

aktiv.



Skogbrynet 17, 1513 MOSS

**Hyggelig leilighet på Jeløy -
Arealeffektiv lilighet - Sydvendt
veranda**



Daglig leder / Partner /

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 147 291,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 2 556 324,-
Felleskostn.: Kr 4 538,-
Selger: Peace Akanyange

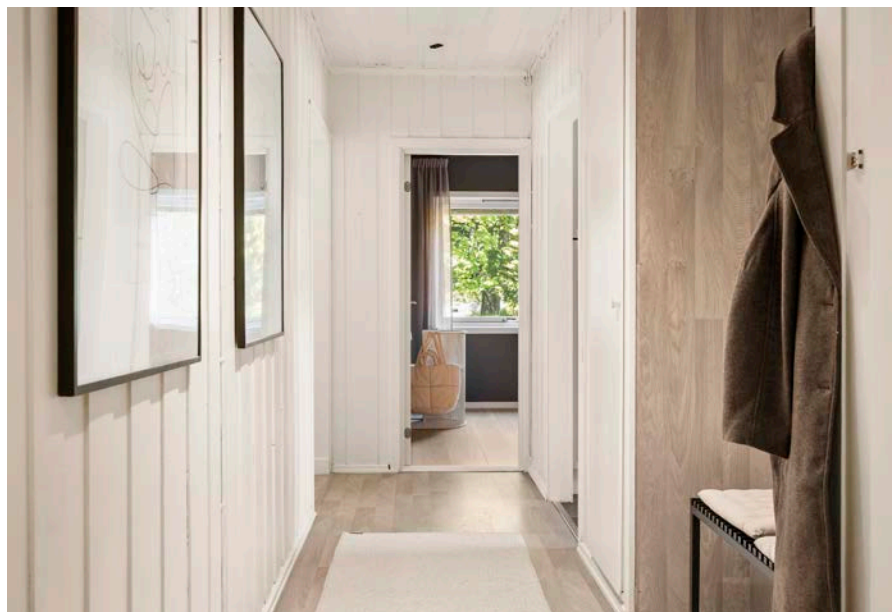
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 49/55 kvm
Tomtstr.: 10953 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2207
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1114260051

Hyggelig leilighet på Jeløy - Arealeffektiv lilighet - Sydvendt veranda

Hyggelig 2-roms leilighet med sydvendt veranda og direkte adkomst til hage. Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket til på Jeløy, med kort vei til sentrum, kollektivtransport og flotte turområder. Boligen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, bad og soverom samlet på ett plan, samt gode oppbevaringsmuligheter med boder i både kjeller og på loft.

Høydepunkter:

Sydvendt veranda på ca. 8 m² med adkomst til hage
Praktisk og arealeffektiv planløsning
Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri
Oppusset overflater på soverom
Varmepumpe fra Mitsubishi i stue
Bodplass i både kjeller og på loft
Rolig og sentral beliggenhet på Jeløy
Kort vei til sentrum, togstasjon og servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	125
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 8 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, bad, kjøkken, soverom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod

Det var utfordrende å foreta oppmåling som følge av mye løsøre på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10953 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med adkomst, utearealer og beplantning. Utearealene fremstår som normalt tilrettelagt for boligbruk.

Beliggenhet

Skogbrynet 17 ligger i et veletablert boligområdet på Orkerød, Jeløy. Her bor du midt i et sjarmerende og naturnært strøk, omgitt av vakker kystlinje, frodig kulturlandskap og et levende lokalmiljø. Det er lett å forstå hvorfor Jeløy er blant regionens mest populære boområder – her får du det beste av begge verdener: ro og natur, med byens puls innen rekkevidde.

Strandliv og naturopplevelser rett utenfor døren:

Jeløy er kjent for sitt unike kulturlandskap og fantastiske turmuligheter. Sjøbadet – en populær bystrand med sand, plen og benker, perfekt for late sommerdager eller en spontan kveldsdukkert. Øya byr på kilometervis med kyststier som snor seg langs vannet, ideelle for både rolige spaserturer og energiske joggeturer.

Et maritimt paradisi:

Er du glad i båtliv, vil du sette pris på nærheten til flere småbåthavner med et aktivt og sosialt maritimt miljø. Her kan du nyte sommeren på sjøen, enten du har egen båt eller bare liker å være nær vannet.

Kultur og kaféliv med sjel:

Jeløy har også et rikt kulturliv. Røed Gård er et lokalt samlingspunkt med galleri, kafé og arrangementer – perfekt for en helg med kunst og kos. Alby, med sin populære kafé og vakre uteområder, inviterer til både avslapning og aktivitet, omgitt av skog og hav.

Sentralt og pendlervennlig:

Med kun fem minutters gange til nærmeste bussholdeplass og kort vei til Moss sentrum, ligger alt til rette for en enkel hverdag. Her finner du kino, shopping, kaféer og togstasjon med hyppige avganger til Oslo, Gøteborg og resten av Østfold. Fergeleiet til Horten gir deg også rask tilgang til Vestfoldsiden.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Ukjent trekonstruksjon med liggende kledning.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingt og har lufterventiler.

Dører: Malt og slett inngangsdør. Døren har merking som angir brannklassifisering B-30 og lydreduksjon 35 dB. Balkongdør i malt treverk med glassfelt fra 2017. Døren har behov for smøring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på 8 m² vendt mot sør med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og har dekke av terrassebord. Balkongen har videre tilgang til hage. Terrassebordene fremstår værslitte med behov for rengjøring og overflatebehandling.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Ukjent etasjeskille oppbygging.

Rom Under Terreng: Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mangler lufting og musebånd.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vindusbelistningen er ført helt ned mot vannbrett. Utførelsen gir liten eller manglende avstand mellom treverk og vannbrett. Dette gir økt risiko for kapillært oppsug av fukt i endeved og redusert uttørking av treverket.

Baderomsvindu er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vindusbelistningen bør kappes slik at det blir tilstrekkelig klaring mot vannbrettet, samt behandle endeveden. Overgangen bør lede vannet bort fra treverket. Det må påregnes noe vedlikehold.

Dører

Belistning rundt balkongdør mangler overflatebehandling. Ubehandlet treverk er mer utsatt for fuktpåvirkning, værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak: Belistningen bør males.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitasje på terrassebord, rekkverk og overbygde trekonstruksjon. Terrassebordene har slitt overflatebehandling og noe grønske og svertesopp. Rekkverk og overflater i overbygget har også synlig svertesopp og behov for rengjøring og overflatebehandling.

Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

Konsekvens/tiltak: Avviket vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

Utvendige trapper

Det er værslitasje på trapp og rekkverk. Overflatebehandling er avflasket, særlig på håndløper og trinn. Treverket har misfarging og uttørking, og det er behov for vedlikehold. Mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak: Trappen bør rengjøres og overflatebehandles. Skadet eller svekket treverk bør skiftes. Det bør monteres håndløper slik at trappen får bedre sikkerhet og brukskvalitet.

Overflater

Det er fuktmerker på laminatgulvet på kjøkkenet. Kan tyde på tidligere eller pågående fukt i skjøtene. Laminatgulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning kan medføre svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. Det er flere gulvskjøter i stue som ligger for nær hverandre. Dette er ikke en anbefalt utførelse, da forskutte skjøter normalt skal ha tilstrekkelig avstand for å gi bedre stabilitet og et jevnere visuelt uttrykk. Det er glipper mellom laminatgulv og listverk.

Konsekvens/tiltak: Gulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning medfører svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. De andre avvikene vurderes i hovedsak å være av estetisk, men kan gjøre renhold vanskeligere da det kan samle seg smuss og fuktbelastning.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Baderomsdøren har løst dørhåndtak, og mangler låsekasse.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Dørhåndtak bør festes og manglende låsekasse bør monteres. Døren bør justeres og overflatebehandles.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er misfarging og noe svertesopp i fuger på badet. Forholdet kan antyde fuktbelastning, mangelfull uttørking eller renhold.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør rengjøres med egnet middel mot sopp/misfarging. Dersom misfarging ikke lar seg fjerne, bør fuger fornyes lokalt. Ventilasjon og lufting

bør kontrolleres for å sikre tilfredsstillende uttørking etter bruk.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Dusjhodeholder fremstår noe løs, lyspære/lys over speil fungerer ikke, og det er fuktmerker på skapdør ved servantinnredning.

Konsekvens/tiltak: Dusjhodeholder bør utbedres. Defekt lyspære eller lysarmatur over speil bør kontrolleres og skiftes ved behov. Skapdør med fuktmerker bør vurderes for utskifting eller lokal utbedring, og årsak til fuktbelastning bør kontrolleres slik at videre skade unngås.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Forholdet bør undersøkes av rørlegger.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

TG3

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke observert synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er observert rust, og sluket er klar for utskiftning.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er rustpåvirket rørføring under kjøkkeninnredning. Rørføringen fremstår med omfattende overflaterust og mangelfull tetting rundt gjennomføring i vegg. Det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringer, misfarging og tegn til fuktpåvirkning i området. Overflate målingen ga ikke utslag for fukt. Forholdet kan skyldes alder, tidligere fuktbelastning, tidligere lekkasje, kondens, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer eller tidligere arbeider. Rustdannelsen indikerer at røret over tid har vært utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rustpåvirkede rør kan ha redusert restlevetid og økt risiko for lekkasje. Åpne gjennomføringer og utette overganger kan i tillegg gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, smussansamling og tilgang for skadedyr.

TGIU

Rom Under Terreng

Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder.

Helse, miljø og sikkerhet

Røykvarslere er funksjonstestet ved befarings. Brannslukningsapparatet har utført servise i 2026. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Feil på termostat på badet.

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

Ja

Firmanavn: Moss Elektro, 2023

Beskrivelse: Omgjøring av elanlegg på soverom til skjult anlegg.

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

Ja

Firmanavn: Alto Byggeservice, 2023. Larkollen hytteservice As, 2026.

Beskrivelse: Oppussing av soverommet (oppussing av overflate og ny gulv). Bytting av kjøkkenbenkplate, ny oppvaskkum og blandebatteri.

Innhold

BRA-i 49 kvm: Entré, bad, kjøkken, soverom og stue

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

Bod i kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Bod på loft:

BRA-e: Bod

Standard

En hyggelig og arealeffektiv 2-roms leilighet med sydvendt veranda og direkte adkomst til hage. Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Jeløy, med kort avstand til sentrum, kollektivtransport og flotte turområder. Her får du en bolig med praktisk planløsning og gode muligheter for å sette ditt eget preg på boligen.

Entréen gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leiligheten har en enkel og funksjonell planløsning med stue, kjøkken, bad og soverom samlet på ett plan. Det medfølger også bodplass i kjeller og på loft.

Stuen oppleves som lys og lett å møblere, med plass til både sofagruppe og

spiseplass. Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda på ca. 8 m² vendt mot sør, med videre adkomst til hageareal. Verandaen gir gode muligheter for utemøblering og hyggelige uteopphold.

Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplate og godt med skaplass. Innredningen består av over- og underskap, høyskap samt plass til hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator i overskap. Kjøkkenet er modernisert med ny benkeplate, oppvaskkum og blandedbatteri i 2026.

Badet er flislagt og utstyrt med servant med underskap, toalett og dusjsone med dusjvegger i glassbyggerstein. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Badet er fra ca. 2005 og det må påregnes oppgraderinger over tid.

