstad, Christian Engheim, Amina Malik og Pål Henning Edvardsen
Valg av vara: Tanya Karlsen, Lisbeth Økern, Grete Hagemann, Laila Storli og Miriam Kristiansen.

7.6 Valg av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Lill Hagemann og Tonje Johnsen generalforsamlingen gav styret fullmakt til å finne 1 øvrig kandidat til valgkomiteen.

Vara til valgkomiteen; 1. vara: Kari Frydenlund, 2. vara: Marius Skinstad Drabitzius.

Protokoll for Trolldalen 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beate Kildahl (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Beate Kildahl (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Stein Ivar Skogvoll (sign.)	26.05.2025



Trolldalen 1 brl, rev.16.06.2025.

I den hensikt å holde ro og orden, trivsel og sikkerhet i borettslagets boliger og lagets område gjelder følgende ORDENSREGLER FOR TROLLDALEN 1 BORETTSLAG:
(gjeldende for både blokk- og rekkehusbebyggelse)

1. Lek

1.1 Lek kan foregå på steder som ikke medfører fare for ødeleggelse av borettslagets eller beboernes eiendeler, og som ikke er til uakseptabel sjenanse for beboerne.

1.2 Fotballsparking og lignende kan bare finne sted på spesielle plasser for slikt.

1.3 Foreldre plikter å føre tilsyn med egne barn slik at skade ikke blir påført borettslaget eller andelseieres eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at leken oppfattes som sjenerende. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

2. Ro

2.1 Radio, TV og lignende må benyttes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Dette er spesielt viktig om natten da det skal være mest mulig ro i leilighetene.

2.2 Ellers må leiligheten benyttes på en slik måte at naboer ikke blir unødig forstyrret eller sjenert eller at borettslagets omdømme blir nedsatt.

2.3 Andelseiere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre andelseiere og for andre naboer.

Det skal være mest mulig ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, varsles andelseiere i tilstøtende boenheter i god tid.

I forbindelse med innflytting, modernisering eller reparasjoner i andelen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles andelseiere i tilstøtende boenheter.

Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00 – 20.00
- på lørdager klokken 08.00 – 18.00
- på søndager og helligdager skal det være

helligdagsfred

3. Tøking og lufting

3.1 Risting, banking eller lignende av tøy må ikke skje fra balkonger eller på en måte som er til ulempe for andre. Slik virksomhet samt bruk av

utvendige tørkeplasser kan foregå på alminnelige virkedager, men ikke på hellig- eller høytidsdager.

3.2 Tøking av tøy på balkonger kan foretas så lenge det ikke er synlig for andre.

3.3 Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang/innang.

4. Renovasjon

4.1 Borettslaget er knyttet til offentlig renovasjon.

Avfall som kastes skal være husholdningsavfall som skal sorteres i samsvar med den innførte kildesortering. Vi følger Moss Kommune.

Både av hygieniske og praktiske årsaker er det viktig at avfallet innpakkes i størst mulig grad.

5. Vedlikehold, endringer og lignende

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastsatt i lagets vedtekter.

Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget.

Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes fra til borettslagets styre.

5.2 Oppsetting av private radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner er ulovlig uten at styret på forhånd har gitt tillatelse.

5.3 Andelseier har ansvaret for å påse at forskriftmessige røykvarslings- og manuelt brannslukningsutstyr (husbrannslange) i leiligheten virker og må omgående melde evt. Feil og mangler til borettslaget.

5.4 Beboere i borettslagets småhusbebyggelse hvor et nærmere definert uteområde er å anse til personlig bruk, plikter å holde området i ryddig og tiltalende stand. Se kart i vedtektene.

5.5 Felling og beskjæring av trær på borettslagets område kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

Postadresse:
Trollveien 23
1535 Moss

Telefon/Mail
918 64 900/
Styret@trolldalen1-brl.no

Org.nr. :
948 207 737

Internett:
trolldalen1-brl.no



6. Fellesrom/garasjer

6.1 Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.

6.2 På den tilviste garasjeplassen skal, foruten bilen, kun plasseres bildekk/-hjul og da på en måte som ikke er til sjenanse for andre eller som representerer fare for sikkerheten.

Andelseier skal holde plassen ryddig og fri for søppel.

6.3 Det må ikke plasseres ting som er ulovlig i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige sikkerhetsforskrifter, som brukerne plikter å sette seg inn i.

6.4 Fellesinnganger skal holdes låst etter kl.23.00.

6.5 Det skal ikke stå noe på fellesområdene. Ting som blir satt i oppganger, korridorer eller fellesrom behandles som avfall, det kan fjernes uten varsel på eiers regning og risiko. Hjelpemidler i forbindelse med helse er tillatt etter avtale med styret.

Barnevogner plasseres i bod eller leilighet. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.

6.6 Sykler skal kun plasseres i sykkelstativer eller i bod. De skal ikke låses i bruene ved blokkene.

Dette gjelder også el-sparkesykler.

7. Bruk av motorkjøretøyer

7.1 Bruk av motorkjøretøyer innen borettslagets område er unntatt følgende: Syketransport, utrykningskjøretøy, flyttebiler, større varetransportering, nødvendig kjøring i forbindelse med reparasjons- og vedlikeholdsarbeid. Beboerne kan kjøre fram til boligen i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. I slikt tilfelle skal bilen ikke være hensatt ved boligen i over 10 minutter.

7.2 All kjøring innen boligområdet må skje med varsomhet og hensynsfullhet med maks 10 km/t.

7.3 Parkering skal skje på opparbeidede og anviste biloppstillingsplasser og skal kun benyttes av person-/privatbiler eller andre typer biler i samme størrelse.

7.4 Gjesteparkeringsplassene er for borettslagets besøkende. Alle biler må registreres enten på automat eller på app.

Beboere med mer enn en bil kan kjøpe seg en tillatelse på automat eller via app.

Gratis parkering i inntil 4 timer.

Alle MÅ registrere seg uansett, både beboere og gjester.

7.5 Oppsatte trafikk- og opplysningsskilt må følges. Beboerne plikter å påse at deres besøkende er kjent med og overholder disse bestemmelser.

7.6 Borettslaget kan ilegge kontrollavgift ved overtredelse av disse regler og kan fjerne hensatte kjøretøyer, herunder tilhengere, campingvogner o.l. for eiers regning og risiko.

8. Bruk av grill.

8.1 Grilling må kun foregå på en måte som ikke representerer brann- eller annen fare eller som for øvrig er til sjenanse for andre.

8.2 I blokkene tillates kun bruk av elektrisk grill og/eller gassgrill.

8.3 Vedfyrte uteinstallasjoner må søkes om til styret.

9. Øvrige bestemmelser

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

Postadresse:
Trollveien 23
1535 Moss

Telefon/Mail
918 64 900/
Styret@trolldalen1-brl.no

Org.nr. :
948 207 737

Internett:
trolldalen1-brl.no

VE D T E K T E R

for

TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

Org.nr. 948 207 737

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2004 med endringer den 16.04.2008,30.01.2012, 23.04.2012, 22.04.2015, 25.04.2018, 24.04.2019, 27.11.2023 og 28.05.2024

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

- (1) Trolldalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret).
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
- (3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 5-2.