Soverommet har plass til seng og garderobeløsning, og det er utført overflateoppussing samt etablert skjult elektrisk anlegg i 2023.

En sentralt beliggende leilighet med fine uteområder, praktisk planløsning og gode muligheter for videre oppgraderinger.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering med gjeldene bestemmelser for området.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82363666

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved varmepumpe i stue og varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Energimerke

Ikke angitt

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

2 409 033 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 417 933 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 420 733 (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 utregingsmodellen 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.

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 4.538,-, hvorav kr 3.515,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnadene inkluderer: Forretningsførsel, Vedlikehold av bygg, årsavgift grunnpakke TV/internett, forsikring av bygg og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 538

Andel Fellesgjeld

Kr 147 291

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.396,-, utgifter kr 9.462,- og annen formue: kr 60.390,-. Gjeld pr 27.04.2026 er på kr 147.291,-. Opprinnelig innskudd kr: 4.483,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 27.04.2026 kr 891.626,-.

Andel fellesformue

Kr 60 390

Borettslaget

Borettslagsnavn

Orkerød 7 Borettslag

Organisasjonsnummer

847010142

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Orkerød 7 Borettslag består av 6 andelsleiligheter.

Saker som styret har jobbet med of vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden generalforsamling onsdag 26.02.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Generell brannsikring.

Siden generalforsamlingen onsdag 26.02.2025 har Orkerød 7 borettslag utført følgende vedlikehold:

- Vedtak/installasjon av seriekoblet brannvarslere av Sikra Sikkerhet AS.
- Innhenting og gjennomføring av brannrapport av Brakon AS

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Orkerød 7 Borettslag i 2026:

- Videre utbedring av brannsikring. (2 stk brannhemende dører)
- Innhente tilbud på utskiftning av vinduer.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Annuitetslån

Rente pt.: 5,95%

Lånets løpetid: 2040

Lånenr: 61188219968

Bankforbindelse: Nordea

Renterkostnader /mnd: 143,-

Avdrag /mnd: 99,-

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

Annuitetslån

Rente pt.: 5,95%

Lånets løpetid: 2040

Lånenr: 61188257304

Bankforbindelse: Nordea

Renterkostnader /mnd: 609,-

Avdrag /mnd: 172,-

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på lån.

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.

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 overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2207 i Moss kommune. Andelsnr. 3 i Orkerød 7
Borettslag med orgnr. 847010142

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/2207:

24.10.1955 - Dokumentnr: 3010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3312

01.01.2020 - Dokumentnr: 93747 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:1 Bnr:2207

01.01.2024 - Dokumentnr: 684970 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:2207

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipe.

Datert: 27.04.2021

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Takstmann har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Delarealer
Delareal: 1.095kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: Bolig

Reguleringsplaner:
ID: 15
Navn: BAKKEN-ORKERØD
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikkeftredelse: 14.10.1953

Delarealer
Delareal: 1.095kvm
Formål: Boliger

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.

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysning 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 deknings salg 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Digital annonsering
3 000 Foto
1 500 Kommunale opplysninger
15 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører , ca
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. (2 inkludert)
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlagg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 700

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

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Tone Selfors Ekeland

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

tone.ekeland@aktiv.no

Tlf: 402 23 840

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

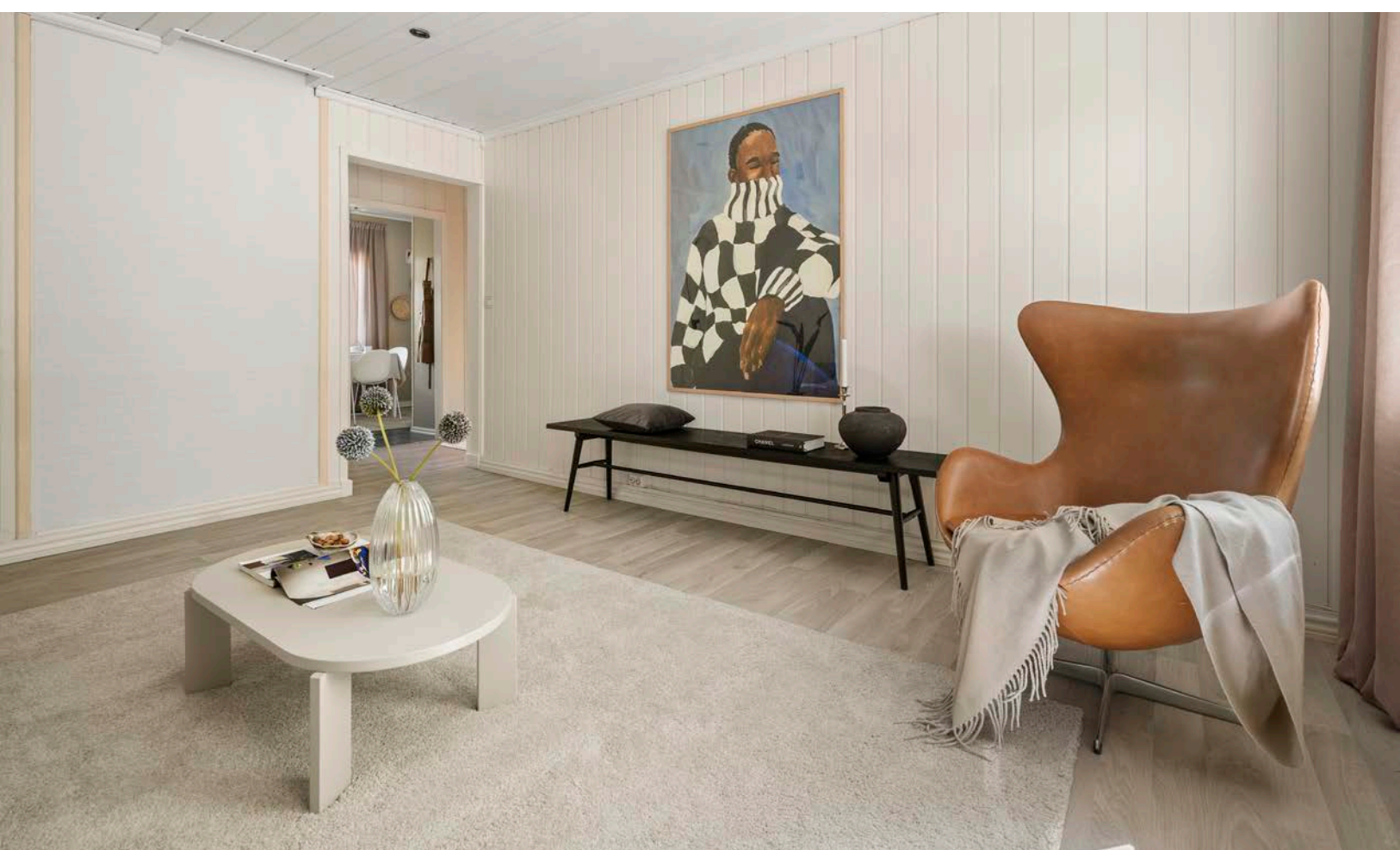
13.05.2026







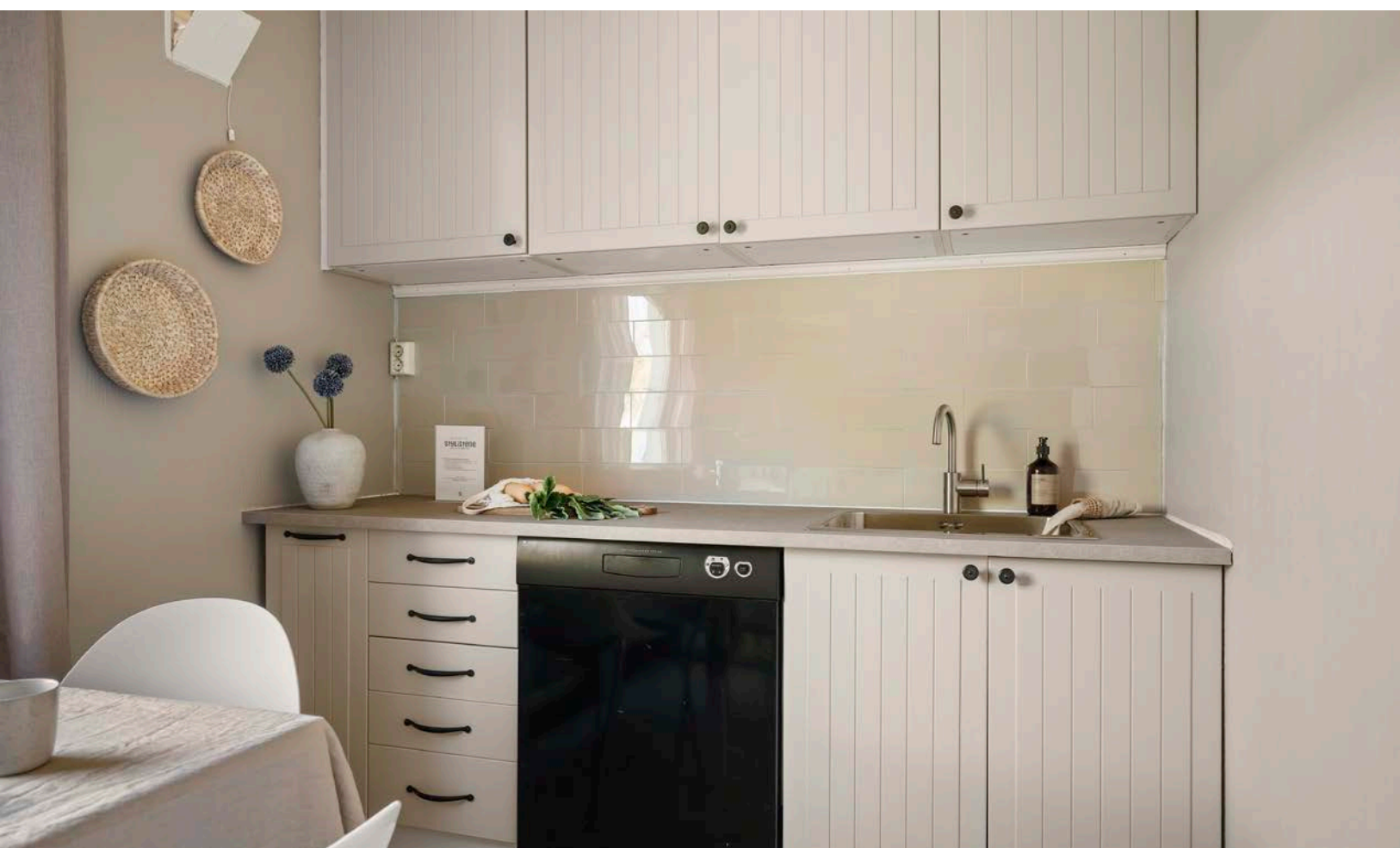


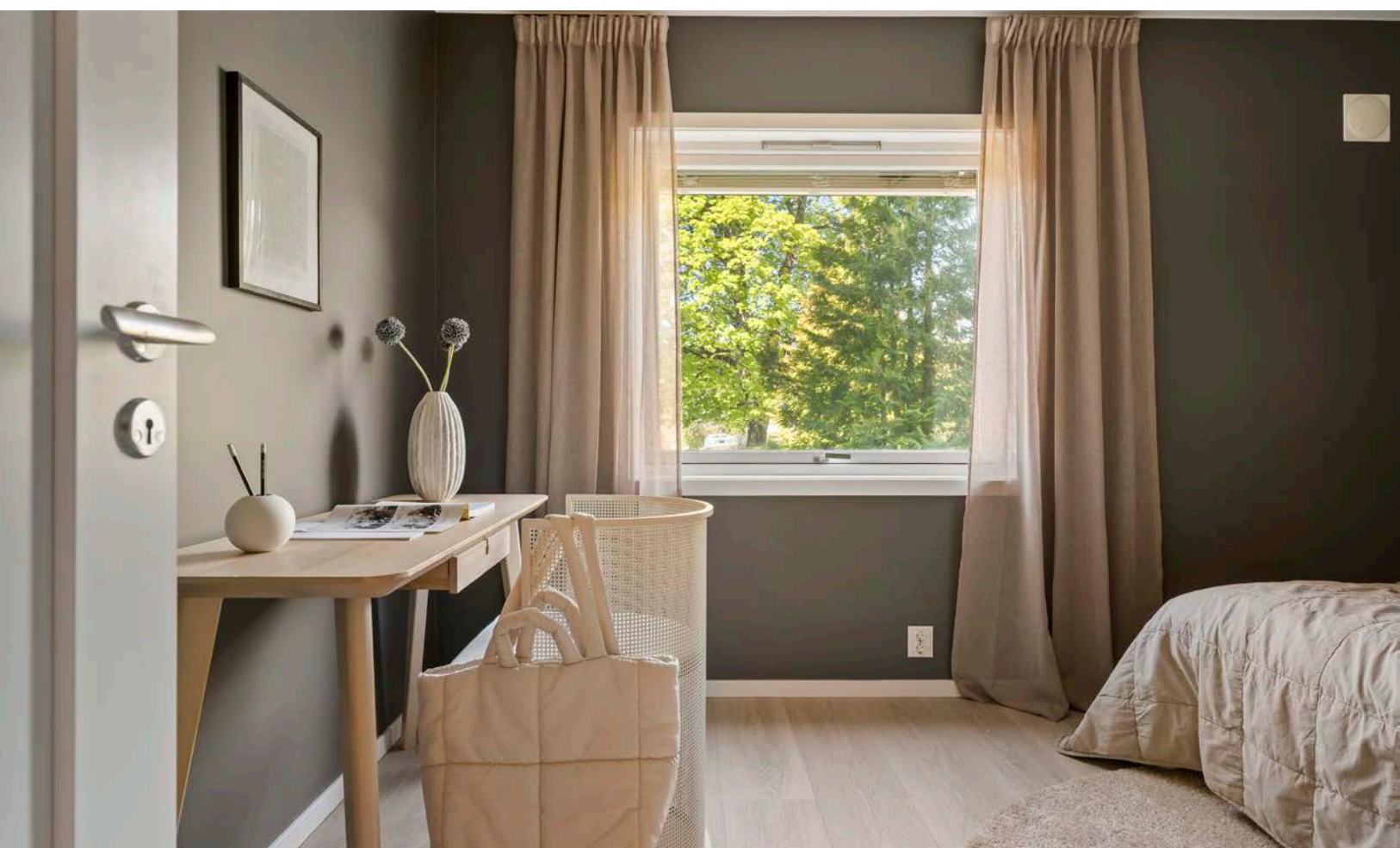






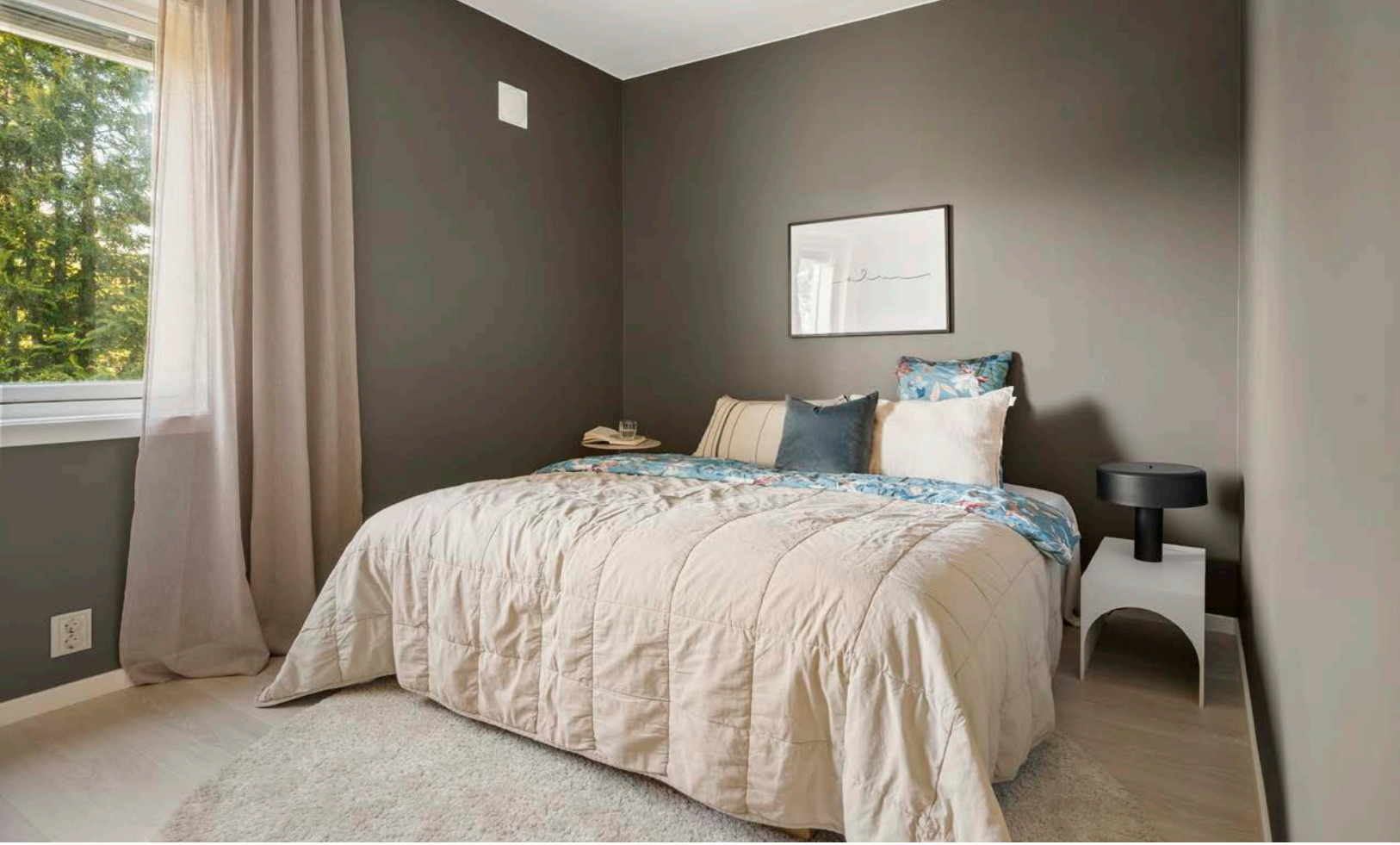






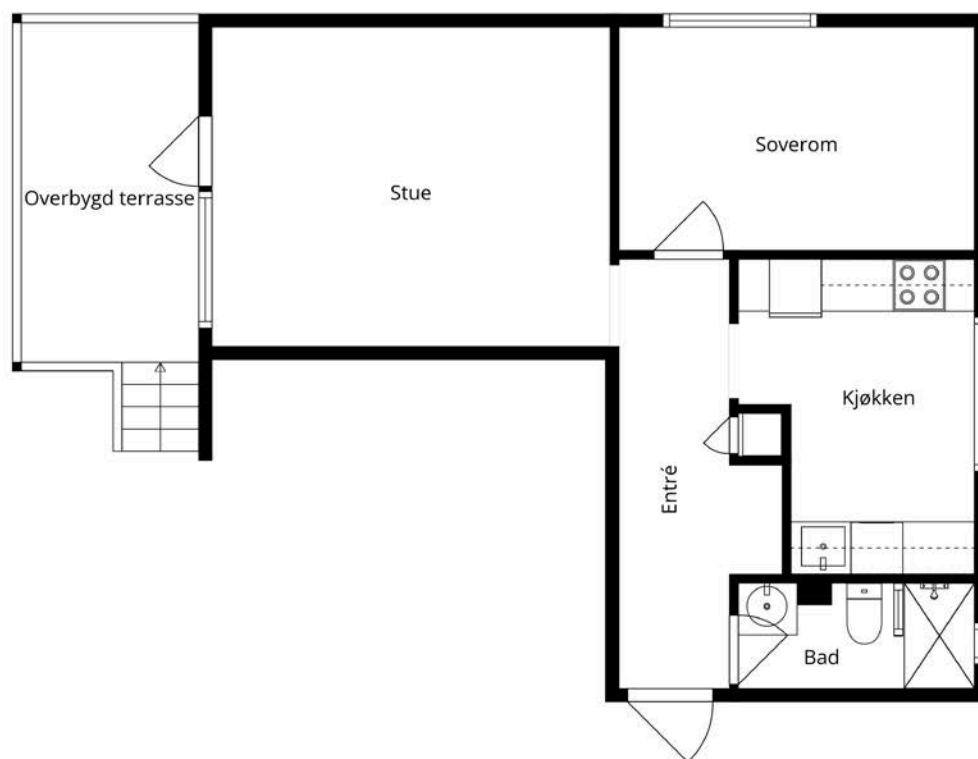








Plantegning



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skogbrynet 17 , 1513 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2207

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22642-1024

Eiendomsverdi ref nr: ED7847

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



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 byggeplaner

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
- løstørre 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent trekonstruksjon med liggende kledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingt og har lufterventiler. Malt og slett inngangsdør. Døren har merking som angir brannklassifisering B-30 og lydreduksjon 35 dB. Balkongdør i malt treverk med glassfelt fra 2017. Døren har behov for smøring. Balkong på 8 m² vendt mot sør med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og har dekke av terrassebord. Balkongen har videre tilgang til hage. Terrassebordene fremstår værslitte med behov for rengjøring og overflatebehandling. Utvendig trapp er utført i treverk med åpne trinn og enkelt rekkverk på en side. Trappen gir adkomst mellom terreng og balkong/terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet består av laminat og flisimitert laminat på kjøkken. Vegger og himling har malte MDF-plater og profilerte lister samt et område med malt murvegg. Ukjent etasjeskille oppbygging Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder. Malt fyllingsdør fra Harmonie med et speil til soverommet. Baderomsdøren er av eldre alder og har mindre luftehull i nedre del for tilluft til rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Fliser på vegger og malt tak. Flislagt gulv med varmekabler. Feil på termostat på badet. Det er fall mot sluk i dusjonen. Dette vurderes å være i samsvar med fall i dusjone etter TEK97. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist er 20 mm. Det er etablert oppkant mot dusjonen. Dette medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av baderomsgulvet ikke vil ha fri avrenning til sluk. Gulvet utenfor dusjonen har derfor begrenset funksjon som våtromsgulv, da vann kan bli stående på gulvet og ikke ledes til sluk. Det er støpejernssluk med rust. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse. Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert speil med lysarmatur, gulvmontert toalett og dusjone med dusjvegger med glassbyggerstein. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft via

mindre spalte i dør.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra kjøkken for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlukk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettreps blandebatteri. Vegg over benkeplate har flisimitasjon. Kjøkkenet har over- og underskap, høyskap, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjølfryseskap. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består hovedsakelig av synlige kobberør. Rørene er delvis ført åpent i servantskap og langs vegg. Felles stoppekran i kjeller. Avløpsrør fra servant har synlig vannlås og plastrør. Det er eldre avløpsrør med synlig overflaterust. Rørføringer er delvis ført åpent gjennom innredning, og enkelte gjennomføringer har store utsparinger. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger. Mitsubishi varmepumpe plassert i stue. Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel. Sikringskapet er plassert i oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det er registrert flere løse ledninger/kabler i stue som ikke er klamret eller festet til underlaget. Forholdet fremstår som mangelfull avslutning/festing av synlige elektriske føringer. Det er opplyst at det ved oppussing av soverom ble etablert skjult elektrisk anlegg.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet har utført service i 2026. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrengingrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