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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

- (1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.
- (2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

3-4 Gebyr

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

4. BORETT

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Se for øvrig borettslagets vedtekter.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

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

- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

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

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

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

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

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

- (b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

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

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

- (e) Hunder og katter skal være chippet eller merket hos veterinær

- (f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

- (g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 11.

- (h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

- (4) Før dyreholdet etableres (etter gitt samtykke) skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).

Vilkår og tilleggsvilkår vil også fremkomme av avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).

Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

- (5) En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l)

Ny avtale må inngås dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

4-3 Kameraovervåking

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets garasje -og parkeringsanlegg på følgende vilkår;

(a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet

(b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge alvorlige kriminelle handlinger.

(c) Dersom det har funnet sted en hendelse som gjør at borettslaget må gå igjennom opptakene skal dette gjøres av 2 styremedlemmer i felleskap.

(d) Funn på opptak som antas å kunne være til hjelp for å oppklare eller avdekke kriminelle handlinger så som tyveri eller vesentlig skade etter hærverk e.l skal overlates til Politi eller forsikringsselskap for videre etterforskning eller bruk.

(e) Opptak kan ikke benyttes som bevis i sivilrettslige tvister (saker uten et mulig straffbart forhold) mellom borettslag og andelseier/beboer eller mellom andelseiere

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

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

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget har i 408 parkeringsplasser til fordeling blant 408 andelseiere

Borettslaget har i tillegg 120 andre parkeringsplasser her under gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom generelt er forbudt

Dog kan innkjøring til egen bolig finne sted for av og pålessing i inntil 10 minutter.

Kjøring for syketransport, renovasjon og større varetransport er tillatt

Videre kan håndverkere med uniformert bil som arbeider på en andelseiers adresse rett til å stå utenfor dennes adressen så lenge han er i arbeid der.

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

(2) Innkjøring av kjøretøyer over 3500 kg er kun tillatt for varetransport og flytting

(3) Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t

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

(5) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3, jfr 6-4.

(6) Parkeringsplassene i tildelt garasje/på tildelt parkeringsplass utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-3 Organisering av parkeringsplasser med bruksrett

(1) Alle andelseiere har fått tildelt en midlertidig bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene. (bruksreglement)

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

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling

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

6-4 Organisering av parkeringsplasser på utendørs parkeringsanlegg

- (1) Regler for utleie av ekstra parkeringsplass (bil nr 2) og gjesteparkering er fastsatt i borettslagets ordensregler

6-5 Borttauing og/eller parkeringsgebyr

- (1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - (a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt i disse vedtekter eller i borettslagets husordensregler.
 - (b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.
- (2) Trolldalen Borettslag har undertegnet avtal med et vaktsselskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøyer.

Selskapet kan ilegger parkeringsgebyr til kjøretøy, her under campingvogner og tilhengere som er ulovlig parkerte i henhold til vedtekter eller borettslagets husordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet.

Parkeringsgebyr vil bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks taues bort etter punkt (1).

6-6 Kostnader og vedlikehold

- (1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.

6-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

- (1) Regler for moderniseringstiltak for garasjeanlegg og parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-8 Boder på fellesareal

- (1) Alle blokkleiligheter er tildelt en bod.
- (2) Bodene er primært plassert i bruksenhetens etasje. Boden er merket med nummeret til leiligheten.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 6-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(6) Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder

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

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

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

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

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

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

- (a) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- (b) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

(2) Vann og avløp

- (a) For rekkehus;

Vann: Andelseier har ansvar fra hovedstoppekranen. Borettslaget har ansvaret for selve hovedstoppekranen.

Avløp: Borettslag har ansvar fram til vannlås.

- (b) For blokker;

Vann: Andelseier har ansvar for vann fra hovedstoppekran i rør i rør skap.

Avløp: Borettslaget har ansvar fram til vannlås.

(3) I garasjekjellere er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasje plass

7-3 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier i blokker forplikter seg til og holde yttervegg mellom bolig og balkong i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å male veggen med sedvanemessig mellomrom i den farge som borettslaget fastsetter. Maling fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

7-4 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Andelseierne i rekkehus har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene Kap. 10.

(2) Disse andelseiere har videre selv ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsdør til vei

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

7-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 7-5 Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
 - a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonog/eller
 - b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 7
- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) a og b og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
 - (b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
 - (c) Elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
 - (d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.
 - (e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
 - (f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
 - (g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår
- (5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:
- (a) Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtroms normen
 - (b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
 - (c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes
- (6) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.
- (a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.
 - (b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
 - (c) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging
 - (d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.
 - (e) Alle arbeider i forbindelse med ildsteder må meldes til feiervesenet.
- (7) For endringer av ventilasjon i rekkehus gjelder i tillegg følgende vilkår
- (a) Det er ikke tillatt å tette igjen eller tildekke eller på annen måte blokkere ventiler som slipper luft inn i leiligheten.
 - (b) Ventilator med kullfilter skal benyttes

8-2 Ingen adgang til moderniseringstiltak i himlinger på balkonger (Blokkene) grunnet katodisk beskyttelse (strømførende sikt må ikke kortsluttes).

- (a) Rehabiliterte balkonger i blokkene, Skredderveien 15,17,19 har i dag katodisk beskyttelse, med et strømførende sjikt, som ikke må brytes, punkteres eller kortsluttes.
- (b) Det er forbudt å montere noe i himlingen så som markiser, blomsteroppheng e.l.uten styrets skriftlig samtykke.
- (c) Om samtykke gis vil det bli fastsatt vilkår.
- (d) Andelseier er gjort kjent med at moderniseringstiltak kan medføre skader på den katodiske beskyttelsen

Andelseiere som utfører arbeider som medfører slik skade vil bli gjort erstatningsansvarlig

8-3 Felles ventilasjon i blokkleiligheter

- (a) I blokkleiligheter er det felles ventilasjon opp til tak.
- (b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem. Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.
- (c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette. Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

Andelseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

- (d) Før kjøkken og/eller baderomsvifte byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.
- (e) Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventilasjon). Kjøkken ventilator skal ikke tilkobles ventilasjonskanaler. Kjøkkenventilator skal ha kullfilter.