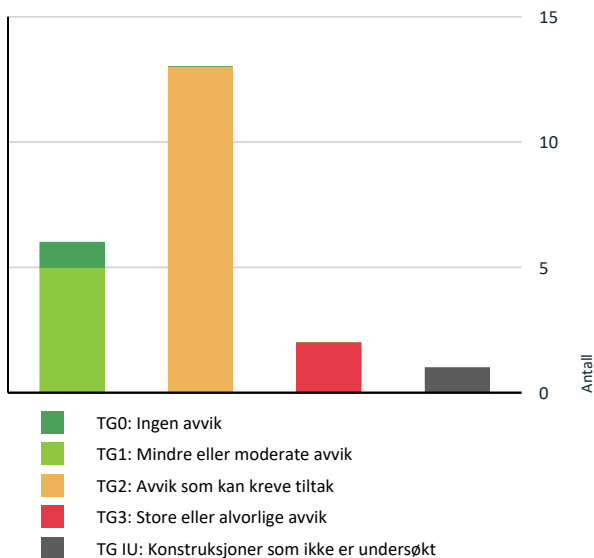
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

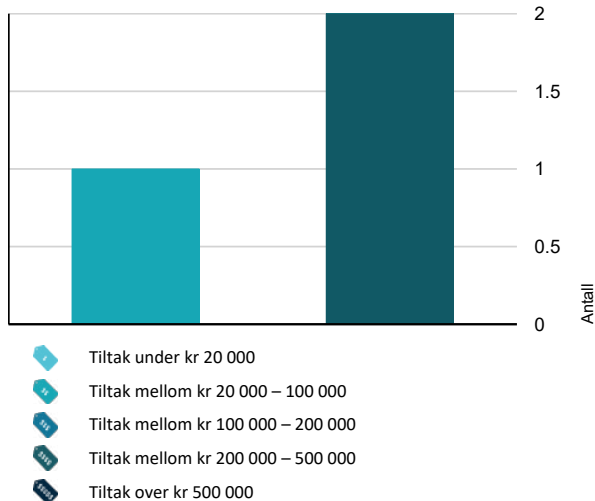
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke observert synlig membran i sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er rustpåvirket rørføring under kjøkkeninnredning. Rørføringen fremstår med omfattende overflaterust og mangelfull tetting rundt gjennomføring i vegg. Det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringer, misfarging og tegn til fuktpåvirkning i området. Overflate målingen ga ikke utslag for fukt. Forholdet kan skyldes alder, tidligere fuktbelastning, tidligere lekkasje, kondens, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer eller tidligere arbeider. Rustdannelsen indikerer at røret over tid har vært utsatt for fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mangler lufting og musebånd.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er avvik: Vindusbelastningen er ført helt ned mot vannbrett. Utførelsen gir liten eller manglende avstand mellom treverk og vannbrett. Dette gir økt risiko for kapillært oppsug av fukt i endeved og redusert uttørring av treverket. Baderomsvindu er vanskelig å åpne.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik: Belistning rundt balkongdør mangler overflatebehandling. Ubehandlet treverk er mer utsatt for fuktpåvirkning, værslitasje og oppsprekking.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik: Det er værslitasje på terrassebord, rekkverk og overbygde trekonstruksjon. Terrassebordene har slitt overflatebehandling og noe grønske og svertesopp. Rekkverk og overflater i overbygget har også synlig svertesopp og behov for rengjøring og overflatebehandling. Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik: Det er værslitasje på trapp og rekkverk. Overflatebehandling er avflasset, særlig på håndløper og trinn. Treverket har misfarging og uttørring, og det er behov for vedlikehold. Mangler håndløper på en side.

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

Det er avvik: Det er fuktmerker på laminatgulvet på kjøkkenet. Kan tyde på tidligere eller pågående fukt i skjøtene. Laminatgulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning kan medføre svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. Det er flere gulvskjøter i stue som ligger for nær hverandre. Dette er ikke en anbefalt utførelse, da forskutte skjøter normalt skal ha tilstrekkelig avstand for å gi bedre stabilitet og et jevnere visuelt uttrykk. Det er glipper mellom laminatgulv og listverk.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Baderomsdøren har løst dørhåndtak, og mangler låsekasse.

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

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

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Det er misfarging og noe svertesopp i fuger på badet. Forholdet kan antyde fuktbelastning, mangelfull uttørring eller renhold.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Dusjhodeholder fremstår noe løs, lyspære/lys over speil fungerer ikke, og det er fuktmerker på skapdør ved servantinnredning.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1956

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny benkeplate, oppvaskkum og blande batteri
2023	Modernisering	Overflateoppussing av soverom
2023	Modernisering	Skjult elektrisk anlegg

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ukjent trekonstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mangler lufting og musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingt og har lufterventiler.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindusbelistningen er ført helt ned mot vannbrett. Utførelsen gir liten eller manglende avstand mellom treverk og vannbrett. Dette gir økt risiko for kapillært oppsug av fukt i endevend og redusert uttørring av treverket. Baderomsvindu er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Vindusbelistningen bør kappes slik at det blir tilstrekkelig klaring mot vannbrettet, samt behandle endevenden. Overgangen bør lede vannet bort fra treverket. Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt og slett inngangsdør. Døren har merking som angir brannklassifisering B-30 og lydreduksjon 35 dB. Balkongdør i malt treverk med glassfelt fra 2017. Døren har behov for smøring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

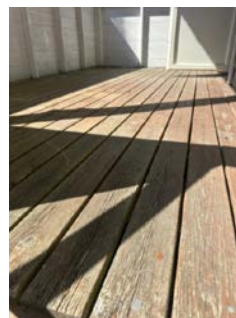
Belistning rundt balkongdør mangler overflatebehandling. Ubehandlet treverk er mer utsatt for fuktpåvirkning, værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belistningen bør males.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 8 m² vendt mot sør med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og har dekke av terrassebord. Balkongen har videre tilgang til hage. Terrassebordene fremstår værslitte med behov for rengjøring og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitasje på terrassebord, rekkverk og overbygde trekonstruksjon. Terrassebordene har slitt overflatebehandling og noe grønske og svertesopp. Rekkverk og overflater i overbygget har også synlig svertesopp og behov for rengjøring og overflatebehandling. Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsavvik, men manglende vedlikehold over tid kan medføre økt fuktopptak, oppsprekking og redusert levetid på treverket.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i treverk med åpne trinn og enkelt rekkverk på en side. Trappen gir adkomst mellom terreng og balkong/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitasje på trapp og rekkverk. Overflatebehandling er avflasket, særlig på håndløper og trinn. Treverket har misfarging og uttørking, og det er behov for vedlikehold. Mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør rengjøres og overflatebehandles. Skadet eller svekket treverk bør skiftes. Det bør monteres håndløper slik at trappen får bedre sikkerhet og brukskvalitet.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvet består av laminat og flisimitert laminat på kjøkkenet. Vegger og himling har malte MDF-plater og profilerte lister samt et område med malt murvegg.

Vurdering av avvik:

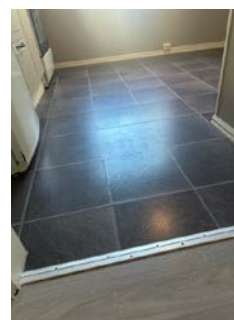
- Det er avvik:

Det er fuktmerker på laminatgulvet på kjøkkenet. Kan tyde på tidligere eller pågående fukt i skjøtene. Laminatgulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning kan medføre svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. Det er flere gulvskjøter i stue som ligger for nær hverandre. Dette er ikke en anbefalt utførelse, da forskutte skjøter normalt skal ha tilstrekkelig avstand for å gi bedre stabilitet og et jevnere visuelt uttrykk. Det er glipper mellom laminatgulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv er sårbart for fukt langs skjøter, og fuktpåvirkning medfører svelling, åpne skjøter og videre materialskader over tid. De andre avvikene vurderes i hovedsak å være av estetisk, men kan gjøre renhold vanskeligere da det kan samle seg smuss og fuktbelastning.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ukjent etasjeskille oppbygging

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Under leiligheten er det kjeller. Det er betongvegger og betonggulv, samt trepanel i himling. Området er ikke nærmere undersøkt for avvik, da tilkomst var begrenset som følge av private boder.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører fra Harmonie med et speil til soverommet. Baderomsdøren er av eldre alder og har mindre luftehull i nedre del for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Baderomsdøren har løst dørhåndtak, og mangler låsekasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørhåndtak bør festes og manglende låsekasse bør monteres. Døren bør justeres og overflatebehandles.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er misfarging og noe svertesopp i fuger på badet. Forholdet kan antyde fuktbelastning, mangelfull uttørking eller renhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør rengjøres med egnet middel mot sopp/misfarging. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, bør fuger fornyes lokalt. Ventilasjon og lufting bør kontrolleres for å sikre tilfredsstillende uttørking etter bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Feil på termostat på badet.

Det er fall mot sluk i dusjsonen. Dette vurderes å være i samsvar med fall i dusjsone etter TEK97. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist er 20 mm.

Det er etablert oppkant mot dusjsonen. Dette medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av baderomsgulvet ikke vil ha fri avrenning til sluk. Gulvet utenfor dusjsonen har derfor begrenset funksjon som våtromsgulv, da vann kan bli stående på gulvet og ikke ledes til sluk.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejernssluk med rust. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke observert synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er observert rust, og sluket er klar for utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert speil med lysarmatur, gulvmontert toalett og dusjsone med dusjvegger med glassbyggerstein.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Dusjhodeholder fremstår noe løs, lyspære/lys over speil fungerer ikke, og det er fuktmerker på skapdør ved servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjhodeholder bør utbedres. Defekt lyspære eller lysarmatur over speil bør kontrolleres og skiftes ved behov. Skapdør med fuktmerker bør vurderes for utskifting eller lokal utbedring, og årsak til fuktbelastning bør kontrolleres slik at videre skade unngås.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft via mindre spalte i dør.