8-4 Endringer av eller på borettslagets øvrige fellesinstallasjoner

- (1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.
- (2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.
- (3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/ leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

8-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

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

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

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

8-6 Utvidelse av bad i kjeller i rekkehus

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av ulike varianter av utvidelse av bad i bruksenheter i rekkehus som følger på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Type rekkehus

Type 1 (Trollstubben 2,3,4,5 og Trollveien 11,15,27) Kan utvide bad oppe og nede, men nede ikke til yttervegg

Type 2 og 3 (Trollstubben 6 og Trollveien 10) Kan utvide badet

Type 4 (Trollstubben1, Trollveien 16,17,23,28) Kan utvide badet

Type 5(Trollveien 19,20) Kan utvide, men ikke til yttervegg

Type 6 (Trollstubben 7,8,9 og Trollveien 12,22,24,25) Kan ikke utvide mot yttervegg

Type 7 (Trollveien 13,14,21,26,29,31) Kan utvide badet

(b) Utvidelser av bad kan kun finne sted med styrets skriftlige godkjennelse.

Andelseier må levere søknad.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om/beskrivelser av tiltaket og tegninger

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

(d) Alle arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

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

8-7 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

(b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 12

8-8 Bruk av kaldloft som bod/lager i bruksenheter i rekkehus der det er loft tilgjengelig.

(1) Alle rekkehus som i utgangspunktet har et råloft kan bygges om til kaldloft som kan brukes som bod/lager.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av luke til råloft i bruksenheter i rekkehus der loft er tilgjengelig og ved dette etablere et kaldtloft på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Etablering av kaldloft som bod/lager i bruksenhet (bolig) kan etter søknad godkjennes av styret.

(b) Søknaden skal være skriftlig.

(c) Arbeidene må utføres i overensstemmelse med tegninger og beskrivelser utarbeidet av borettslaget.

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

Brannsikkerhet må ivaretas

(e) Alle arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

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

(g) Ved etablering av gulv fra 2023 på loft må det legges slik at det ikke hindrer sirkulasjon. Det må også påses at isolasjonen ikke sammenpresses.

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

(3) Bruken av kaldloftet

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

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

(c) Gassbeholdere, bensin og brennbar væske skal ikke lages på loftet.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

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

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

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

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

9-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

- (1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.
- (2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:
 - (a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
 - (b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt
 - (c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på rekkehusenes hageside og rekkverk

- (1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av plattinger og rekkverk på rekkehusenes hageside på følgende tilleggsvilkår:
 - (a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om
 - (i) Hvem som skal utføre jobben og hvilke materialer som skal brukes.
 - (ii) Tegning skal vedlegges
 - (b) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
 - (c) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra vegg.
 - (d) Alle bærende deler skal utføres i trykkimpregnerte materialer i alle bærende deler av konstruksjonen, herunder bjelker, dragere, gulvbord, rekkverk, rekkverkstolper og spikerslag.
 - (e) Tiltaket må ikke medføre at kummer og/ eller andre felles installasjoner dekkes til/bygges over.
 - (f) Tiltaket må ikke gjennomføres på en slik måte at eksisterende ventiler må tildekkes.
 - (g) Plattingen skal etableres minst 5 cm fra underkant av kledning på boligen.
Plattingen skal ikke festes til den eksisterende kledning på boligen
 - (h) Alle fundamenter skal være frostfrie.
 - (i) Rekkverk skal være i tre og ellers være tilnærmet lik øvrige rekkverk på aktuell rekke.
Rekkverk skal ha en minimumshøyde på 1-en meter og en maksimumshøyde på 1,1 meter.
Materialene skal være trykk impregnerte, og rekkverket skal males i samme farge som de andre rekkverk i boligrekken.

Rekkverket kan festes i husvegg

(j) alt arbeide må utføres av kyndig personell.

(k) Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, andre andelseiers særareal etc.

(l) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting må tas vekk.

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

9-6 Skillevegger

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

(a) Skillevegger skal følge eksisterende vegger som er i den enkelte rekke

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 180 cm de første 2 meter. Der etter skrås ned til rekkverk eller til 100 cm høyde..

(c) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger med mindre annet er særskilt avtalt

9-7 Frittstående bod til rekkehus

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av en frittstående utvendig bod til hver boenhet på følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde forslag til plassering

Plan og bygningsloven med forskrifter må overholdes.

Tiltaket må ikke plasseres over kummer og/ eller andre felles installasjoner.

Nærmere plassering bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

(b) Boden kan maksimalt ha en størrelse på

Maksimal lengde 1,5 meter

Maksimal bredde 1 meter

Maksimal høyde 1,80 meter

(c) Alle deler i konstruksjonen skal være i trykkimpregnerte materialer.

(d) Boden skal være frittstående.

Det presiseres at boden ikke kan festes i veggen til rekkehuset og at den enkelt må kunne fjernes ved fremtidig vedlikehold av bygning eller eiendommen for øvrig (eks drenering)

Andelseier må selv koste flytte/ rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre slikt vedlikehold.

(e) arbeide må utføres av kyndig personell.

(f) Andelseier forplikter seg til å sørge for at boden til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret

(g) Nærmere regler for hva som kan oppbevares i bod kan fastsettes i borettslagets ordensregler

9-8 Varmepumper

En andelseier kan med styrets godkjenning, etter søknad og aksept av særskilte vilkår, få tillatelse til å installere varmepumpe i borettslaget. Gjelder kun i rekkehus.

Vilkår installasjon av varmepumper;

- (1) Styret godkjenner, etter søknad, installasjon av varmepumpe under forutsetning av at varmepumpen er tilpasset norske forhold og at varmepumpen er installert av godkjent installatør, samt at det er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandør. Støynivået på utedel av varmepumpe skal ikke overstige 50 db (A).
- (2) Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som males i samme farge som bordkledning. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal som males i samme farge som bordkledning. Varmepumpens utedel skal monteres på murvegg og stå på vibrasjonsdempere. Dersom montering på mur ikke er mulig skal varmepumpen monteres med spesialfester på terrassegulv.
- (3) Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår skade på bygningsmasse / terrassegulv i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Det er andelseiers ansvar å dekke vannskader som er påført bygningsmassen / terrasse grunnet kondens.
- (4) Varmepumpen må installeres på en slik måte at dette ikke kommer i konflikt med fremtidig vedlikehold. Det er også andelseiers ansvar å demontere varmepumpen når borettslaget skal utføre vedlikehold.
- (5) Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier. Dette gjelder også skader som er påført bygningsmassen på grunn av feilmontert varmepumpe.
- (6) Vedlikeholdet av varmepumpen følger leiligheten, og hvis leiligheten selges plikter andelseier å informere kjøper om plikter og ansvar med godkjenningsskrivet.
- (7) Hvis installasjonen av varmepumpen medfører klager fra naboer på sjenerende støy fra varmepumpens utedel, vil dette medføre krav om ny plassering av utedel for andelseiers regning. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
- (8) Skulle en varmepumpe bli installert uten at retningslinjene blir fulgt, vil denne bli påkrevd demontert på andelseiers bekostning.

9-9 Gjerde og hekker rundt særareal/hage

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal, jfr punkt 10

hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

(b) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.

(c) gjerdet skal være i tre og følge allerede oppsatt gjerde i samme rekke

(d) gjerder og hekker skal ha en maksimal høyde på 1,10 meter og hekker skal ha en maksimal høyde på 180 cm

(e) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal.

vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo

(f) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i borettslagets gjerdefarge.

Fargekode fås ved henvendelse til styret

9-10 Vindfang/innbygging av inngangsparti

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

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde

Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og angi hvem som skal utføre jobben.

Tegning skal vedlegges.

(b) Tiltaket skal være tilnærmet identisk med øvrige innbygginger i samme rekke.

(c) Arbeidet kan kun utføres av fagfolk

(d) Arbeid må ikke igangsettes for offentlig godkjenning foreligger, jfr 9-2

9-11 El-bil lading

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

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

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

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

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

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

10-2 Midlertidig enerett for rekkehus

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har midlertidig enerett til:

(a) På hageside:

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, fram til områdets avgrensing i form av borettslagets, fjell, gjerde eller hekk.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

(b) På inngangsside

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer (mellom husvegg og boder) , fram til borettslagets adkomstvei, se vedlagte kart.

(c) Arealer langs sider av endeseksjoner

For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde fram til gangvei eller maksimalt 6 meter ut mot fellesareal eller tomtegrense

(3) Særregler for Trollstubben 6 e,f,g,h, og Trollveien 10,abcd,ijkl

(a) Disse boligene har kun særareal på inngangssiden.

(4) Særregler for Trollstubben 6 abcd og Trollveien 10 efgh, mnop

a) Disse boligene har kun veranda over garasje.

10-3 Rett til adkomst

(1) For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere rett til uhindret adkomst til eget areal over areal annen andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

10-4 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 punkt 9
 - (4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.
 - (5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig
- Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres 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.
- (3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. Pålegg om salg og fravikelse

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg

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

11-3 Fravikelse

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12-1 Felleskostnader

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

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

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Styret og dets vedtak

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

13-2 Styrets oppgaver

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

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

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

13-3 Styrets vedtak

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

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

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

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. Generalforsamlingen

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

14-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

14-6 Møteledelse og protokoll

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

14-7 Stemmerett og fullmakt

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

14-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

15. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15-1 Inhabilitet

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

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

15-2 Taushetsplikt

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

15-3 Mindretallsvern

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

16. Meldinger

16-1 Meldinger

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

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

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

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

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

16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

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

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

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

17-2 Forholdet til borettslovene

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

Att andelseier

Trolldalen 1 BRL

Skreddertveien 15 A 42

Moss 28.04.2026

Vannlekkasje

Viser til skadesak med vanninntregning fra taket.

Skaden skyldes utett overgang mellom innstikksluk og avløp i betongdekket på taket.

Utbedring av skadeårsak er utført i regi av borettslaget.

Utbedring av følgeskader på himling og kjøkkeninnredning vil bli utført fortløpende.

Betonghimling må tørkes før den kan males.

Det vil bli satt inn målepunkter som blir elektronisk overvåker i tørkeprosessen.

Arbeidene utføres av Recover AS for borettslaget.

Med vennlig hilsen

For Trolldalen 1 borettslag

Øyvind Tomte Larsen

Teknisk avdeling – tekn. rådgiver

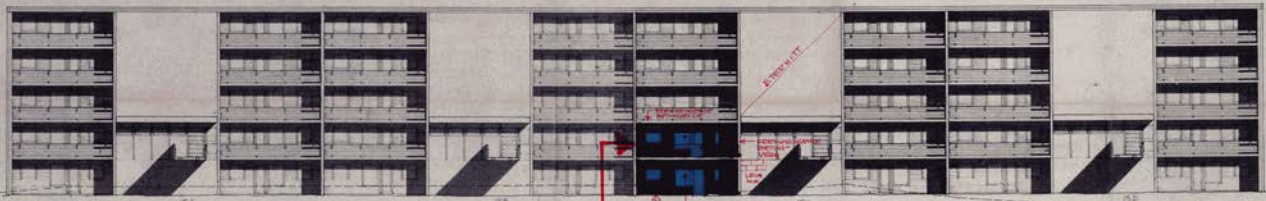


Mobile: 91 88 68 59

Email: otl@vbbl.no



HAGESIDE



INNGANGSIDE

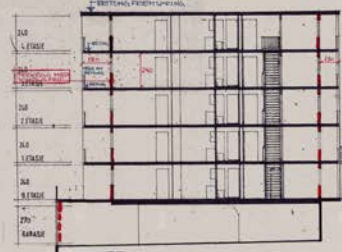
52
 EGEN DRIFTE: 13
 10.000 000
 100 41.000
 1.000 2.000

10000 000 100
 10000 000 100
 D

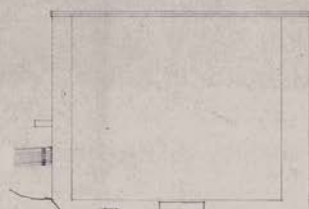
AFKAL AV
 MEDTILTAK
 1000 x 2000 x 1200
 10000 000 10000

VINDUSFLATE (BLÅT)
 TERRANNEV (BRUNT)

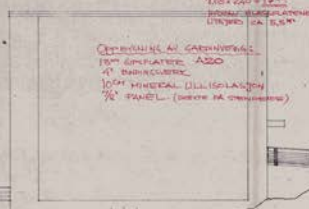
OPPHØI AV GARDFØRSEL
 1000 x 2000 x 1200
 10000 000 10000



SNITT



GAVL



GAVL

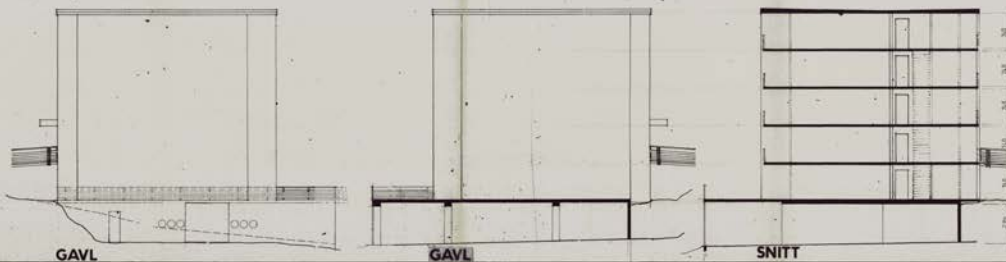
TROLLDALEN		B 4-U-G	
FASADER		GAVL SNITT	
E	34	1:100	15.8.73
DEL AV 273.36/4 og II		173-0-38 A	
SELVAAG-BYGG			