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra kjøkken for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Vegg over benkeplate har flisimitasjon. Kjøkkenet har over- og underskap, høyskap, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøll-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Tilstandsrapport

Det er rustpåvirket rørføring under kjøkkeninnredning. Rørføringen fremstår med omfattende overflaterust og mangelfull tetting rundt gjennomføring i vegg. Det er synlige åpninger rundt rørgjennomføringer, misfarging og tegn til fuktpåvirkning i området. Overflate målingen ga ikke utslag for fukt. Forholdet kan skyldes alder, tidligere fuktbelastning, tidligere lekkasje, kondens, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer eller tidligere arbeider. Rustdannelsen indikerer at røret over tid har vært utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rustpåvirkede rør kan ha redusert restlevetid og økt risiko for lekkasje. Åpne gjennomføringer og utette overganger kan i tillegg gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, smussansamling og tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består hovedsakelig av synlige kobberrør. Rørene er delvis ført åpent i servantskap og langs vegg. Felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra servant har synlig vannlås og plastrør. Det er eldre avløpsrør med synlig overflaterust. Rørføring er delvis ført åpent gjennom innredning, og enkelte gjennomføringer har store utsparinger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes av rørlegger.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og veggventiler i yttervegger.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det er registrert flere løse ledninger/kabler i stue som ikke er klamret eller festet til underlaget. Forholdet fremstår som mangelfull avslutning/festing av synlige elektriske føringer. Det er opplyst at det ved oppussing av soverom ble etablert skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Foreligger samsvarerklæring for soverommet.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

11. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales at godkjent elektriker går igjennom anlegget. Det er observert noen løse ledninger i stua.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet har utført servise i 2026. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrengingrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boden
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	8
SUM	49				8
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se modernisering

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bod i kjeller		6		6			6
Bod på loft						7	7
SUM		6				7	13
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod i kjeller		Bod	
Bod på loft		Bod	

Kommentar

Det var utfordrende å foreta oppmåling som følge av mye løsøre på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2207		0	1095.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogbrynet 17

Hjemmelshaver

Orkerød 7 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
847010142		Vansjø Boligbyggelag	Akanyange Peace

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jeløy i Moss kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med kort avstand til Moss sentrum, kollektivtilbud, skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til Moss sentrum og jernbanestasjon, samt kort avstand til sjøområder, friområder og turområder på Jeløy. Eiendommen har en sentral beliggenhet med samtidig tilbaketrukket boligpreg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune. Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 24.03.2021. Plantypen er kommuneplanens arealdel, med tilhørende planbestemmelser som egen tekst, jf. plan- og bygningsloven av 2008.

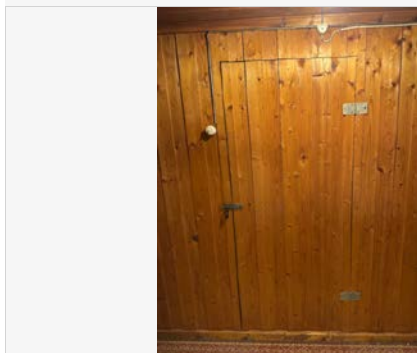
Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen Bakken–Orkerød. Dette er en eldre reguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere. Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 14.10.1953. Planen gjelder på grunnen/vannoverflaten og har tilhørende planbestemmelser som egen tekst.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomst, utearealer og beplantning. Utearealene fremstår som normalt tilrettelagt for boligbruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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

Peace Akanyange

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogbrynet 17

1513 MOSS

3103-1/2207/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Feil på termostat på badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2023

Firmanavn: Moss Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av elanlegg på soverom til skjult anlegg.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Alto Byggeservice

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av soverommet (oppussing av overlate og ny gulv)

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

Firmanavn: Larkollen hytteservice As

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av kjøkkenbenkplate, ny oppvaskkum og blandebatteri.

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.

Vedtekter

for Orkerød 7 borettslag org nr 847 010 142

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3/3-2004, rediger 17/9-2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Orkerød 7 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- 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 opp til 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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. 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.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(7) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-3 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.

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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.



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Orkerød 7 Borettslag**

**Onsdag 26.02.2025
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Orkerød 7 Borettslag

Dato: Onsdag 26.02.2025

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

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 Valg

5.1 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år

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

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. Valg

- 5.1 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år**
- 5.2 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

Fullmakt

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

Moss, 11.02.2025

Orkerød 7 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Orkerød 7 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Pia Helene Dehkes Friden, Valgt fra 28.02.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Tom Jarle Dehkes, Valgt fra 22.10.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Katarzyna Socha, Valgt fra 22.10.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Ellen Dehkes, Valgt fra 28.02.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 28.02.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Nye medlemmer er.

Tom Jarle Dehkes

Katarzyna Socha

Valgperioden har gått ut for følgende

Varamedlem, Ellen Dehkes

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 2

Antall behandlede saker i perioden: ingen

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 847010142, og ligger i Moss kommune.

Orkerød 7 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.

Orkerød 7 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Orkerød 7 Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Orkerød 7 Borettslag i 2024: ingen

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

Antall andre personer i Orkerød 7 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: styrearbeid Pia Dehkes Friden. Ikke Lønn, men honorar.

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 onsdag 28.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen onsdag 28.02.2024 har Orkerød 7 Borettslag utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Orkerød 7 Borettslag i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Orkerød 7 Borettslag i 2025:

- utvendig brannstige.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Orkerød 7 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.01.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Orkerød 7 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		300 984	300 984	301 004	314 007
SUM INNTEKTER		300 984	300 984	301 004	314 007
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	5 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		0	705	705	705
Strøm		5 783	5 041	5 500	5 800
Vedlikehold bygg		0	178 750	0	30 000
Vedlikehold VVS		6 868	4 481	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		3 790	3 710	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	8 500	7 500	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		27 216	23 466	27 218	30 968
Årsavgift TV/Internett		38 291	36 437	37 640	39 172
Kontingent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikringer		18 611	15 987	19 504	23 030
Kommunale avgifter		67 079	60 136	70 000	75 000
Andre driftskostnader		4 665	7 530	6 801	6 624
SUM KOSTNADER		182 603	350 542	203 168	247 099
DRIFTSRESUL TAT		118 381	-49 558	97 836	66 908
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		12 420	8 502	8 996	9 993
Rentekostnader		60 056	51 014	60 100	58 639
Utbytte Gjensidige		1 676	1 439	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		-45 960	-41 073	-51 104	-48 646
ÅRSRESUL TAT		72 421	-90 631	46 732	18 262
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		72 421	-90 631	46 732	18 262
SUM OVERFØRINGER		72 421	-90 631	46 732	18 262

BALANSE 2024 Orkerød 7 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	254 725	254 725
Bygninger	4	167 500	167 500
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		422 225	422 225
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	4 429
Andre fordringer		60 361	56 676
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER			
Bank		371 826	318 934
SUM OMLØPSMIDLER		432 187	380 039
SUM EIENDELER		854 412	802 264

BALANSE 2024 Orkerød 7 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPIT AL OG GJELD			
EGENKAPIT AL			
Andelskapital		600	600
Annen egenkapital		-188 241	-188 241
Årets resultat		72 421	0
SUM EGENKAPIT AL	2	-115 219	-187 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	915 839	933 287
Borettsinnskudd	3	26 900	26 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		942 739	960 187
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	388
Leverandørgjeld		26 892	29 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 892	29 718
SUM GJELD		969 631	989 905
SUM EGENKAPIT AL OG GJELD		854 412	802 264
Pantestillelser		942 739	960 187

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Pia Helene Dehkes Friden
Styreleder

Katarzyna Socha
Styremedlem

Tom Jarle Dehkes
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tornten 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	350 321	459 650
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	72 421	-90 631
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-17 448	-18 697
B. Årets endring disponible midler	54 973	-109 328
C. Disponible midler UB	405 295	350 321

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	254 725	254 725
Sum	254 725	254 725

Tomten er kjøpt i 2015 for kr . 254 725.

Note 2 - Egenkapital negativ

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

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	26 900	26 900
Sum	-26 900	-26 900

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1958	167 500
Bokført verdi pr. 31.12	167 500

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188257304	61188219968
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2015
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2050	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	250 000
Lånesaldo 01.01:	751 701	181 586
Avdrag i perioden:	10 900	6 548
Lånesaldo 31.12:	740 801	175 038

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188219968	2	30 462	60 924
	2	28 915	57 830
	1	28 143	28 143
	1	28 142	28 142
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188257304	2	128 920	257 840
	2	122 376	244 752
	1	119 106	119 106
	1	119 104	119 104

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

Resultat og balanse med noter for Orkerød 7 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 7 Borettslag

Styreleder	Pia Helene Dehkes Friden (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Katarzyna Socha (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Tom Jarle Dehkes (sign.)	03.02.2025



Til generalforsamlingen i Orkerød 7 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 7 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



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

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

Sarpsborg, 4. februar 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	2025-02-04 13:49



This document package contains:

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



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

Budsjett i år og neste Orkerød 7 Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	301 004	314 007
RENTEINNEKTER	8 996	9 993
Sum inntekter	310 000	324 000
Kostnader		
GJELDSBREVLAN	6 549	6 821
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	11 183	11 441
STYREHONORAR	5 000	5 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	705	705
STRØM	5 500	5 800
VEDLIKEHOLD BYGG	0	30 000
VEDLIKEHOLD VVS	5 000	5 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	5 000	5 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	10 000	10 000
REVISJON	9 000	9 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	27 218	30 968
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	37 640	39 172
KONTINGENT VBBL	1 800	1 800
FORSIKRINGSPREMIER	19 504	23 030
KOMMUNALE AVGIFTER	70 000	75 000
ANDRE KOSTNADER	6 801	6 624
RENTEUTGIFTER	60 100	58 639
Sum kostnader	281 000	324 000
Resultat	29 000	0

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



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

Hva er Min side og hva finnes her?

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

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

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

Vansjø Boligbyggelag publiserer forhåndsvarsel, innkalling og protokoll digitalt til Min side.

I tillegg publiseres annen viktig og nyttig informasjon. Eks årsoppgave og nyheter fra VBBL.

Styret i boligselskapet kan publisere digitale oppslag og temaer, samt sende meldinger (ikke SMS) fra styreportal til Min side.

Huker du av og reserverer deg mot elektronisk kommunikasjon her, vil du **ikke motta varsel** når VBBL eller styret legger ut viktige dokumenter og informasjon som gjelder din bolig.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

Ved å huke av, samtykker du til at boligbyggelaget kan sende deg nyhetsbrev, markedsinformasjon og tilbud på e-post, SMS og SOME, samt å bli oppringt av VBBL og våre samarbeidspartnere.

NB! Viktig å skille mellom forskjellen på disse to.

For opprettelse av Min side, benytt URL: <https://vansjobbl.bbl.no/minside>

For å kunne opprette Min side må VBBL ha registrert riktig tlf. nr. og/eller e-post på deg.

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

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

Om du får feilmelding, kan det være at vi ikke har riktig informasjon på deg.

Kontakt oss:

Telefon: [95 26 62 00](tel:95266200)

E-post: post@vbbl.no

Åpningstider

Mandag-fredag: 09:00-14:30

Last ned vår App. Da får du Min side lett tilgjengelig.

Scann QR-koden med kameraet på mobilen din, eller gå manuelt inn i App store/Google play og søk opp appen: VBBL

App Store:



Google Play:





Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Orkerød 7 Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag
26.02.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

Aktiv Moss AS

27/4-26

AD. DERES REF: 1114260051 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 3 i borettslaget Orkerød 7 tilknyttet leilighet: Skogbrynet 17
Andelseier(e): Peace Akanyange.
Borettslagets organisasjonsnummer: 847 010 142
Byggeår: 1956 Gnr: 1 Bnr: 2207 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:** 82363666

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.396,-, utgifter kr 9.462,- og annen formue: kr 60.390,-. Gjeld pr d.d. er på kr 147.291,-. Opprinnelig innskudd kr: 4.483,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 27/4 kr 891.626,-.

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 4.538,-, hvorav kr 3.515,- 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.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 242,-, hvorav renter utgjør kr 143,- og avdrag utgjør kr 99,-.

Lånets løpetid: 2040.

Lånenr.: 61188219968. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 781,-, hvorav renter utgjør kr 609,- og avdrag utgjør kr 172,-.

Lånets løpetid: 2050.

Lånenr.: 61188257304. 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 Pia Helene Dehkes Friden.

Epost styret: orkerod7.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside

<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:

Vår ref.: 21/1394-9- HEMA

Dato: 27.04.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	381/21

Skogbrynet 17 - 1/2207 - Ferdigattest - rehabilitering av pipe

Tiltak: rehabilitering av pipe
Byggested: Gbnr: 1/2207 Skogbrynet 17
Tiltakshaver: Orkerød 7 Borettslag
Varnaveien 34
1523 MOSS
Ansvarlig søker: Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for rehabilitering av pipe, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	rehabilitering av pipe	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort fritt. boligbygg på 3 og 4 etasj.	145758823
Antall pipeløp per boenhet	ingen endring	

Vurdering og konklusjon

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstillt krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Klage

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Henrik Mathiesen
Rådgiver tlf 94 02 72 59

Mottakere:

Pewi AS

Postboks 266

3051

MJØNDALEN

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks
Orkerød 7 Borettslag

Kjellerødveien 30
Varnaveien 34

1580
1523

Rygge
MOSS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. En klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller
post@moss.kommune.no

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

BYGNINGSRÅDET

- 9 JUNI 1992

ARKIVNR: 214/92

De Tekniske Ekteer

J.nr. 235/92

1

2

3

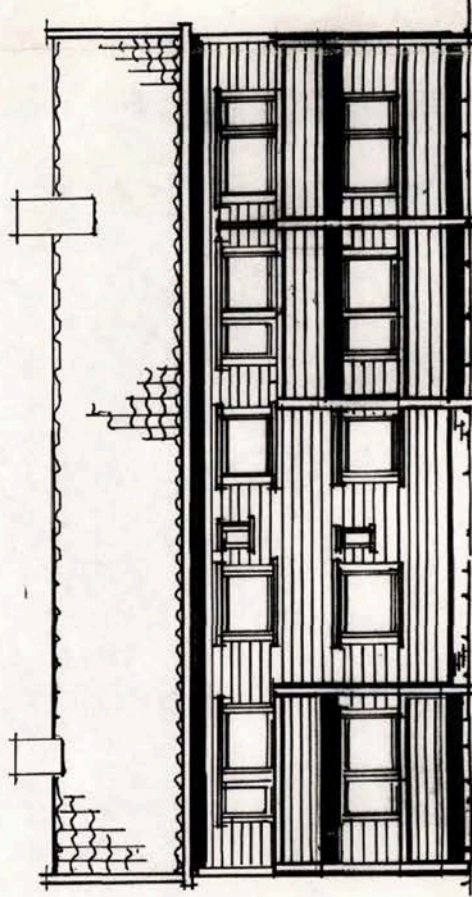
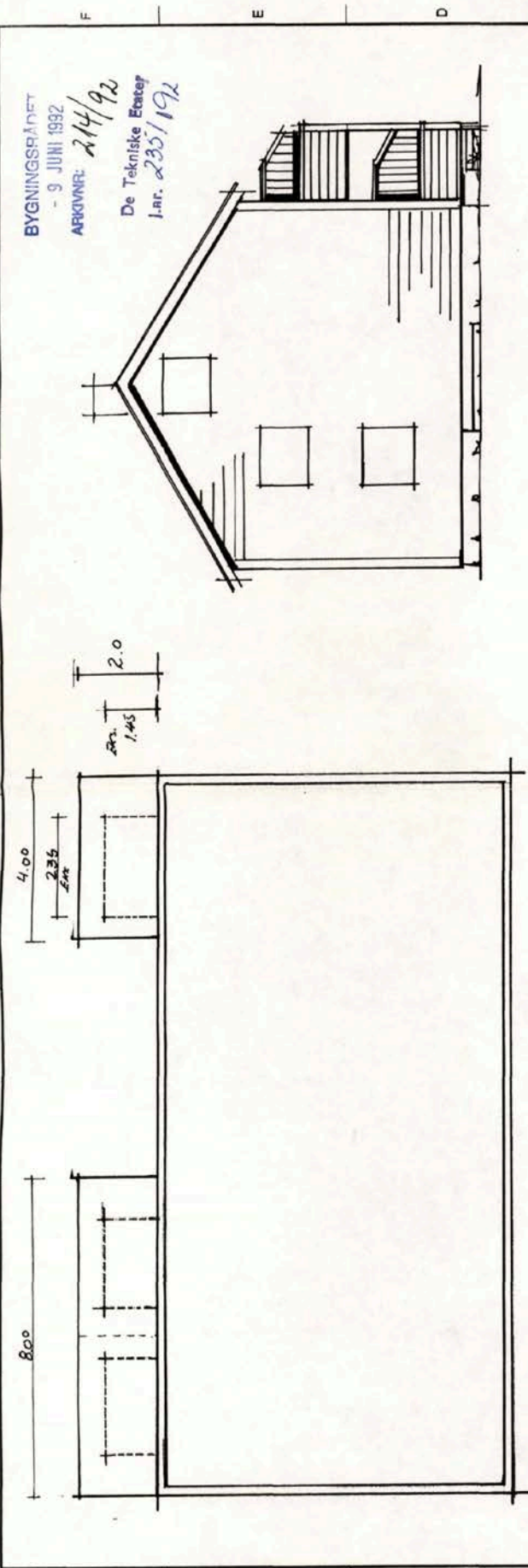
4

5

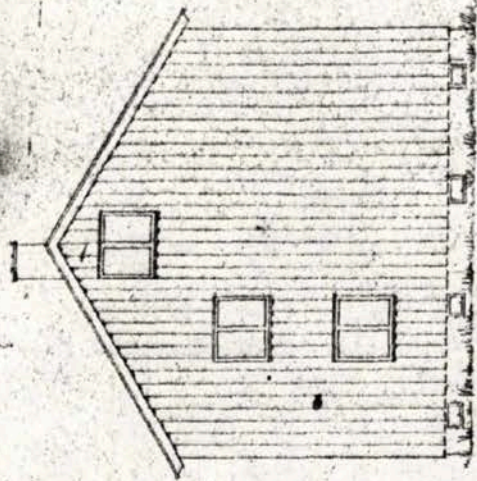
6

7

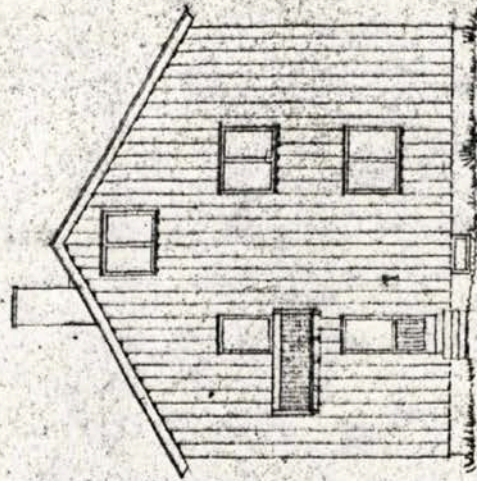
8



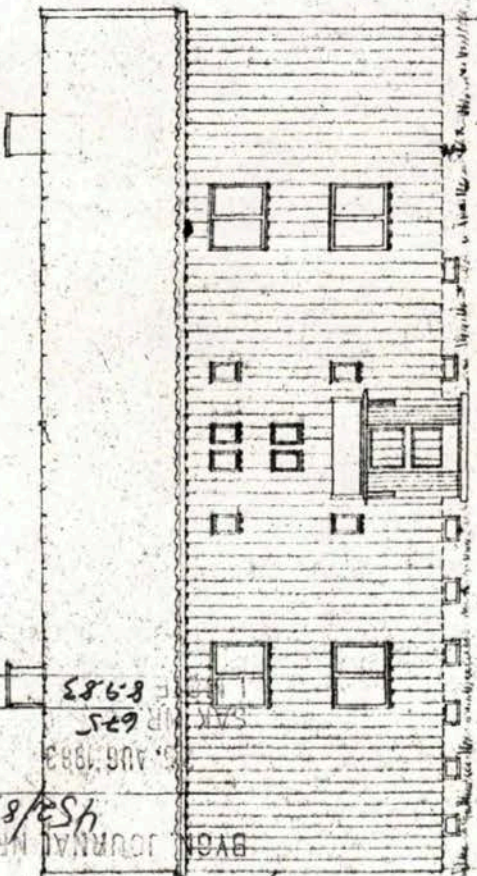
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:
21-5-92	LOO		1:100	Erstatlet av:
SLOSKENET 17 NYE BALKONNER				
Beregning:				