HAGESIDE



INNGANGSIDE



GAVL

GAVL

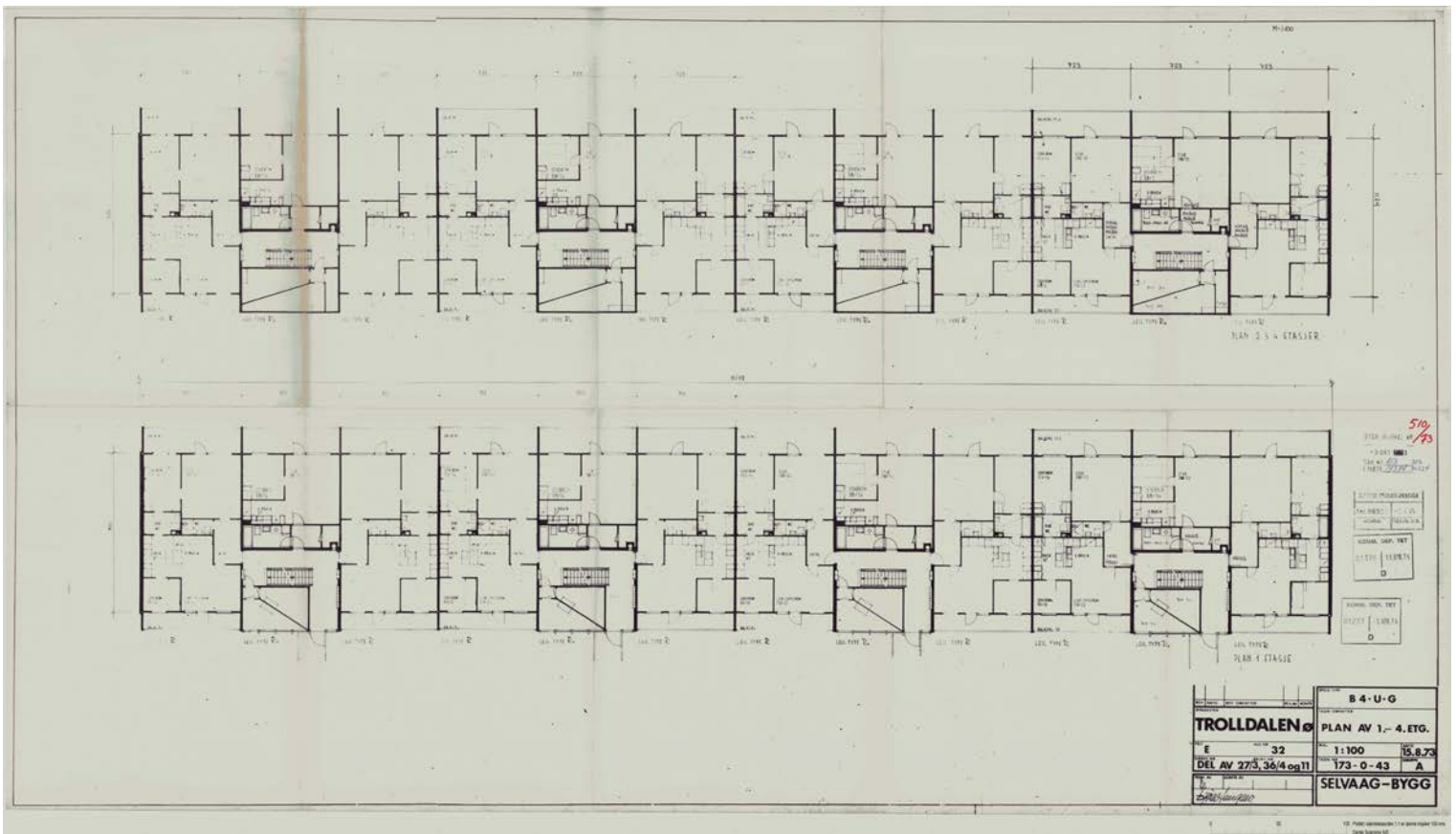
SNITT

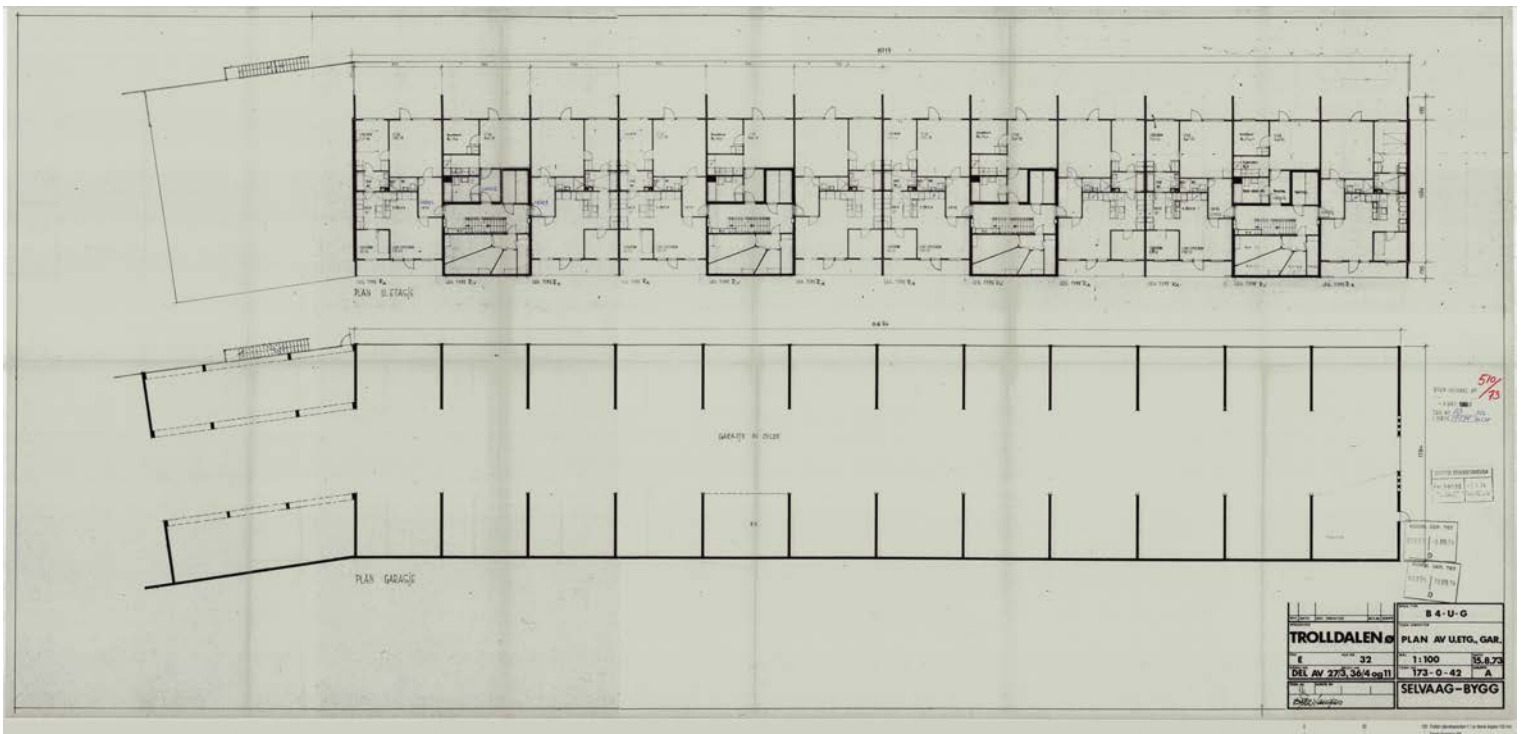
1:200
 173-0-44
 1971

1:100
 173-0-44
 1971

1:100
 173-0-44
 1971

TROLLDALEN		B 4-U-G	
FASADER		SNITT	
E	32	1:100	15.8.73
DEL AV 273,36/4 og 11		173-0-44 A	
SELVAAG-BYGG			







MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 510/73. ✓

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ar 1973, 27.8. ble det i henhold til bygningslovens § 99
holdt synsforretning

vedkommende:

Eiendommen:

Eier:

Gnr. 28 bnr. 15 - Hus nr. 32

Moss Boligbyggelag.