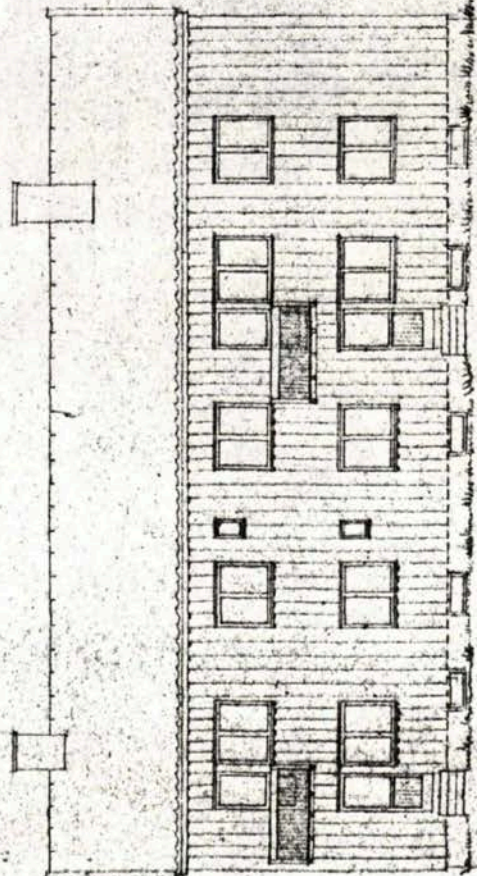
NORD



SUD



OST

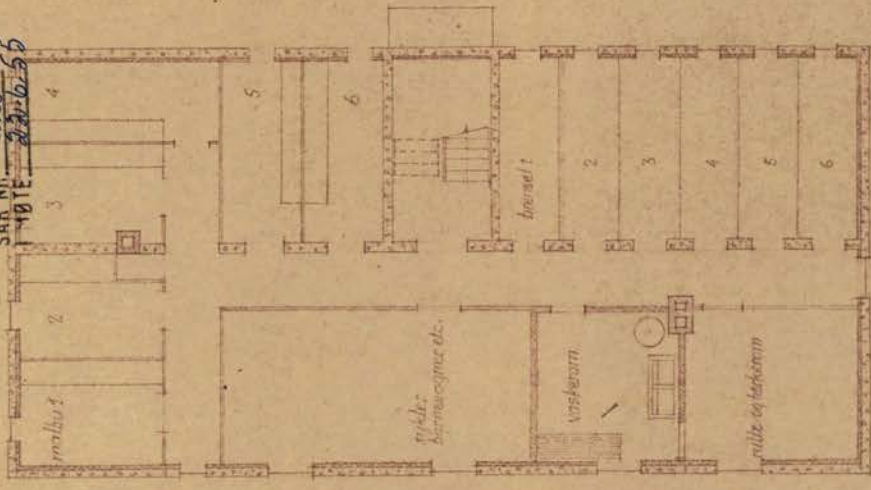


WEST

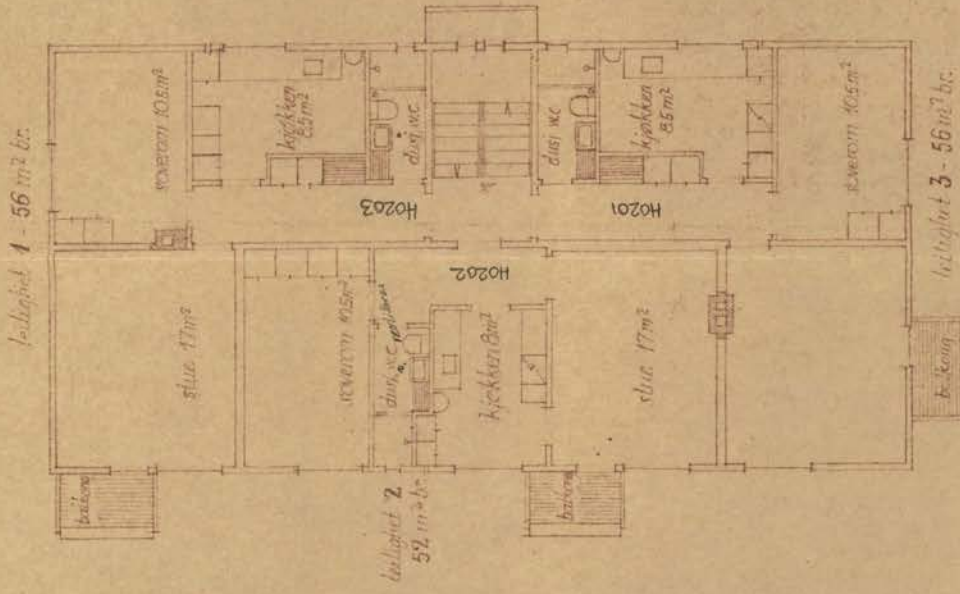
BYGÅR
JOURNAL NR. 452/83
S. AUG 1983
SÅK NR 625
F 8983

BYEN JOURNAL NR 195 / 55
 16 JUNI 1955

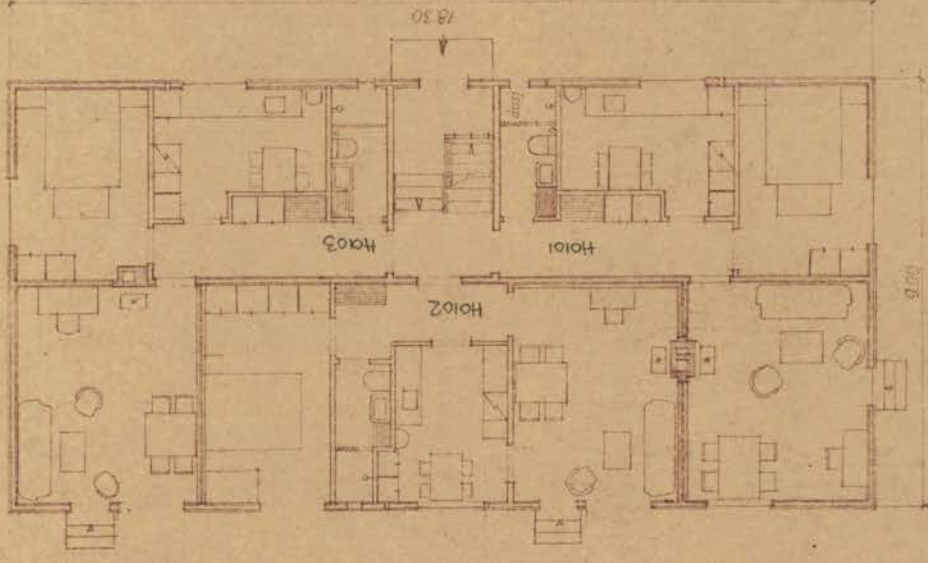
SAK NR 220
 ØYTE 220655



KJELLERPLAN



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

Sheet 12

Type E 1 - 6 manserbolig 164 m ² b.t.	BL. NR. E1-1
Planer	DAED. 40.2.051
HOBL. INGENIØR- og ARKITEKTkontor	SK. 1:100

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	Skogbrynet 17	H0103	1/2207	50	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AKANYANGE PEACE 030396*****	Eiendomsrett 1/1	Lyngåsen 66 1405	Bosatt

Vegadresse: Skogbrynet 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1513 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	204 Balaklava	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145758823		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145758823: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	520
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	520
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.05.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	70	0	70	0	0	0
H02	3	155	0	155	0	0	0
H01	3	155	0	155	0	0	0
K01	0	140	0	140	0	0	0

Borettslag

Navn	Orkerød 7 Borettslag	Org.nr	847010142
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2207	1095.3	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2207	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogbrynet 17, 1513 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.pdfhttps://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdfhttps://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	Delareal 1 095 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	15
----	----

Navn	BAKKEN-ORKERØD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/262/best015.pdf
Delarealer	Delareal 1 095 m ² Formål Boliger

27 OKT 1953

Regulering av Bakken - Orkerød.

V e d t e k t e r.

SÅH NR

4/15

I HV: 5/8

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
Uthus tillates ikke oppført, bortsett fra garasjer for inntil 2 biler.
2. Våningshus skal plasseres som vist på planen.
Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter garasjenes plassering.
3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. tillates kun i de anviste forretningsgårder.
4. Bygningenes farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
5. Bygningenes takvinkel og takenes form i de enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.
6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
Gjerdene må ikke være over 1 meter høye. Mot nabo skal gjerdene utføres av netting.
7. Ingen tomt må beplantes med trær, som kan virke sjenerende for naboer.
8. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.



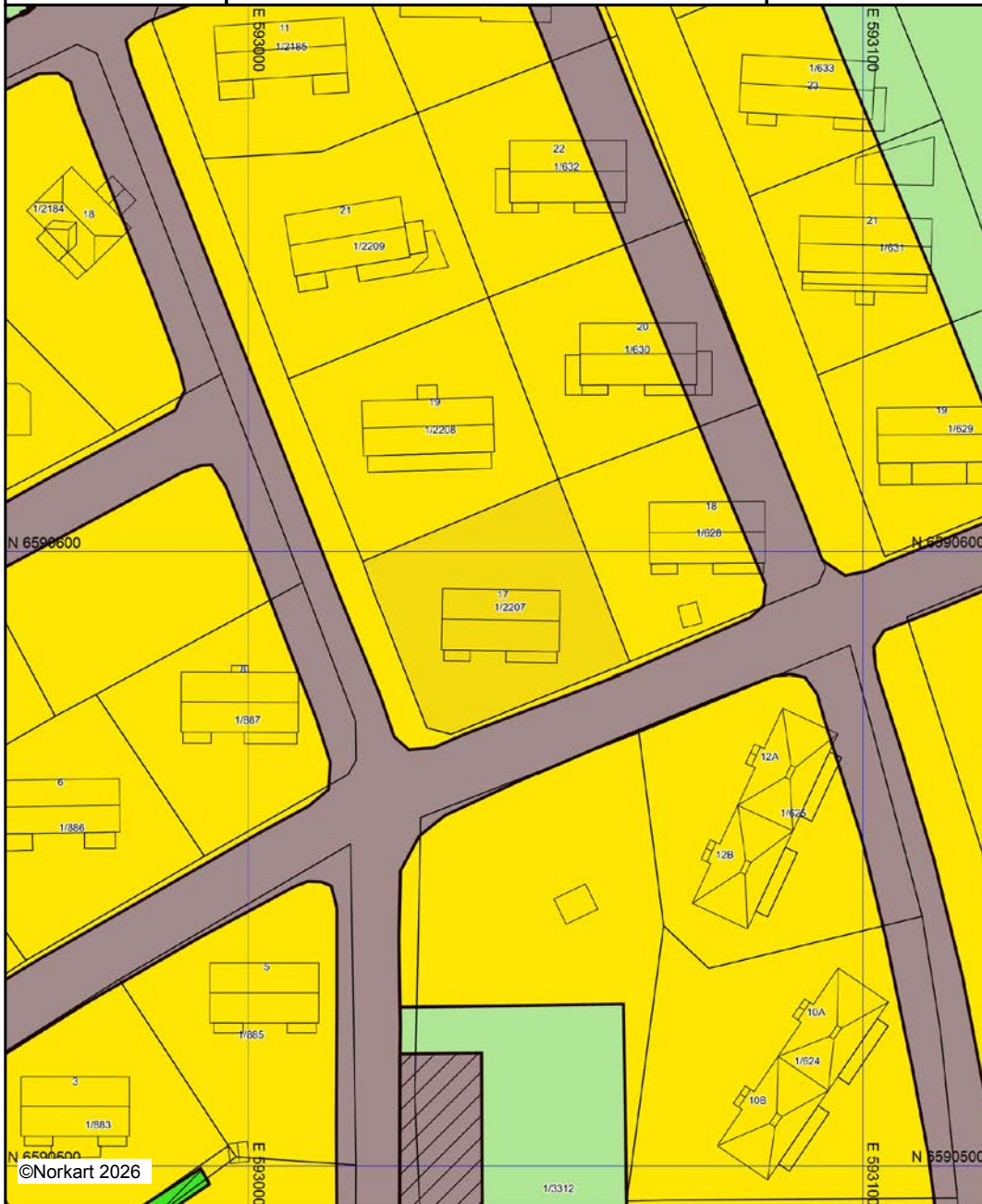
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2207
Adresse: Skogbrynet 17
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000




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

 *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg


 *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,*
Kjøreveg


 *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Park


 *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Bevaring av landskap og vegetasjon


 *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
Fellesareal for garasjer

 Felles grøntanlegg

 *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
Grense for bevaringsområde

 *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense



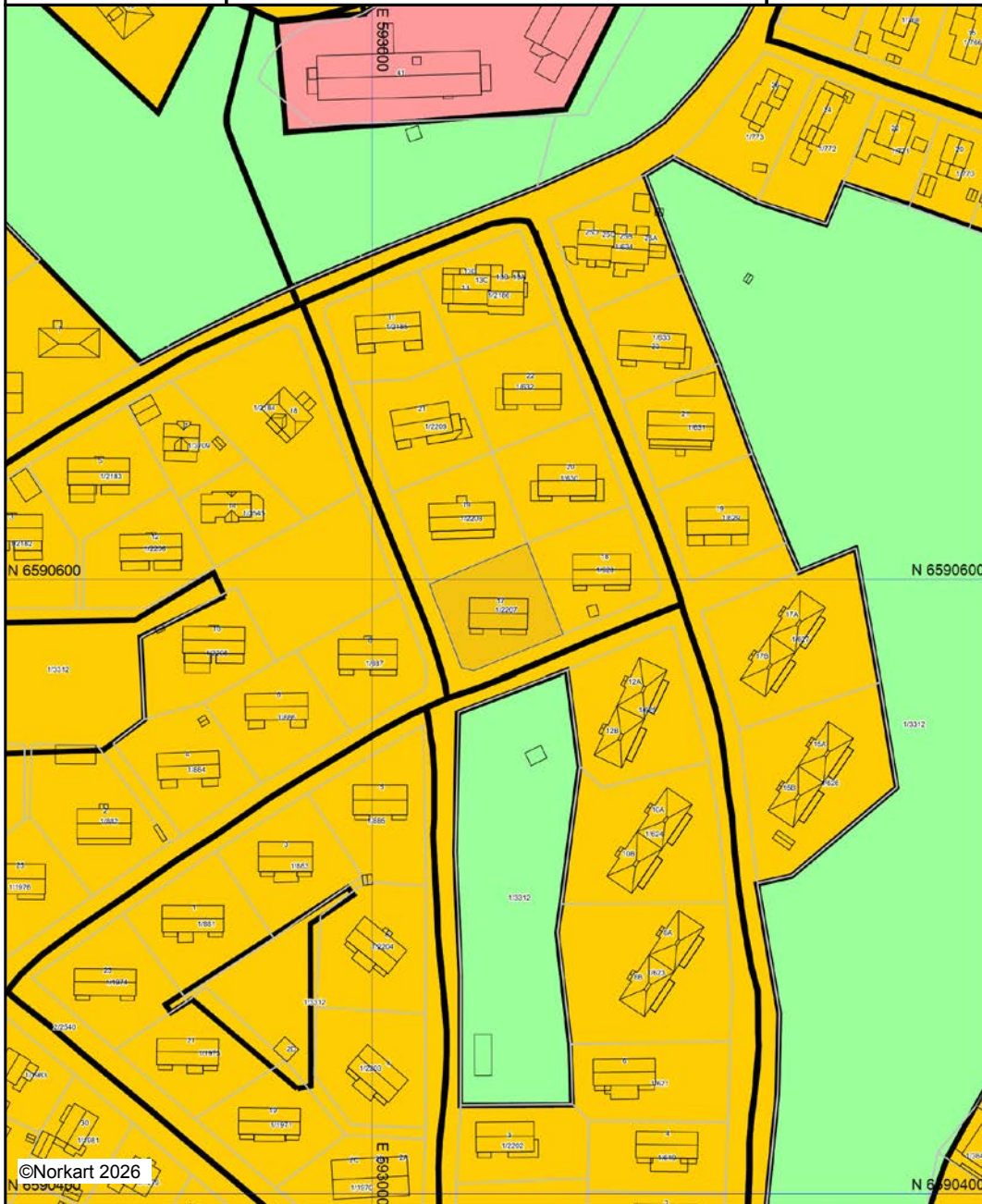
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2207
Adresse: Skogbrynet 17
Dato: 27.04.2026
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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linjè- og punktsymboler(PBL

-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/2207
Adresse: Skogbrynet 17
Dato: 27.04.2026
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.

Medlemmenes rettigheter og plikter i

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

- 1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

- 2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
 - medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
 - medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
 - medlemmets eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- 2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

- 2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

- 2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.
- 3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.
- 4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

- 4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.
- 5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

- 6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

- 6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.
- 6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.
- 6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

- 7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.
- 7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
 - andelseierens eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- 7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- 7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

- 7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.
- 7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding - utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 - 12 andre medlemmer med 4 - 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

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

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Nabolagsprofil

Skogbrynet 17 - Nabolaget Balaklava/Orkerød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Rambergveien Linje 206	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 1.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bellevue Stadion Moss	9 min
-----------------------	-------

«Nærhet til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

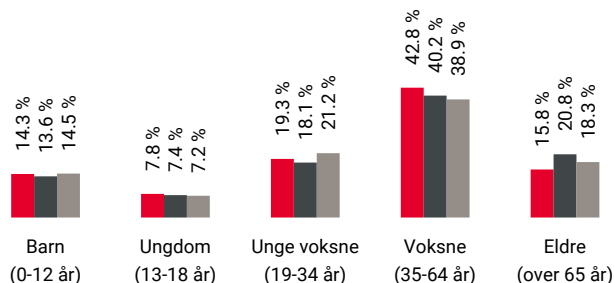
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Balaklava/Orkerød	745	430
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 1 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Jeløy PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Jeløy PostNord	15 min 1.3 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



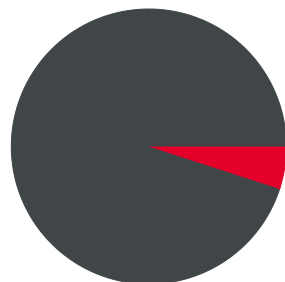
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Bellevue kunstgressbane Fotball	9 min	0.8 km
	Ramberg skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	1 km
	Lasses Gym	20 min	
	Ditt Treningssenter	7 min	

Boligmasse

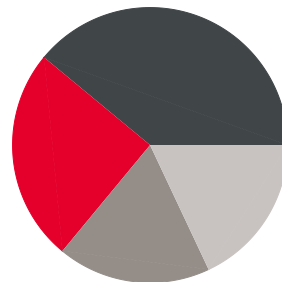


■ 5% enebolig
■ 95% blokk

Varer/Tjenester

	AMFI Moss	7 min
	Vitusapotek Jeløy	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

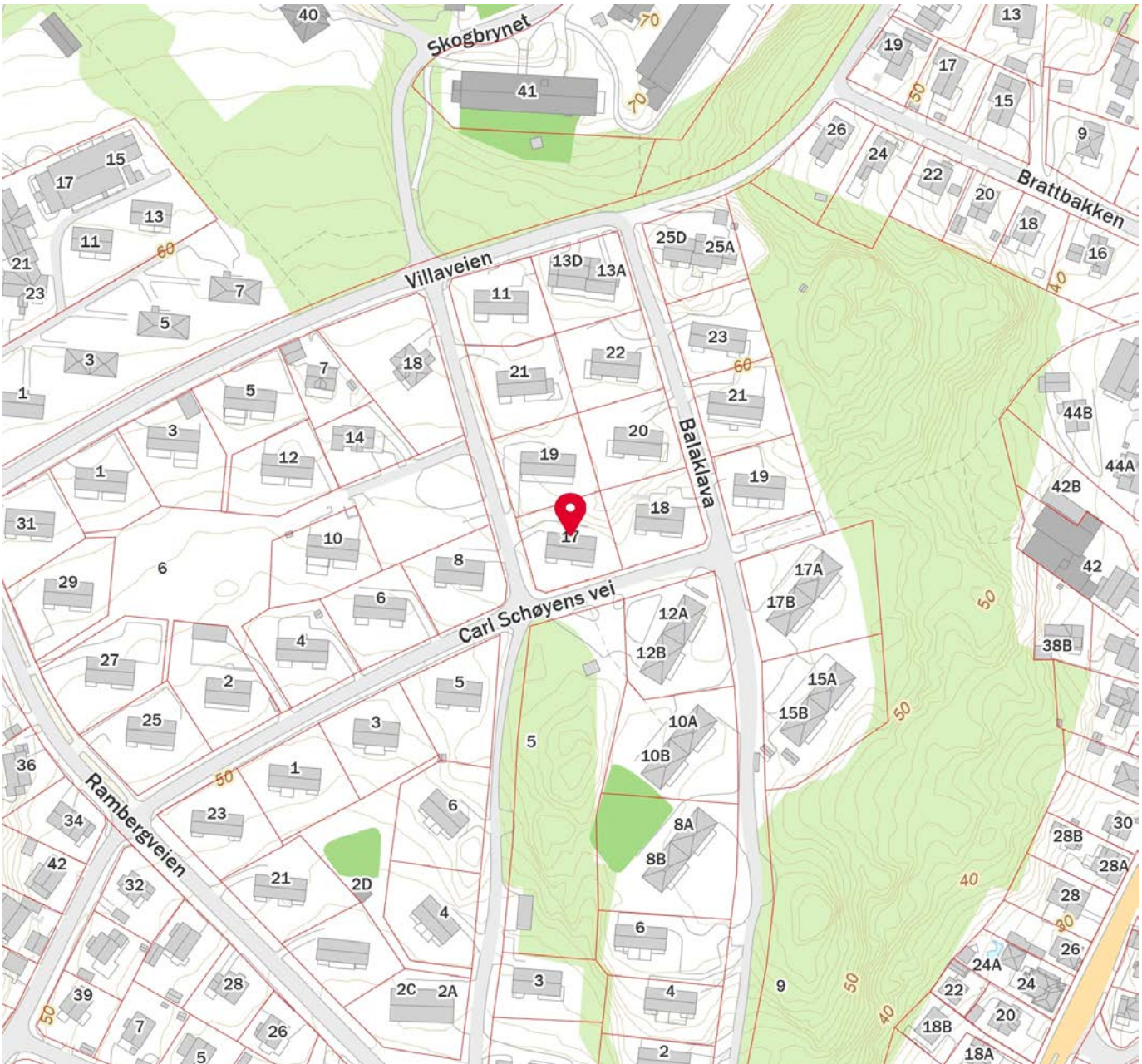
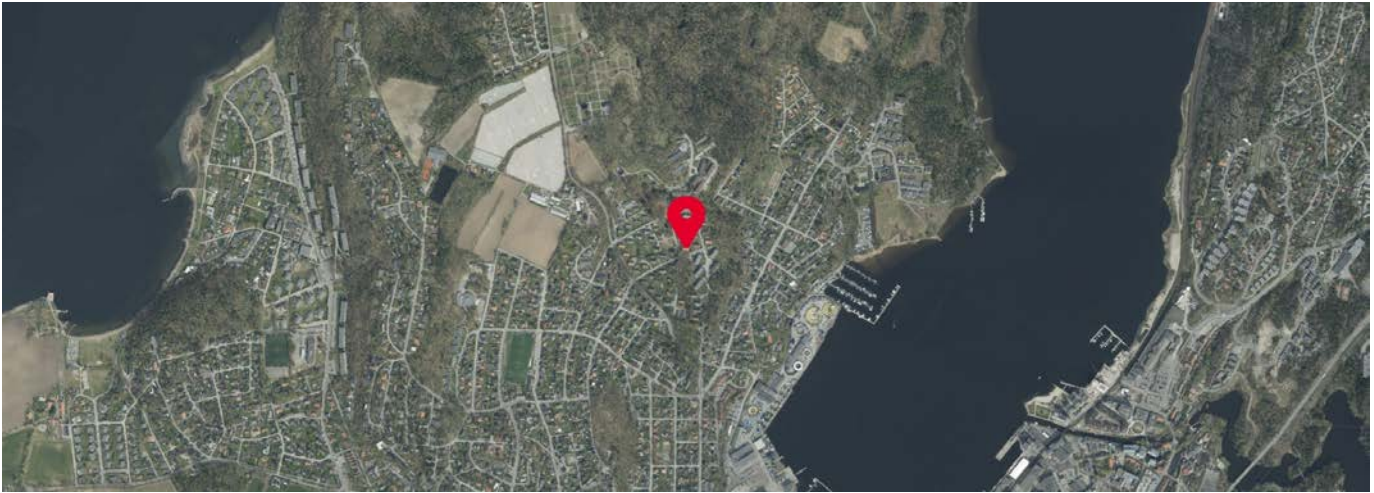



0% 58%

■ Balaklava/Orkerød
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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 brukt bolig. 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: Skogbrynet 17
1513 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine LindTelefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@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