3/1492

Skreddervegen 15A-D


Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskrifts-
messig stand:

1. Godkjenning av bortledning av takvann utstår inntil hele
feltet er utbygd.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 8. september 1975.


Erik Borg.


Johnny Jøresen.
avd.ing.

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

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skredderveien 15A	H0402	3/1492	48	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUG CARINA JOHANNESSEN 290693*****	Eiendomsrett 1/1	Skredderveien 15A 1537	Bosatt

Vegadresse: Skredderveien 15 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1537 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	803 Trolldalen nord	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	145715423		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.09.1975

3: Bygning 145715423: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 08.09.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6550
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6550
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	60

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	08.09.1975	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	1050	0	1050	0	0	0
H03	12	1050	0	1050	0	0	0
H02	12	1050	0	1050	0	0	0
H01	12	1050	0	1050	0	0	0
U01	12	1050	0	1050	0	0	0

K01	0	1300	0	1300	0	0	0
-----	---	------	---	------	---	---	---

Borettslag

Navn	Trolldalen 1 Borettslag	Org.nr	948207737
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	12

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	3/1654	56448.5	
Grunneiendom	3/1492	53108.1	
Grunneiendom	3/1655	83765.6	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1492	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skredderveien 15A, 1537 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	24.03.2021						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>7 566 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H370</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</td></tr></table>	Delareal	7 566 m ²	KPHensynsonenavn	H370	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	7 566 m ²						
KPHensynsonenavn	H370						
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>19 408 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Friområde,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>F</td></tr></table>	Delareal	19 408 m ²	Arealbruk	Friområde,Nåværende	Områdenavn	F
Delareal	19 408 m ²						
Arealbruk	Friområde,Nåværende						
Områdenavn	F						

Delareal	10 872 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	12 609 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	33 699 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn	Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	90																												
Navn	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE																												
Plantype	Eldre reguleringsplan																												
Status	Endelig vedtatt arealplan																												
Ikrafttredelse	22.08.1973																												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/223/best090.pdf																												
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 264 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 676 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 677 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>179 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>34 611 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>265 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 498 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Høyspenningsanlegg</td> </tr> </table>	Delareal	1 264 m ²	Formål	Gangvei	Delareal	9 676 m ²	Formål	Offentlig friområde	Delareal	6 677 m ²	Formål	Anlegg for lek	Delareal	179 m ²	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	Delareal	34 611 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Delareal	265 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	7 498 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg
Delareal	1 264 m ²																												
Formål	Gangvei																												
Delareal	9 676 m ²																												
Formål	Offentlig friområde																												
Delareal	6 677 m ²																												
Formål	Anlegg for lek																												
Delareal	179 m ²																												
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse																												
Delareal	34 611 m ²																												
Formål	Blokkbebyggelse																												
Delareal	265 m ²																												
Formål	Kjørevei																												
Delareal	7 498 m ²																												
Formål	Høyspenningsanlegg																												
Id	113																												
Navn	AAVANGEN INDUSTRIOMRÅDE GNR 27/181, DEL AV GNR 27/49 OG																												
Plantype	Eldre reguleringsplan																												
Status	Endelig vedtatt arealplan																												
Ikrafttredelse	18.06.1976																												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/206/best113.pdf																												
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Industri</td> </tr> </table>	Delareal	1 m ²	Formål	Industri																								
Delareal	1 m ²																												
Formål	Industri																												



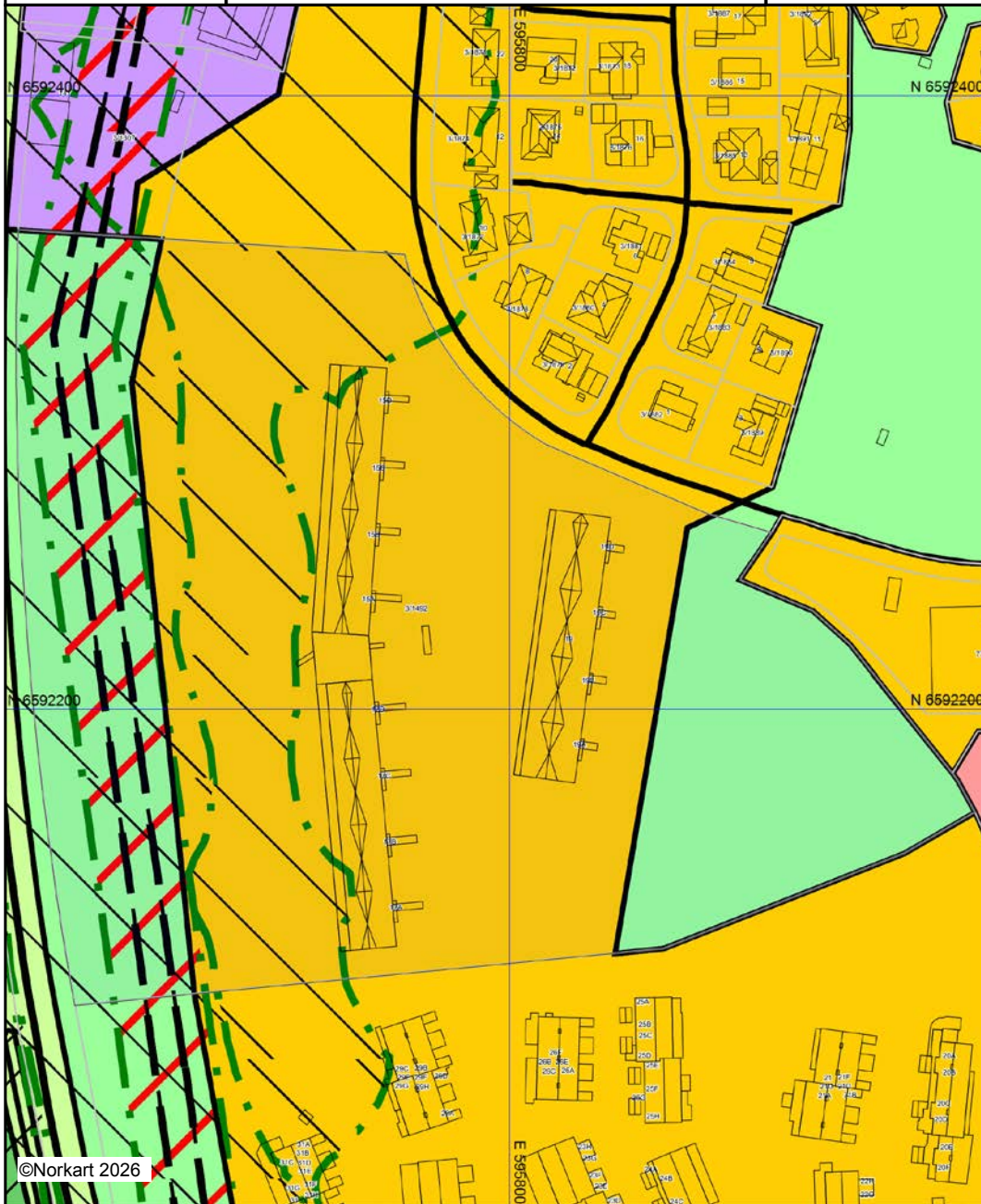
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 15A
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000








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



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig






Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linjé- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



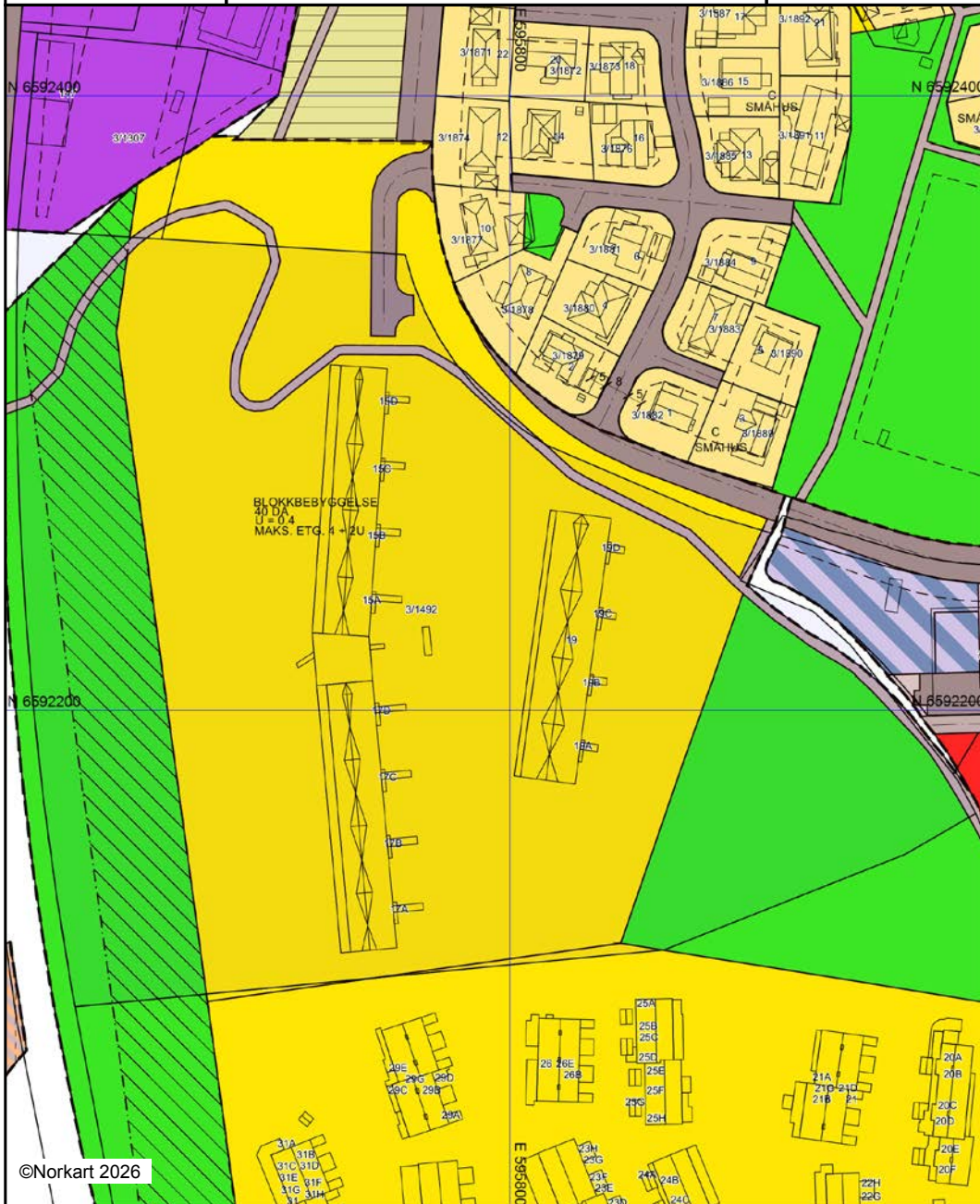
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 15A
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2026

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



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek


Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Samferdselsanlegg eller teknisk infrastrukt.

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Skredderveien 15A - Nabolaget Trolldalen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skredderveien Linje 22	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	4 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 161 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 426 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	5 min 3 km
Steinerskolen i Moss - vgs	12 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 4.7 km

«Rolig, stille, og gode turmuligheter.
Litt utenfor byen, men samtidig nærme nok.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

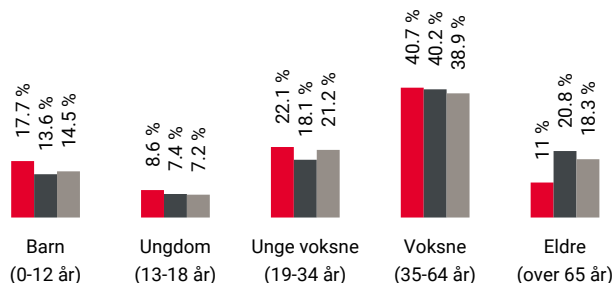
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen	1 226	574
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	9 min 0.8 km
Firkløveret Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kambo Super	4 min
Coop Extra Kambo Forum Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



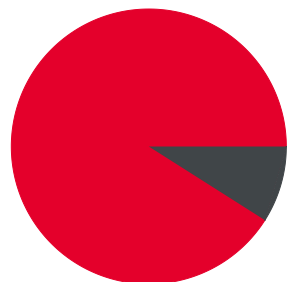
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Åvangen ballbane Ballspill, sandvolleyball	4 min	0.3 km
	Skredderåsen barnehage - ballbane Ballspill	5 min	0.4 km
	EVO Moss	8 min	
	MUDO Moss	8 min	

Boligmasse

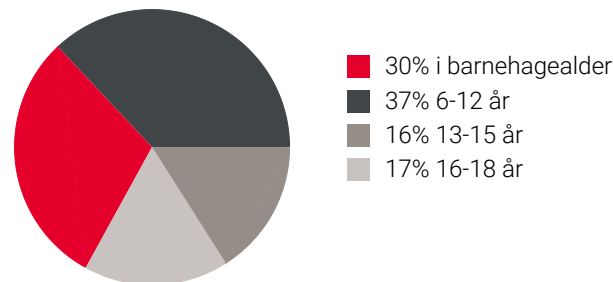


■ 91% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

	Kambo Senter	9 min
	Vitusapotek Kambo	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

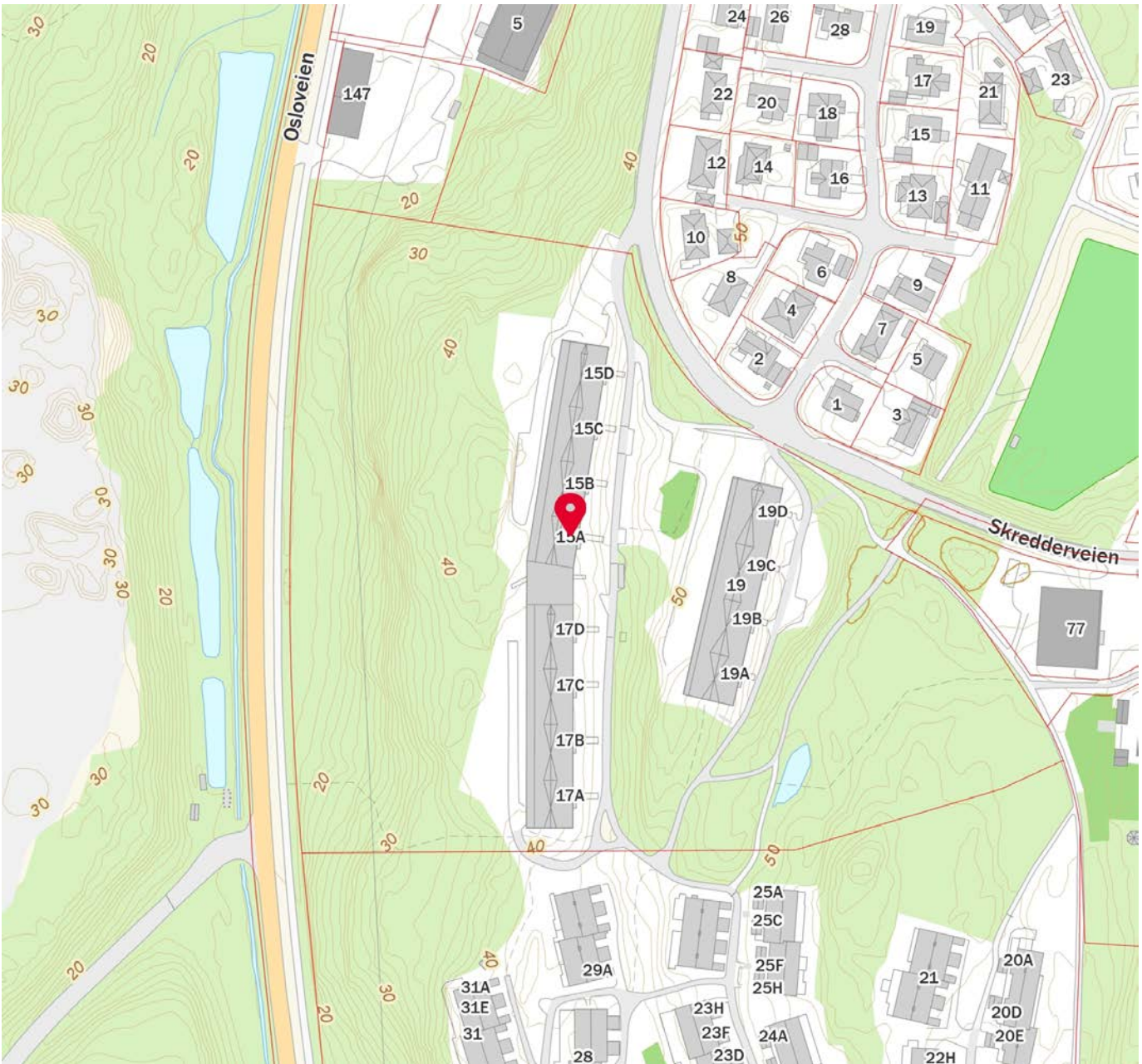
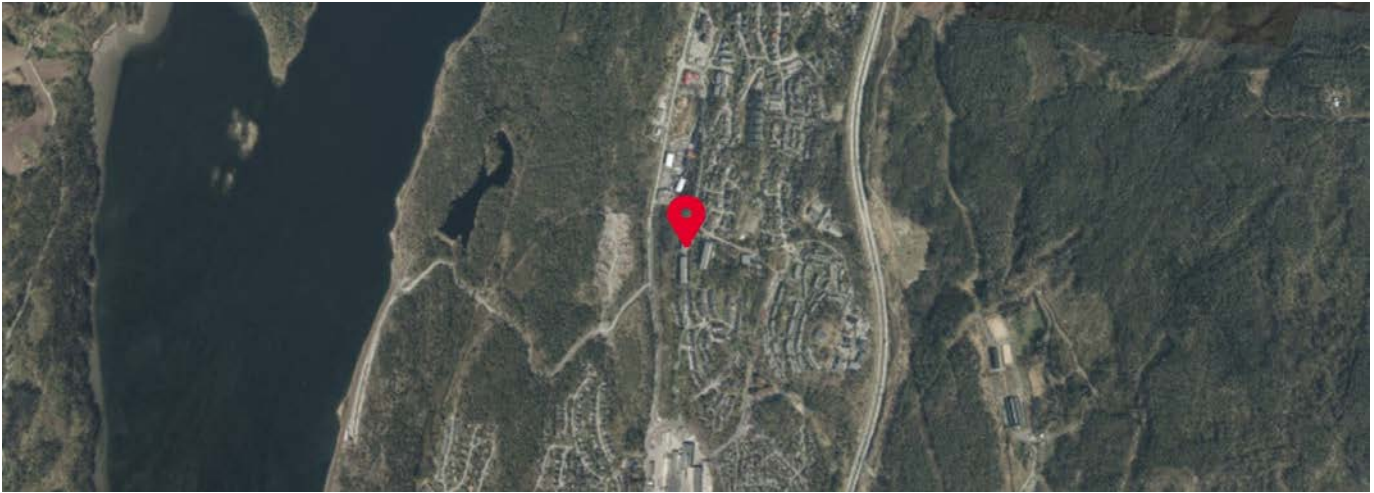



0% 45%

■ Trolldalen
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Skredderveien 15A
1537 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre