



aktiv.

Kantarellstien 54, 1529 MOSS

**Gjennomgående leilighet med
tilbaketrukket beliggenhet - Solrik
balkong med lite innsyn - 2
soverom, separat kjøkken**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 093,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 838 483,-
Felleskostn.: Kr 5 318,-
Selger: Ingebjørg Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 79065 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 171
Andelsnr.: 198
Oppdragsnr.: 1114260011

Gjennomgående leilighet med tilbaketrukket beliggenhet - Solrik balkong med lite innsyn

Kantarellstien 54 - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En pen leilighet beliggende i 2. etasje med god planløsning.

Leiligheten er gjennomgående og har gode innvendige lysforhold.

Leiligheten inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, bad og stue med utgang til balkong.

I stuen er det god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. Utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og utsyn mot natur. Separat kjøkken med godt av skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.

- 2 soverom av god størrelse
- Separat kjøkken med morgensol
- Stor og luftig stue
- Solrik uteplass mot vest
- Barnevennlig beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	142
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, to soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Boden er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

79065 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært populært og etterspurt boligområde på Øreåsen. Området består hovedsakelig av blokker og rekkehus, og er kjent for sin fredelige atmosfære og fravær av gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og rolig bomiljø.

Beliggenheten byr på en rekke praktiske fordeler. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser – alt innen komfortabel gangavstand. Dette gjør hverdagen både enkel og effektiv. I tillegg finnes det flotte turstier og grøntområder i nærheten, som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser rett utenfor døren.

Området rundt har vært i jevn utvikling de siste årene, med nybygg og oppgraderinger som har bidratt til et moderne og velfungerende nærmiljø. Kun en kort kjøretur unna ligger Rygge storsenter og City syd, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, treningssentre, møbelforretninger, elektronikkbutikker og fritidstilbud som bowlinghall.

Moss sentrum er også lett tilgjengelig med bil, og her finner du alt av urbane fasiliteter, inkludert bussterminal og togstasjon med hyppige avganger til både Oslo og Gøteborg. Togreisen til Oslo S tar rundt en halvtime, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.

For de som skal til Horten, finnes det en effektiv fergeforbindelse mellom Moss og Horten med avganger gjennom hele døgnet. I tillegg er E6 kun få minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet og gjør eiendommen ideell for bilpendling.

Alt i alt tilbyr denne boligen en flott kombinasjon av nærhet til natur, gode tjenester og enkel tilgang til transport – perfekt for deg som ønsker en balansert og praktisk hverdag.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2006.

Merke/hakk på vinduskarm i stue.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

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

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

Det påpekes at vinduer er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Entredør: Ytterdør i tre fra 2025 ifølge eier.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

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

bygningssdelenes alder.

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

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

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningssdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Balkongdør: Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2006.

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

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

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

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningssdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 14 m².

Gulv i betong på balkong.

Betong blomsterkasse som rekkverk på balkong.

Rekkverkshøyde målt til ca. 75 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall, særlig ved bruk nær kanten. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller utskifting av

rekkverksdeler uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

Overflater

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

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

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

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

Innvendige dører

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.

Døren fungerer med påpekte avvik.

3. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaring, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig

funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp badet rommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

3. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 5 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne

ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.

3. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Plastslukt med smøremembran uten klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. **AVVIK:**

Smøremembran er ført over sluk uten klemring ved badekar.

Konsekvens:

Manglende klemring gir usikkerhet knyttet til tetting mellom membran og sluk. Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner over tid, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere løsning for korrekt tilkobling mellom membran og sluk. Ved oppgradering eller utbedring av våtrommet bør sluk og membranløsning tilpasses slik at tetthet ivaretas i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran- og slukløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

3. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

3. Etasje - Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens: Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i

henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

AVVIK:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjon i våtrommet. Dette kan føre til at fukt ikke fjernes tilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold av overflater.

Tiltak:

Det anbefales å etablere enkel tilluft, for eksempel ved dørspalte eller ventil i eller ved dør, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten og fuktbelastningen reduseres.

3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. **AVVIK:**

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens:

Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

AVVIK:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Maling/lakk har gått av på enkelte fronter.

Konsekvens:

Avskalling av maling og lakk gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid føre til økt slitasje på underliggende materialer. Forholdet påvirker i hovedsak utseende og bruksmessig kvalitet, uten at det nødvendigvis har betydning for funksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av berørte fronter, for eksempel ved

overflatebehandling eller utskifting av enkeltfronter. Tiltakene kan utføres som vedlikehold og tilpasses eksisterende kjøkkeninnredning.

Vannledninger

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

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

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

Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Avløpsrør

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

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

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

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen

kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 25-35 mm gjennom hele rommet.

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

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet

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

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

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

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

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 25-35 mm gjennom stue og soverom.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

AVVIK:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, som er av eldre dato.

Konsekvens:

For eldre elektriske anlegg foreligger det ofte begrenset dokumentasjon og oversikt over utførelse og senere endringer. Det er ikke påvist konkrete feil ved befaring, men anleggets alder gir noe usikkerhet knyttet til samsvar med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En slik gjennomgang vil kunne avklare anleggets tilstand og gi trygghet for videre bruk, samt avdekke eventuelle behov for enkle justeringer i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Da blomsterkasse på balkong bare er 75 cm.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av balkong. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK (Helse, miljø og sikkerhet – samlet):

Det er påvist flere forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Videre er rekkverket på balkong eller terrasse lavere enn dagens krav.

Konsekvens:

Forholdene gir samlet sett økt usikkerhet knyttet til personsikkerhet og innemiljø. Manglende kontroll av det elektriske anlegget gir begrenset oversikt over tilstand og utførelse. Fravær av radonmålinger gir usikkerhet rundt radonforholdene i boligen. For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Videre anbefales det å utføre radonmålinger for å avklare innemiljøet. Det anbefales også å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket på

balkong eller terrasse for å bedre fallsikringen. Tiltakene kan gjennomføres hver for seg og tilpasses eksisterende løsninger, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet lettvegger , etterisolert yttervegg , fylt på membran , oppretingsmasse, varmekabler, fliser på golv og vegger, panelert tak med innlagt spotter, dusjkabinett med golv, lagt rør fra dusj mot badekar, til sluk som er fra byggestart!

Eier har dokumentasjon av utført arbeid.

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

Ja.

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

Membran er lagt.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Markisen på balkongen er noe defekt.

Standard

Kantarellstien 54 - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En pen leilighet beliggende i 2. etasje med god planløsning. Leiligheten er gjennomgående og har gode innvendige lysforhold.

Leiligheten inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, bad og stue med utgang til balkong. I stuen er det god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. Her er det rom for å invitere til hyggelige selskap.

Utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og utsyn mot natur. Det er god plass til ønsket utemøblement og grill på balkongen. Her kan man nyte sene sommerkvelder.

Separat kjøkken som vender mot øst hvor morgensolen skinner inn. Plass til spisebord ved kjøkkenvindu. Kjøkkeninnredning som byr på mye skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer (følger ikke ved salg, med mindre annet avtales).

Stort flislagt bad pusset opp i antatt 2012 av nåværende eier. Badet er innredet med

badekar, dusjkabinett, toalett og servant med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask på badet. Adkomst til badet både direkte fra hovedsoverommet og fra entréen.

Soverommene er av god størrelse. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Soverom 2 egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

I entréen er det plass til å henge fra seg yttertøyet. Ytterligere oppbevaring i bod i fellesareal.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Solliskogen Brl har 193 garasjeplasser i fellesgarasje for utleie til andelseiere. Dette er p-plasser hvor det kan kobles til lader via en ekstern aktør «ANEO». Leie av en garasjeplass koster kr 300,- pr. mnd., og vil bli lagt direkte på husleien. Det er kun anledning til å ha en garasjeplass pr. andel. Det er venteliste på garasjeplass.

Det er også en del p-plasser ute på 2 av 3 parkeringsplasser som kan reserveres. Dette er plasser hvor det kan kobles til lader via en ekstern aktør «ANEO». Reservert p-plass ute koster kr 100,- pr. mnd., og vil bli lagt direkte på husleien.

Er det plasser tilgjengelig ute kan man reservere p-plass ute også selv om man har p-plass i garasjen. Merk! Denne kan bli endret ved behov.

Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82400859

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

87 093 (Andel av fellesgjeld)

2 837 093 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 838 483 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 847 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 850 183 (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 771 746 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 086 985 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene er p.t. kr. 5.318,-, hvorav kr. 4.910,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing. Andre eventuelle tilleggsutgifter: garasjeleie/parkeringsleie.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 318

Andel Fellesgjeld

Kr 87 093

Fellesgjeld pr. dato

26.01.2026

Andel fellesformue

Kr 11 124

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solliskogen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948588846

Andelsnummer

198

Om borettslaget

Solliskogen Borettslag består av 243 andelsleiligheter.

Orgnr. 948588846.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Rehabilitering av borettslaget
- Ordnet brannrapport over borettslaget
- Ordnet energirapport over borettslaget
- Brannforebyggende arbeid i garasjen og blokkene
- Brannsikre strømskap i blokkene
- Jobber med løsninger for matsortering
- Siste rest ytterdører er byttet på rekkehusene
- Byttet utelamper ved alle garasjedørene
- Utført noen mindre takreperasjoner på rekkehusene
- Brannsikret sjaktrommene i blokkene
- Åpnet gamle stengte nødutganger i garasjen og merket disse

Lånebetingelser fellesgjeld

Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 24,-, hvorav renter utgjør kr 1,- og avdrag utgjør kr 23,-.

Lånets løpetid: 28/2-2026.

Lånenr.: 61188182436. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Annuitetslån

Rente Pt.: 3,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 384,-, hvorav renter utgjør kr 256,- og avdrag utgjør kr 128,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032.Lånets løpetid: 2057.

Lånenr. 67143370782. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene kan øke ved en eventuell rentehevelse etter 2032.

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning

AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Vansjø Boligbyggelag fakturerer kjøper direkte for avklaring av forkjøpsretten, kr. 7.643,-.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 171 i Moss kommune. Andelsnr. 198 i Solliskogen Borettslag A/l med orgnr. 948588846

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst på borettslagets eiendom:

3103/197/171:

06.06.2017 - Dokumentnr: 591915 - Erklæring/avtale

Punkt 3 og 12 i fremfestekontrakt tinglyst 05.01.1978 med doknr. 115 skal bestå

Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:171 F

08.12.1977 - Dokumentnr: 9746 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:197 Bnr:1

05.06.1998 - Dokumentnr: 4300 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1998 - Dokumentnr: 4300 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 969991 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0136 Gnr:97 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 736817 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:197 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Øreåsen, felt F og D, blokk 51A og 51B datert 28.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 24.03.2021

Delareal: 5 kvm, Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende

Delareal: 929 kvm, Arealbruk: Friområde, nåværende

Delareal: 77.144 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 986 kvm, Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende

Reguleringsplaner:

Id: M22

Navn: Øreåsen sentrale del

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 08.04.1974

Delareal: 4.919 kvm, Formål: Offentlig bebyggelse

Delareal: 30.894 kvm, Formål: Boliger

Delareal: 10.367 kvm, Formål: Boliger

Delareal: 4.907 kvm, Formål: Parkeringsplass

Delareal: 14.770 kvm, Formål: Offentlig friområde

Delareal: 4.684 kvm, Formål: Kjørevei

Id: M60

Navn: Årvold Næringsområde

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.06.1987

Delareal: 33 kvm, Formål: Gang- og sykkelvei

Delareal: 105 kvm, Formål: Offentlig friområde

Delareal: 30 kvm, Formål: Høyspenningsanlegg

Id: M31

Navn: Øreåsen, felt A-B-C

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.11.1978

Delareal: 945 kvm, Formål: Kjørevei

Delareal: 218 kvm, Foormål: Høyspenningsanlegg

Delareal: 218 kvm, Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 2.542 kvm, Formål: Boliger

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 5 500 Foto ink. dronefoto

3 500 Kommunale opplysninger
20 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 800 Opplysninger fra forretningsfører
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. (betaler kun for første)
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 400

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

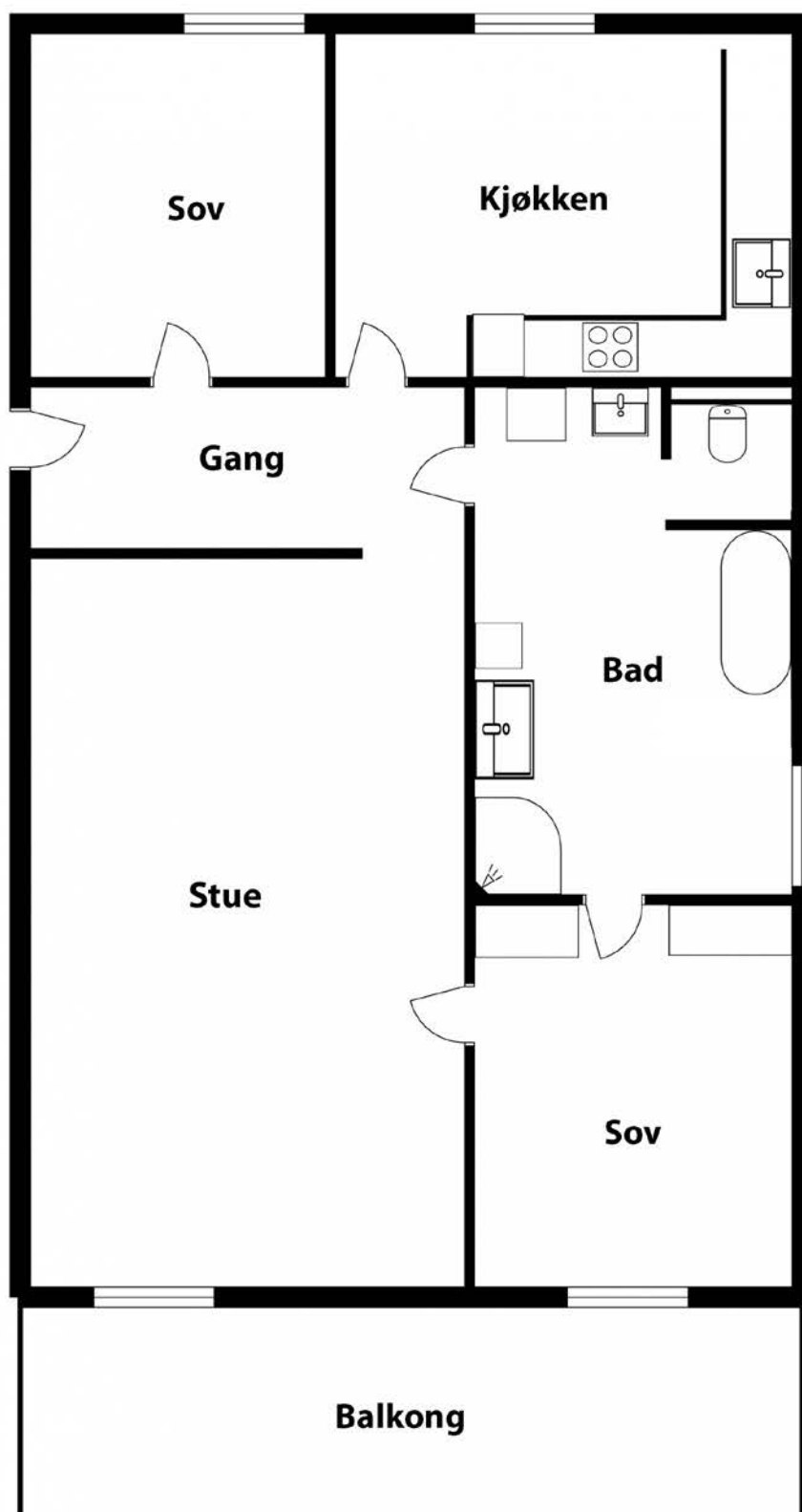
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.02.2026

2.etg



aktiv.
STUDIO I838



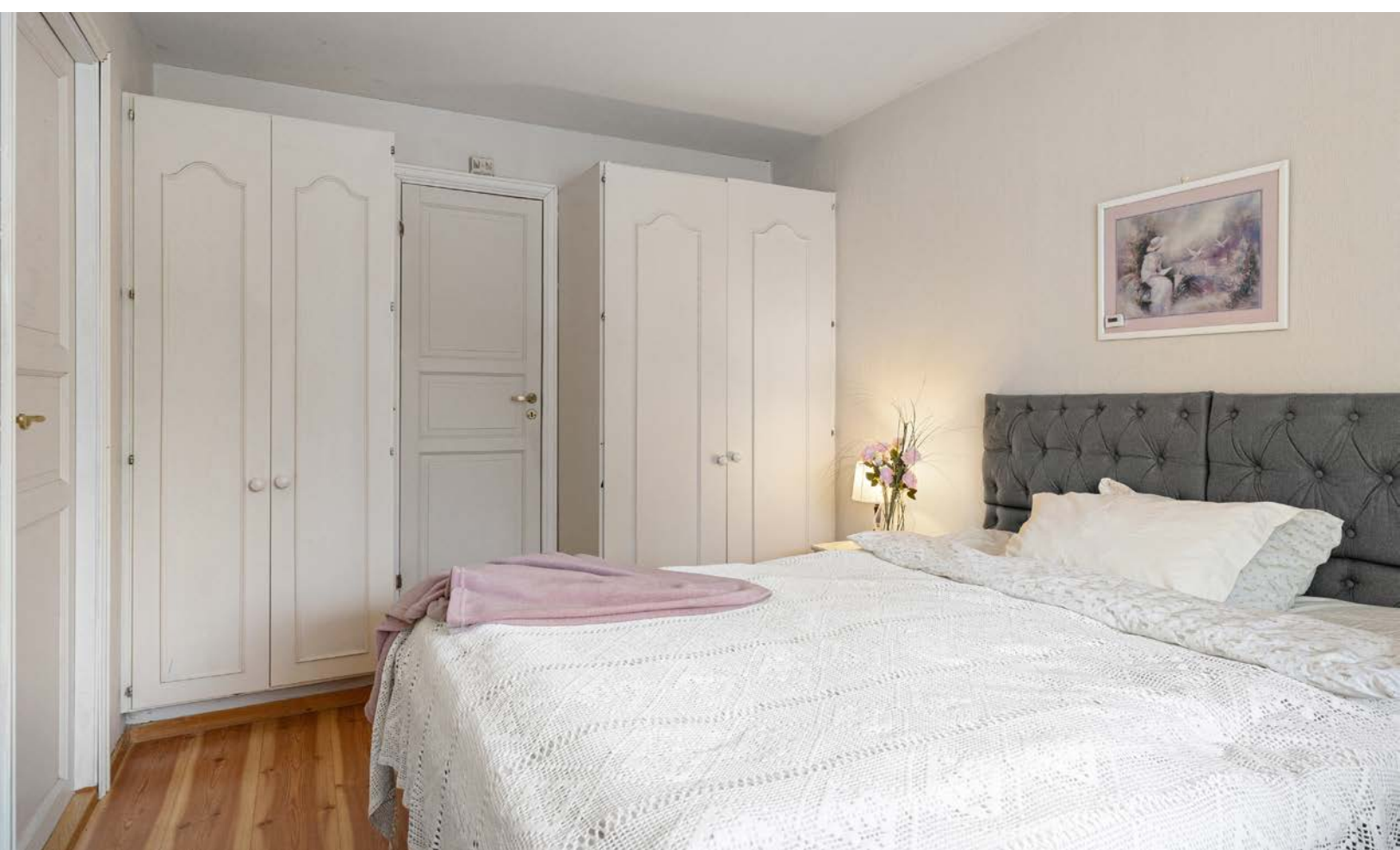










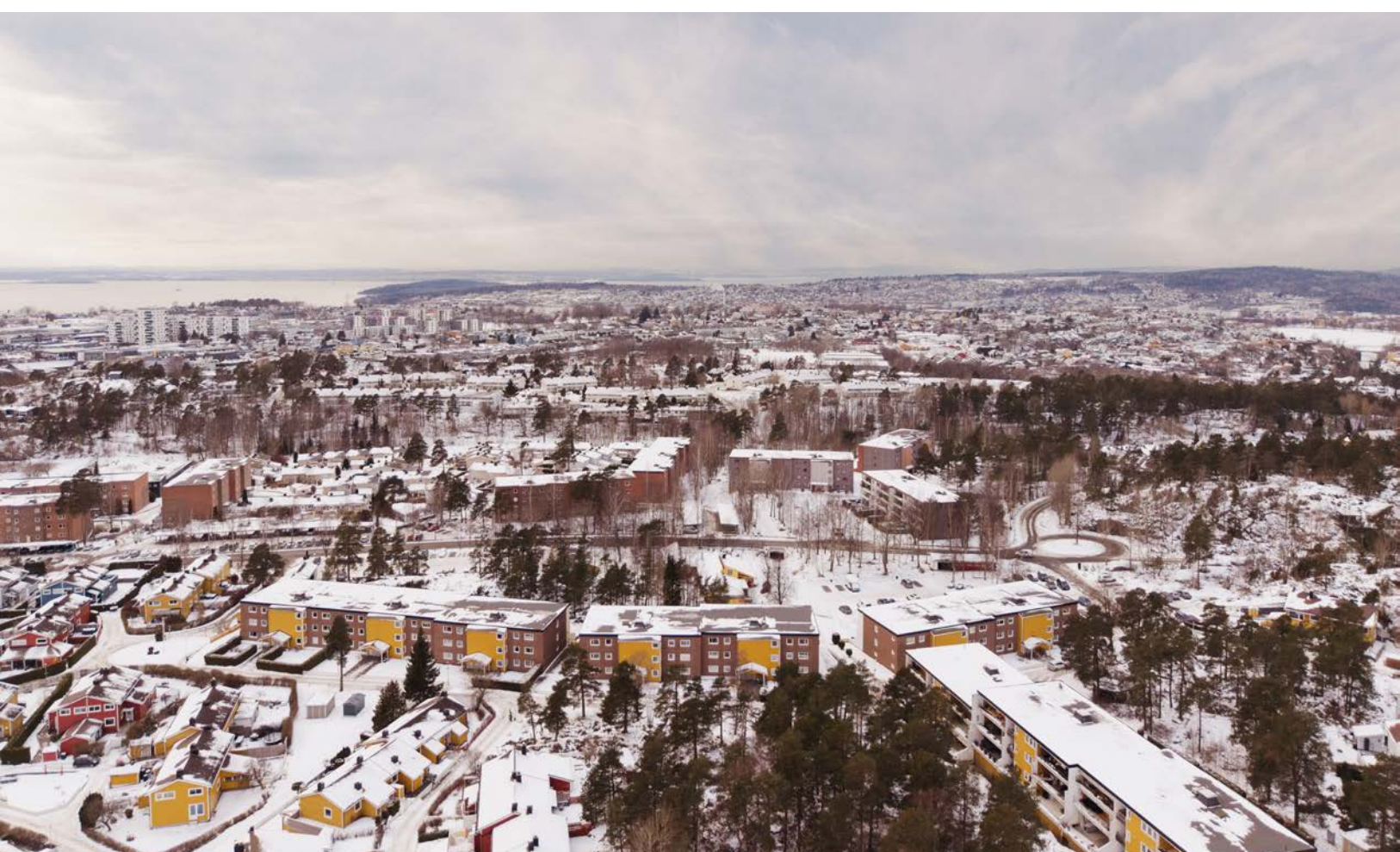












Vedlegg

Tilstandsrapport



3-roms leilighet i 2 etasje



Kantarellstien 54, 1529 MOSS



MOSS kommune



gnr. 197, bnr. 171



Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22602-26035

Referansenummer: RJ9059

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

A black and white image of a handwritten signature, which appears to be "Erik Pettersen".

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong som ligger sentralt på Øreåsen.

Leiligheten er oppført i 1979.

Balkong på ca. 14 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner.

Baderom med fliser med standard og konstruksjoner fra 2011.

Kjøkken med innredning fra Profil fra 1997 ifølge eier.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kombiskap kjøll/frys.
Magnetventiler/sensore installert.

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

Baderommet har servantinnredning, dusjkabinett, badekar, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

Medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller, borettslaget har lagt opp infrastruktur for El-billader ifølge eier.
Bod i fellesarealer på ca. 5 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

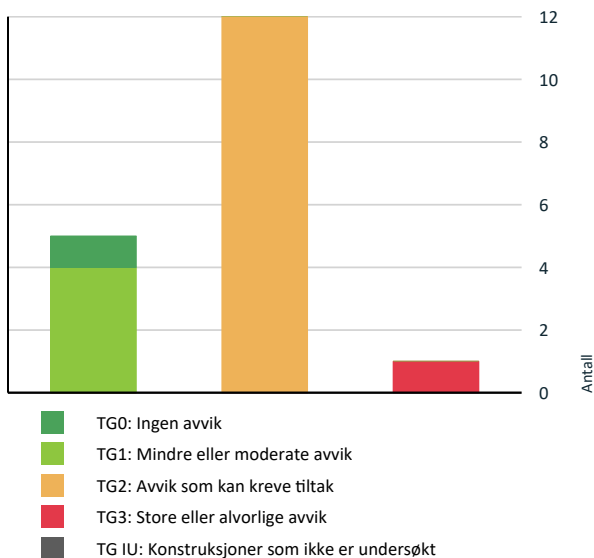
3-roms leilighet i 2 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger, ifølge kommunale opplysninger.

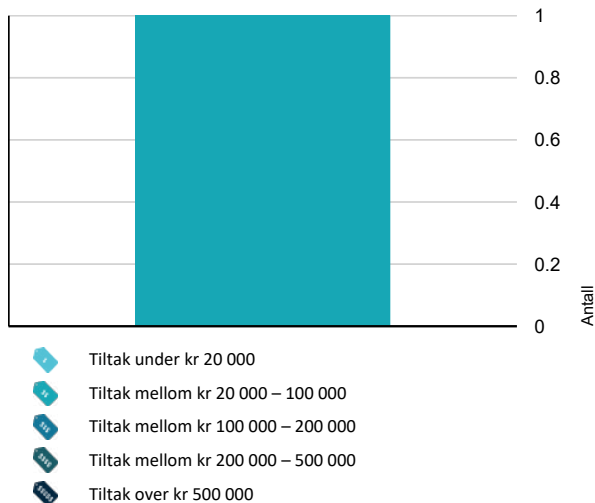
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i

egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et

Sammendrag av boligens tilstand

særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2 etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)



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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2 ETASJE



Byggeår
1978

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2006.

Merke/hakk på vinduskarm i stue.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

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

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

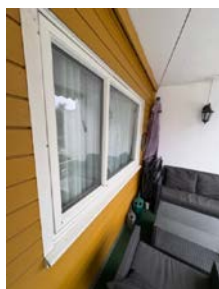
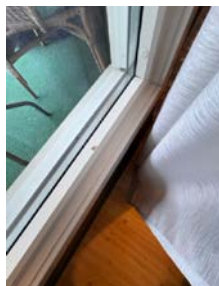
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

Det påpekes at vinduer er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Entredør

Ytterdør i tre fra 2025 ifølge eier.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

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

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

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

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.



TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2006.

Utvendige trerammer.

Tilstandsrapport

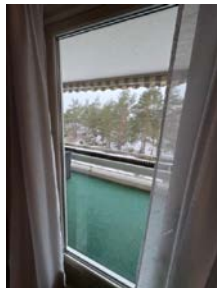
Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

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

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 14 m².

Gulv i betong på balkong.

Betong blomsterkasse som rekkverk på balkong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 75 cm.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall, særlig ved bruk nær kanten. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller utskifting av rekkverksdeler uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk, kledning og fasade elementer. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og dekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

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

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

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

Felles ansvar:

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

Alder og tilstand:

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

INNENDIG

Overflater

Gulv:

Fliser på bad/wc.
Laminat og vinylbelegg i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers strie tapet.

Himlinger:

Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Merker/hakk på vegger og overflater generelt. Noen merker på dørkarmen/terskler.

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

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

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 25-35 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 25-35 mm gjennom stue og soverom.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Glatte/profilerte innerdører av eldre Dati.

Merker/hakk på dørblader.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.

Døren fungerer med påpekte avvik.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra 2011 ifølge eier.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Tilstandsrapport

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

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

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Det anbefales på generelt grunnlag at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

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

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

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

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

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

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



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Malt trepanel.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

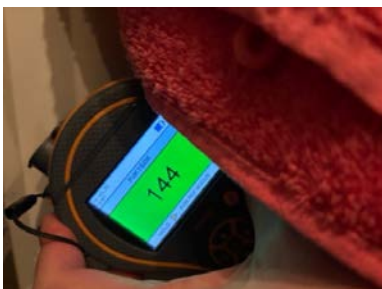
Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befarings, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Det var ikke mulig å måle fall fra topp flis ved dør til sluk, da det er montert dusjkabinett i dusjsjonen.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 5 mm.

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

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

Det ble også observert flisbom på gulvet flere steder.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 5 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

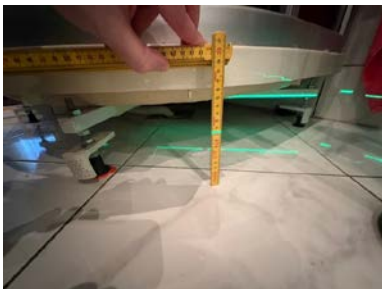
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse i sluk. Noe vanskelig å inspisere sluk under dusjkabinett.

Slukene er plassert ved badekar og under dusjkabinett.

Generell info om sluk:

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Plastslukt med smøremembran uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Smøremembran er ført over sluk uten klemring ved badekar.

Konsekvens:

Manglende klemring gir usikkerhet knyttet til tetting mellom membran og sluk. Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner over tid, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere løsning for korrekt tilkobling mellom membran og sluk. Ved oppgradering eller utbedring av våtrommet bør sluk og membranløsning tilpasses slik at tetthet ivaretas i samsvar med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran- og slukløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys. Høyskap ved siden av.

Vegghengt klosett, dusjkabinett, sluk og termostattyrt blande batteri.
Ingen løsning for lekkasje spalte for innebygget sisterner.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blande batteri.
Det er montert fordelerskap på vegg ved toalett, der dørstokker er synelig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Ikke tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

AVVIK:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjon i våtrommet. Dette kan føre til at fukt ikke fjernes tilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold av overflater.

Tiltak:

Det anbefales å etablere enkel tilluft, for eksempel ved dørspalte eller ventil i eller ved dør, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten og fuktbelastningen reduseres.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

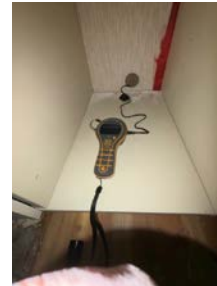
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med grå malte profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

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

Maling/lakk har gått av på fronter flere steder.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

AVVIK:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens:

Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

AVVIK:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Maling/lakk har gått av på enkelte fronter.

Konsekvens:

Avskalling av maling og lakk gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid føre til økt slitasje på underliggende materialer. Forholdet påvirker i hovedsak utseende og bruksmessig kvalitet, uten at det nødvendigvis har betydning for funksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av berørte fronter, for eksempel ved overflatebehandling eller utskifting av enkeltfronter. Tiltakene kan utføres som vedlikehold og tilpasses eksisterende kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) på badet.

Rørstokker er plassert i fordeler hull i vegg på badet.

Adkomst via hull i vegg på bad.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Interne stoppekraner er lokalisert på badet.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



! TG 2 Avløpsrør

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

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK:

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

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på felles kanal.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterte skader.

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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Sikringsskap med automatsikringer.

ELTEL har byttet strømmåler i 2018, samsvarserklæring er montert i sikringsskap.
Det foreligger ikke noe annen dokumentasjon, når anlegget ble oppgradert sier eier.

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

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

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

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

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, som er av eldre dato.

Konsekvens:

For eldre elektriske anlegg foreligger det ofte begrenset dokumentasjon og oversikt over utførelse og senere endringer. Det er ikke påvist konkrete feil ved befaring, men anleggets alder gir noe usikkerhet knyttet til samsvar med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En slik gjennomgang vil kunne avklare anleggets tilstand og gi trygghet for videre bruk, samt avdekke eventuelle behov for enkle justeringer i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Da blomsterkasse på balkong bare er 75 cm.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av balkong. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK (Helse, miljø og sikkerhet – samlet):

Det er påvist flere forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Videre er rekkverket på balkong eller terrasse lavere enn dagens krav.

Konsekvens:

Forholdene gir samlet sett økt usikkerhet knyttet til personsikkerhet og innemiljø. Manglende kontroll av det elektriske anlegget gir begrenset oversikt over tilstand og utførelse. Fravær av radonmålinger gir usikkerhet rundt radonforholdene i boligen. For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Videre anbefales det å utføre radonmålinger for å avklare innemiljøet. Det anbefales også å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket på balkong eller terrasse for å bedre fallsikringen. Tiltakene kan gjennomføres hver for seg og tilpasses eksisterende løsninger, i tråd med gjeldende krav i TEK.

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

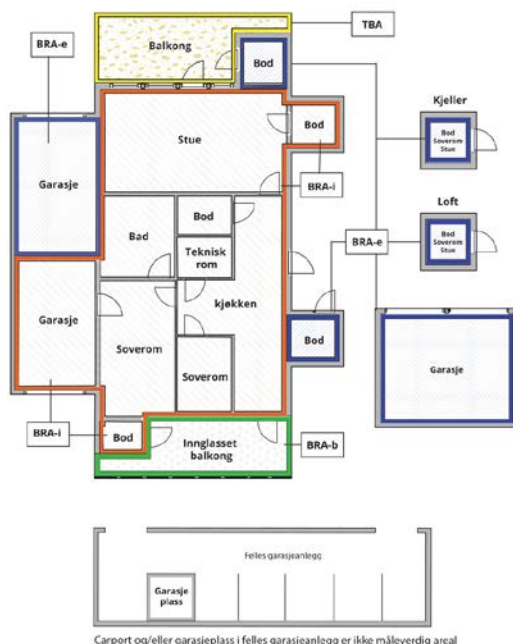
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	83			83	14
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	83	5			14
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, to soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken		
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

2 Etasje:

Entrè/Gang, to soverom, stue, kjøkken, bod og bad/wc/vaskerom.

Utgang fra stue til en balkong på ca 14 m².

Bod i fellesareal:

Bod på ca. 5 m².

Felles garasjekjeller:

Åpen garasje plass i garasjeanlegg.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger, ifølge kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Ingebjørg Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	171		0	79065.4 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Kantarellstien 54

Hjemmelshaver

Al Solliskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948588846		Vansjø Boligbyggelag	Kristiansen Ingebjørg Stang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
198	11 124	31.12.2025	87 093	31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med vest-vendt balkong med attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boområde på Øreåsen i Moss kommune. Rygge storsenter, handelsområdet i Varnaveien og "alt" man trenger av servicetilbud ligger meget lett tilgjengelig. Bussholdeplass for lokalbuss ligger rett i nærheten, og noen få minutter med bil eller buss tar deg til Moss sentrum med de fleste sentrumsfasiliteter.

Her finner man bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo/Halden/Sverige. Det tar ca. 45 minutter til Oslo og Halden/Sverige med tog/bil. Det er også enkel adkomst til E6, noe som gir et godt utgangspunkt for bilpendlere.

Om tomten

Tomt på 79.065 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt Kantarellstien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær mm. Borettslaget har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil i felles garasje kjeller under boligblokken. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.5.318,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1979 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har midlertidig brukstillatelse, datert 28.11.1978. Borettslaget består av flere andelseiere (boder og felles garasjekjeller). Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger. Bygget har liggende kledning og forblendet med fasadeplater. Flat-takkonstruksjon tekket med banemembran eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82400859			
Kommentar				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Ingebjørg Kristiansen

Boligen

Kantarellstien 54

1529 MOSS

3103-197/171/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet lettvegger , etterisolert yttervegg , fylt på membran , opprettingsmasse , varmekabler , fliser på golv og vegger , panelert tak med innlagt spotter , dusjkabinett med golv , lagt rør fra dusj mot badekar , til sluk som er fra byggestart !

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

♦ **Ja**

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

Membran er lagt ...

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

AD. DERES REF: 5230260017 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 198 i borettslaget Solliskogen tilknyttet leilighet: Kantarellstien 54

Andelseier(e): Ingebjørg Kristiansen.

Borettslagets organisasjonsnummer: 948 588 846

Byggeår: 1979 Gnr: 197 Bnr: 171 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.

Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett:

www.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:** 82400859

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 783,-, utgifter kr 3.502,- og annen formue: kr 11.124,-. Gjeld pr d.d. er på kr 87.093,-. Opprinnelig innskudd kr: 53.700,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 26/1 kr 21.473.770,-.

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 5.318,-, hvorav kr 4.910,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie/parkeringsleie.

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: 24,-, hvorav renter utgjør kr 1,- og avdrag utgjør kr 23,-.

Lånets løpetid: 28/2-2026.

Lånenr.: 61188182436. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

☒ Annuitetslån

☐ Serielån

Rente Pt.: 3,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 384,-, hvorav renter utgjør kr 256,- og avdrag utgjør kr 128,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032. Lånets løpetid: 2057.

Lånenr. 67143370782. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere. Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges. Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Vidar Fjeld.

Epost styret: Solliskogen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Solliskogen Borettslag

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

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Solliskogen Borettslag

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

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 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 Inkomne saker fra styret
 - 5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/rehabilitering
- 6 Inkomne saker fra andelseiere
 - 6.1 Endring av vedtekter ang. grilling og båling i borettslaget - Krever 2/3 flertall
 - 6.2 Honorar Valgkomitee
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - 7.4 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

- 1.1 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

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

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/rehabilitering

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

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

6. Innkomne saker fra andelseiere

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

Saksinnmelder: Ann-Christin Ingvaldsen og Jan Arve Skjefte

Se vedlagte sak.

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

Styret ser heller ingen grunn til å endre vedtektene når det gjelder fellesarealet.

Disse bør kunne brukes til sosiale samhver med kort varsel med f.eks grilling uten søknader til styret.

Skal man ha søknad til styret vil dette medføre en påfølgende behandlingstid på 1 til 2 uker.

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

6.2 Honorar Valgkomitee

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

bør utnevnes 1 leder og 2 medlemmer.

Forslag til vedtak: Påskjønnelse til valgkomiteen bestemt av generalforsamlingen.

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

Mvh Jan Arve Skjefte

kantarellstien 94

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

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

Møtegodtgjørelsen fastsettes av styret.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 11.04.2025

Solliskogen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Solliskogen Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

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

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

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

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

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

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

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

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

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

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 09.04.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Vidar Fjeld

Styremedlem, Randi Marie Lillevik

Styremedlem, Ole Jørgen Lindstad

Varamedlem, Andreas Brombach

Varamedlem, Anders Wikanes

Varamedlem, Jan Arve Skjefte

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 7

Antall behandlede saker i perioden: 47

Andre møter som er avholdt

Møte med Brakon angående brannteknisk rapport.

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 243 andelsleiligheter.

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

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

Solliskogen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Solliskogen Borettslag i 2024:

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

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

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 09.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 09.04.2024 har Solliskogen Borettslag utført følgende vedlikehold:

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

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

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

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

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

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Solliskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Solliskogen Borettslag

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

BALANSE 2024 Solliskogen Borettslag

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

BALANSE 2024 Solliskogen Borettslag

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

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Vidar Fjeld
Styreleder_____
Ole Jørgen Lindstad
Styremedlem_____
Tommy Nordli
Styremedlem_____
Trond Engebretsen
Styremedlem_____
Randi Marie Lillevik
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 282 283	1 357 170
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 207 161	3 957 445
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 119 017	-3 032 332
B. Årets endring disponible midler	88 144	925 113
C. Disponible midler UB	2 370 427	2 282 283

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

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

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

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

Note 2 - Andre drifts inntekter

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

Note 3 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 24.05.12017	24 268 970
.....	

Note 4 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUD	15 094 300	15 094 300
Sum	-15 094 300	-15 094 300

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

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

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

Note 6 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Solliskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solliskogen Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Solliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Sarpsborg, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag vedtekter ang grilling og båling i borettslaget.

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

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

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

- Kun lov til å bruke gassgrill eller elektrisk grill.
- Ikke tillatt med bålpanne eller annen åpen ild.

I tillegg ønskes det vedtekter angående grilling på fellesområdene:

- Ingen grilling eller båling på fellesområdene.
- Om det skal arrangeres tilstelninger med grilling må dette søkes om til styret.

Grunnlag for vedtekter:

- røyk og os er til ulempe for beboere med astma, allergi, lungesykdommer og andre som blir trigget av lukt/røyk.
- brannfare
- hensyn til andre naboer
- ivaretagelse av fellesområdene
- ønske om ett godt utemiljø og innemiljø

Mvh

Ann-Christin Ingvaldsen & Jan Arve Skjefte

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN.

På generalforsamling 2025 er følgende posisjoner på valg.

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling er.

-Varamedlem	Anders Wikanes	1år
-Varamedlem	Shehroz Khalid	1år
-Varamedlem	Kristin Wikanes	1år
-Varamedlem? (dersom Anders Wikanes tar over styremedlemsplass)		
-Valgkomiteen	Jan Arve Skjefte	1år
-Valgkomiteen	Kristin Wikanes	1år
-Valgkomiteen	Shehroz Khalid	1år

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solliskogen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 86

Fremlagte og godkjente fullmakter: 10

Totalt antall stemmeberettigede: 96

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jan Arve Skjefte

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 300 000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Midler til forprosjekt i forbindelse med oppgradering/ rehabilitering

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

Vedtak:

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

Vedtatt med overveldende flertall.

6. Innkomne saker fra andelseiere

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

Saksinnmelder: Ann-Christin Ingvaldsen og Jan Arve Skjefte

Se vedlagte sak.

Vedtak:

Saken falt mot 1 stemme.

6.2 Honorar Valgkomitee

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

bør utnevnes 1 leder og 2 medlemmer.

Vedtak:

Saken trukket.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Vidar Fjeld

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

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Ole Jørgen Lindstad og Randi Lillevik

Suppleringsvalg 1 år da Tommy Nordli har trukket seg:

Stig Strøm ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Anders Wikanes, Shehroz Khalid og Kristin Wikanes

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

Vedtak:

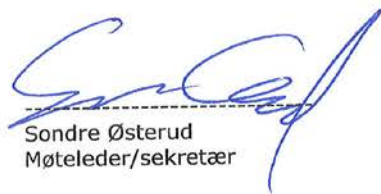
Valg av delegat: Vidar Fjeld, Randi Lillevik, Trond Engebretsen og Ole Jørgen Lindstad
Valg av vara: Stig, Kristin Wikanes, Anders Wikanes og Shehroz Khalid

7.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble:

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



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Jan Arve Skjefte
Protokollvitne

Vedtekter

for Solliskogen Borettslag org nr 948 588 846.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1.1 Formål

A/L Solliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
(2-1) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(2-2) Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

(2-3) Andelseieren er en juridisk person.

(2-4) Andelseieren som skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

(2-5) Er et medlem av brukerhusstanden andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2-6) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal påse at stoppekran for utevann stenges og tømmes for vann på høsten før frost, ved skade/ brudd skal rør/ kran ute/ inne skiftes av andelseier.

Alle brudd på rør i boligen/ leiligheten grunnet frost er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) Ved å unnlate å utføre sin plikt gis det en advarsel med en ny frist på 14 dager og man mottar samtidig et varsel at jobben deretter kan settes bort til et eksternt firma for andelseiers regning.

(13-1) Beløpet belastes over husleien, flytter andelseier før beløpet er innbetalt forfaller summen i sin helhet.

(13-2) Styret innhenter et eksternt firma for jobben.

(14) Andelseier skal sørge for at det utføres nødvendig rengjøring ved behov av ytterdør og kledning.

Dersom skader oppstår på grunn av tydelig mislighold eller hærverk vil andelseier være erstatningspliktig ovenfor laget for de skader som skulle oppstå.

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

Utskifting av punktert vindu, dekkes av borettslaget.

(16) Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på bygningsmasse.

Busker, hekker, gjerder og andre tiltak oppsatt av andelseier ut mot det interne veinettet, skal være minst 60cm fra asfalt kant.

Skader på kjøretøy eller annet som er forårsaket av manglende beskjæring skal dekkes av den enkelte andelseier.

(16-1) Dersom det gis pålegg fra styret eller kommunen skal andelseier sørge for at overnevnte tiltak flyttes eller fjernes for andelseiers regning.

(16-2) Dersom andelseier ikke utfører gitte pålegg innen den gitte fristen på minimum 14 dager kan utførelsen av dette arbeidet settes bort for andelseiers regning.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

5-3 Brannvern i borettslaget

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

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

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

(4) Dersom andelseier har brannslange har andelseier en plikt i å teste denne i henhold til gjeldende brannforskrifter som er følgende:

(4-1) Slangen skal alltid være tilkoblet kran.

(4-2) Slangen skal testes minst 1 gang per år.

(4-3) Testen gjøres på følgende måte:

Slangen dras helt ut, sjekk at ventilen/ dysen er stengt så setter man på vannet, sjekk at slangen ikke lekker.

Prøv deretter å åpne og lukke ventilen/ dysen så man ser at alt fungerer.

Feil eller mangler på slangen skal rapporteres til styret snarest.

(5) Brannstiger skal henge låst på merkede stativer.

Det er ikke tillatt å bruke disse til maling eller annet privat arbeid.

(6) Andelseier skal selv kartlegge sin egen rømningsvei/ er og utføre en rømning minst 1 gang pr år, tenk sikkerhet ved rømning.

Andelseier skal sørge for at alle i husstanden er informert om rømningsveier og eventuell møteplass ved rømning.

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

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

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

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

5-4 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(15) Parkeringsforbudet gjelder heller ikke nødvendig på- og avlesning, maks 10 min, dog skal ikke slik kjøring finne sted mellom kl23.00 – 06.00.

Fordi veiene i bo området er så smale, jfr. § 5-2 (9), fører parkering i bo området fort til blokkering av veiene.

Dette kan hindre utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer i å komme frem.

NB! All parkering på grønt arealet vil kunne medføre bort tauing uten nærmere varsel!

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

(17) Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

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

(19) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.

Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

(20) All parkering på parkeringsplasser / garasjeanlegg skjer på eget ansvar.

Skulle det oppstå skader mellom kjøretøy tilhørende andelseiere eller andre er en privat sak mellom disse og ikke borettslaget.

(21) Styret kan varsle med 3 dagers varsel om fjerning av kjøretøy fra parkeringsplass grunnet nødvendig brøyting.

Er ikke kjøretøyet fjernet innen gitt frist vil dette bli fjernet for eiers regning og risiko.

5-5 Kabel-Tv

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

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

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

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

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

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

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

5-6 Ro og orden

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

Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.

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

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

Nabovarsel skal være skriftlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Vara medlemmer velges for ett år.

(3) Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(6) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

- (3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
- (4) Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over alle sakene som kommer til behandling.
- (6) Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

12-1 Endringer

(1) Bygningstekniske forandringer i eller av boligen/ leiligheten skal ikke gjøres uten at skriftlig søknad er behandlet og besvart av styret.

Alle søknader til styret skal skrives på godkjent søknadsskjema.

Søknader uten dette skjema forkastes uten nærmere varsel.

(2) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

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

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

Se oversikt over godkjente tiltak under § 15.

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

12-2 Vilkår

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

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

(3) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført.

Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(6) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(9) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene.

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

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

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

12-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko.

Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

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

12-4 Eventuelle sær reguleringer:

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

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

13. UTEAREAL

13-1 Fellesareal

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

13-2 Midlertidig enerett

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

13-3 Rett til bruk

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

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

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

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

13-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

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

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

14. SÆRSKILTE REGLER

14-1 Overvåking

- (1) Kameraovervåking i garasjelegget.
- (2) Dataene skal ikke lagres lenger enn det som eventuelt oppgis som lovlig i gjeldende lovtekst.
- (3) Det forutsetter også at alle nødvendige tillatelser innhentes fra Datatilsynet.

15. GODKJENTE TILTAK

15-1 Godkjente tiltak uten søknad til styret

- (1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at en andelseier kan utføre følgende tiltak uten søknad til styret.
- (2) Det forutsettes at arbeidet utføres forskriftsmessig etter gjeldende forskrifter.

Godkjente tiltak

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

15-2 Godkjente tiltak med søknad til styret

- (1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at borettslagets styre kan godkjenne følgende tiltak med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.
- (2) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull.
Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.
- (3) Brudd på vilkårene er å anses som et brudd på lagets vedtekter og er således et mislighold hvor midlertidig innvilget tillatelse kan bli trukket tilbake.
- (4) Saker med fastsatte vilkår av generalforsamlingen kan det også søkes elektronisk på hjemmesiden.

15-3 Varmepumpe

Vilkår

- (1) Varmepumpe skal være av typen INVERTER, og være tilpasset norsk klima.
- (2) Varmepumpen skal være merket med CE.
- (3) Maks støygrense på varmepumpen er 66 dBA.
- (4) Skal monteres etter gjeldende forskrifter.
- (5) Godkjenning skal innhentes før varmepumpen monteres.
- (6) Før montering utføres skal styret kontaktes for å anvisse plassering eller godkjenning av andelseiers ønske om plassering.

15-4 Le vegg/ hekk.

Vilkår

- (1) Høyde på le vegger, hekker og lignende skal ikke overskride 2 meter på laveste side.
- (2) Den som planter hekk eller monterer le veggen har vedlikeholdsansvaret om ikke annet er fastsatt mellom de respektive andelseierne.
- (3) Dersom Le vegg må monteres fast mot yttervegg skal dette gjøres forskriftsmessig slik at monteringen ikke åpner for skader på bygningsmassen.
- (4) Dersom det ikke kan fastsettes hvem som utførte tiltaket skal ansvaret fordeles på begge andelseiere.

15-5 Terrasse/ platting.

- (1) Søknad om ny terrasse/ platting kan ikke gjøres elektronisk, det skal fremlegges en skriftlig søknad til styret og med vedlagt målsatt plan tegning.
- (2) Det kan ikke søkes elektronisk dersom størrelsen går ut over bredden eller lengden av eksisterende gammel terrasse/ platting.

Vilkår

- (1) Terrasse/ platting skal monteres slik at de ikke dekker kledning på leiligheten, kledning skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.
- (2) Andelseier skal sørge for tilgang dersom borettslaget må utføre nødvendig grave arbeid eller lignende rundt leiligheten.
- (3) På oppsatt terrasse/ platting skal andelseier sørge for at nødvendig vedlikehold blir rutinemessig utført.
- (4) Selv om terrasse/ platting er feilmonterte av tidligere eier så er det alltid den nåværende andelseiers ansvar å sørge for fri adkomst til kledning.
- (5) Alle kostnader rundt nødvendig fjerning og gjenoppsetting av terrasse/ platting ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes av andelseier i sin helhet.
- (6) Dersom høyden fra gulvet til bakkenivået overskrider 50cm er den også regulert av kommunale bestemmelser for høyde på rekkverk.
Andelseier skal innhente eventuelle nødvendige tillatelser/ retningslinjer fra det offentlige og følge disse.

15-6 Tilbygg/ boder.

Vilkår

- (1) Før oppsetting av tilbygg/ bod lik eksisterende tilbygg/ bod i borettslaget skal det søkes om en fullmakt.
- (2) Det skal foreligge en godkjent teknisk tegning som vedlegg til søknadsskjema før saken fremlegges styret for behandling.
- (3) På oppsatt tilbygg/ bod skal andelseier utføre nødvendig vedlikehold ved behov eller det gis pålegg fra styret.

15-7 Trampoline

Vilkår

- (1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.
- (2) Sjekk og test trampolinen etter montering.
Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.
- (3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.

- (4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.
- (5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.
- (6) Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.
- (7) Andelseier bør lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen.
Det ideelle er kun én.
Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.
- (8) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekket til med en presenning når den ikke er i bruk.
- (9) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen.
Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.
- (10) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.
- (11) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.
- (12) Det er påbudt med sikkerhetsnett.
- (13) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

15-8 Parabol

Vilkår

- (1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboer/ er som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nås fra borettslagets kabelnett eller via Internet.
- (2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.
- (3) I blokkleiligheter skal parabolen monteres på egen frittstående løs fot inne på terrassen dvs. på innsiden av blomsterkasse eller rekkverk.
- (4) For rekkehus skal parabolen monteres på egen frittstående stolpe.
Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.
- (5) Parabolen skal monteres så nær gulv/ bakke som mulig.
Høyde fra gulv/ bakke til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter.
Dette gjelder både blokk og rekkehus.
- (6) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.
- (7) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.
- (8) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke kan komme inn i vegg.
- (9) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materiell skade på bygningsmassen er andelseiers soleklare ansvar.
- (10) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel.
- (11) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/ fjernet utstyr etter gitt varsel tilfaller andelseier.
- (12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting skal belastes andelseier.

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

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

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

15-9 Dyrehold

Vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15-10 Paviljong eller partytelt

Vilkår

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
A/L SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Fastsatt i styremøte

Revidert sist 31.5.2011

A. FELLES REGLER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.01 Andelseiere plikter å rette seg etter disse husordensregler samt informere eventuelle leietakere ved fremleie, beboere i kommunale leiligheter og i leiligheter tilknyttet forsvaret om de plikter som er gitt for å opprettholde ro og orden for felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendom.
Juridiske personer er den ansvarlige ved alle overtredelser av husordensreglene. Overtredelser av husordensreglene anses som mislighold av bruksretten og vil ved gjentatte overtredelser kunne føre til pålegg om flytting eller pålegg om salg.
- 1.02 Et rent og ryddig bo område er noe av grunnlaget for trivselen i borettslaget. Alle andelseiere har derfor gjensidig interesse av å holde ro og orden i og omkring boligene/ leiligheten frem til nærmeste vei eller midtlinje mot nabo. Dette innebærer et ansvar for og plikt til å holde egne hager/ plener, veikanter (busker og hekker skal være minst 60 cm fra asfaltkanten), hekker (høyde maks 2 meter på laveste side), fellesarealer/ plener og gjerder foran hager/ plener ryddige og fri for søppel.
Styret kan pålegge andelseieren og utbedre dette innen 3 – tre dager.
Etterkommer ikke andelseieren pålegget kan dette settes bort for andelseiers regning.
- 1.03 Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller andelseiers eiendeler og at barnas lek ikke forekommer på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller andelseiere sjeneres unødig.
- 1.04 Det er ikke tillatt at barn leker eller oppholder seg i garasjeanlegget.
- 1.05 Ballspill må bare finne sted på anvist plass dvs. på opparbeidet ballbinge ved Solli skole.
- 1.06 Andelseiere skal vise gjensidig hensynsfullhet ved lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å henge ut tøy til lufting eller tørk på søndager, helligdager, 1 og 17. mai, offentlig høytidsdager eller etter klokken 1300 dager foran søn. og helligdager.
- 1.07 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600- skal det være mest mulig ro i boligene og innen bo området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks:bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke, nabo varsel skjema ligger på vår hjemmeside)
- 1.08 Det er kun tillatt å kaste restavfall som skal pakkes godt inn og annet godkjent kildesortert søppel i henhold til skilting på lagets søppelhus.
Spesialavfall som maling/ beis/ olje/ ildsfarlige væsker/ aske og annet spesialavfall er det strengt forbudt å kaste her.
Det er heller ikke tillat å kaste hage avfall her eller andre steder i laget.
Hensetting av søppel utenfor søppelhuset eller andre steder i laget er også strengt forbudt.
- 1.09 Vedlikeholdsplikter av andelen er fastsatt i borettslagets vedtekter § 5-1 og § 12 samt i borettsloven av 15. august 2005.

- 1.10 Borettslagets representanter (Styret) har etter forutgående varsel adgang til boligen/ leiligheten i forbindelse med nødvendig besiktigelse/inspeksjon.
- 1.11 Borettslagets representanter (Styret) kan nås gjennom telefon eller e-post se lagets rundskriv for nærmere info og egen postkasse ved lagets vaskeplass.

2 HUSDYRHOLD

- 2.01 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.
Søknadskjema om tillatelse til å holde husdyr ligger på borettslagets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til styret.
- 2.02 Vilkår for husdyrhold fremgår i vedtektene.

3 BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOOMRÅDET

- 3.01 Andelseieren i A/L Solliskogen borettslag er ansvarlig for at deres gjester blir gjort kjent med og overholder lagets regler for bruk av motorkjøretøyer inne i boområdet. Dette gjelder også dersom en andelseier skal ha et firma inn for å utføre private oppdrag.
 - 3.01.1 Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.
Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.
 - 3.01.2 Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.
- 3.05.1 Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom ikke den enkelte andelseier.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.
- 3.06.1 Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennerlige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennerlige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget. Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.
- 3.06.2 Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er p g a brannforskriftene ikke tillatt.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.
- 3.06.3 Ved inn- og utkjøring i garasjeanlegget skal det utvises stor aktsomhet, holdes lav hastighet og bruke tente lys på kjøretøyet.
Fjernkontroll av porten skal ikke benyttes før man har øyekontakt med porten.

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

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

4 FELLES ANTENNEANLEGG FOR TV OG RADIO

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

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

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

B SPESIELLE REGLER FOR BLOKKBEBYGGELSEN

5 GENERELT

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

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

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

6 FELLESROM

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

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

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

7 RENHOLD

7.01 Trappevasken i blokkene blir utført av et eksternt firma.

8 SKYLLER OG SØPPEL

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

- 8.02 Melkekartonger og lignende skal skylles før de kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!
- 8.03 Glass / metall skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!
- 8.04 Papp / papir skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!
- 8.05 Plast skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

9 PORTNERTJENESTEN I BLOKK OPPGANGENE

- 9.01 Styret fastsetter hvordan portnertjenesten skal utføres i oppgangene.
- 9.02 Portnertjenesten er underlagt den blokkansvarlige og skal i samarbeid med denne føre alminnelig tilsyn med oppgangen, fellesrom og fellesgangen, jfr pkt 7.01, og skal melde fra til representanten fra styret (blokkansvarlig) om forhold han mener bør påtale/ eller er av betydning.
- 9.03 Den som har portnertjeneste er også ansvarlig for skifting av lysrør/ lyspærer i oppgangen dersom denne oppgaven ikke utføres av en vaktmester eller annen representant fra laget.
- 9.04 Portnertjenesten skal gå på omgang mellom andelseierne i oppgangen.
Funksjonstiden for portnertjenesten er en uke.
Utstyr som trengs for utføring av portnertjenesten skal være plassert i sjaktrommet, feil mangler på dette skal varsles til blokkansvarlig snarest.
Sjaktrommet skal være rengjort før bytte av portnertjenesten.
- 9.04 Portnertjenesten skal utføres i henhold til utarbeidet instruks som er utarbeidet av blokkansvarlig og representanter fra andelseierne i oppgangene.
Å holde orden på papir som f. eks reklamepapir / aviser som lagres til innsamling i sjaktrommet og kantklipping når plenen er klippet eller etter behov er to punkter som skal være med i denne instruksjonen.
Instruksjonen skal være oppsatt i alle oppganger.

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	Kantarellstien 54	H0203	197/171	94	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN INGEBJØRG 160551*****	Eiendomsrett 1/1	Kantarellstien 54 1529	Bosatt

Vegadresse: Kantarellstien 54

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1529 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1217 Øreåsen F D	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148	148362289		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1978

148: Bygning 148362289: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1840
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1840
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1978	08.05.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	460	0	460	0	0	0
H02	6	460	0	460	0	0	0
H01	6	460	0	460	0	0	0
K01	0	460	0	460	0	0	0

Borettslag

Navn	AL SOLLISKOGEN BORETTSLAG	Org.nr	948588846
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	162

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	197/171	79065.4	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
A/L Solliskogen B/L Øreåsen, felt F og D, blokk 51A og 51B				97 171	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Blokk	7.9.1977	dato 13.10.1977 sak 299/1977		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Rygge Boligbyggelag,		Rygge Rådhus, 1570 Dilling			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Selvaagbygg A/S,		Holmenveien 19, Oslo 3		14 36 90	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

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

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Henviser til overtakelsespapirene. Håper merknadene er utført.**Hvis ikke må de ordnes snarest.**

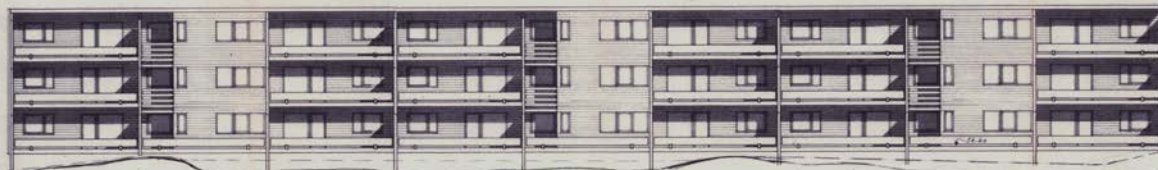
Dette arbeid må være fullført innen

Rygge Rådhus, den **28.11.1978**

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

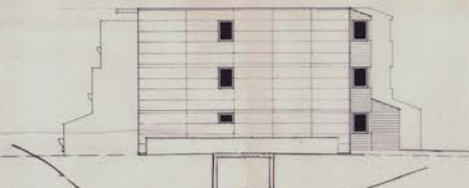
Bjørn Christensen
bygningssjef



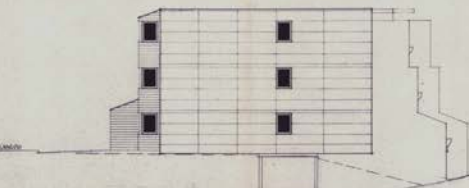
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



FASADE MOT NORD



SNITT

Sol. nr. 1713
Guldhed i Vejninghede. Røde
den 12. 12. 1913

PROJ.	DATE	REV.	OPERATOR	REVISOR

SELVAAG-BYGG

PROJEKT	BYGGER	BYGGER NR.	BYGGER NR.
F. D.			
SNITT OG FASADER			
1:400	1:100	1:100	1:100
TEGN. NR.	429	A	52





Sok nr. <u>42</u> 1979	
Code: <u>1 (Layingbirds)</u> 1979	
Date: <u>26-1-1988</u>	
REG.	DATE, FILE, INITIALS
	FILE, AC, SIGN

SILVAAG-BYGG

PRELUT
DRAESEN

FILE	DATE IN	DATE IN
F.D		

SECOND OPERATION

PLANER 2.3.ET.

PROJ.	DATE OF	DATE OF	DATE OF
1-400	18-3-77	3-8-84	10-11-87
TECHN. NR. 1287 A. 52 2			



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kantarellstien 54, 1529 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	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	929 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	F	

Delareal	77 144 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Bolig

Delareal	986 m ²
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Områdenavn	S og B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M22
Navn	Øreåsen sentrale del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1415/M22B.pdf
Delarealer	Delareal 4 919 m ² Formål Offentlig bebyggelse Feltnavn A
	Delareal 30 894 m ² Formål Boliger Feltnavn B II
	Delareal 10 367 m ² Formål Boliger Feltnavn B IV
	Delareal 4 907 m ² Formål Parkeringsplass Feltnavn G II
	Delareal 14 770 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 4 684 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Ta
Id	M60
Navn	Årvold Næringsområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1161/M60B.pdf
Delarealer	Delareal 33 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 105 m ² Formål Offentlig friområde

	Delareal 30 m ² Formål Høyspenningsanlegg
Id	M31
Navn	Øreåsen, felt A-B-C
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1097/M31B.pdf
Delarealer	Delareal 945 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 218 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 218 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn FELT VIII
	Delareal 2 542 m ² Formål Boliger Feltnavn FELT X



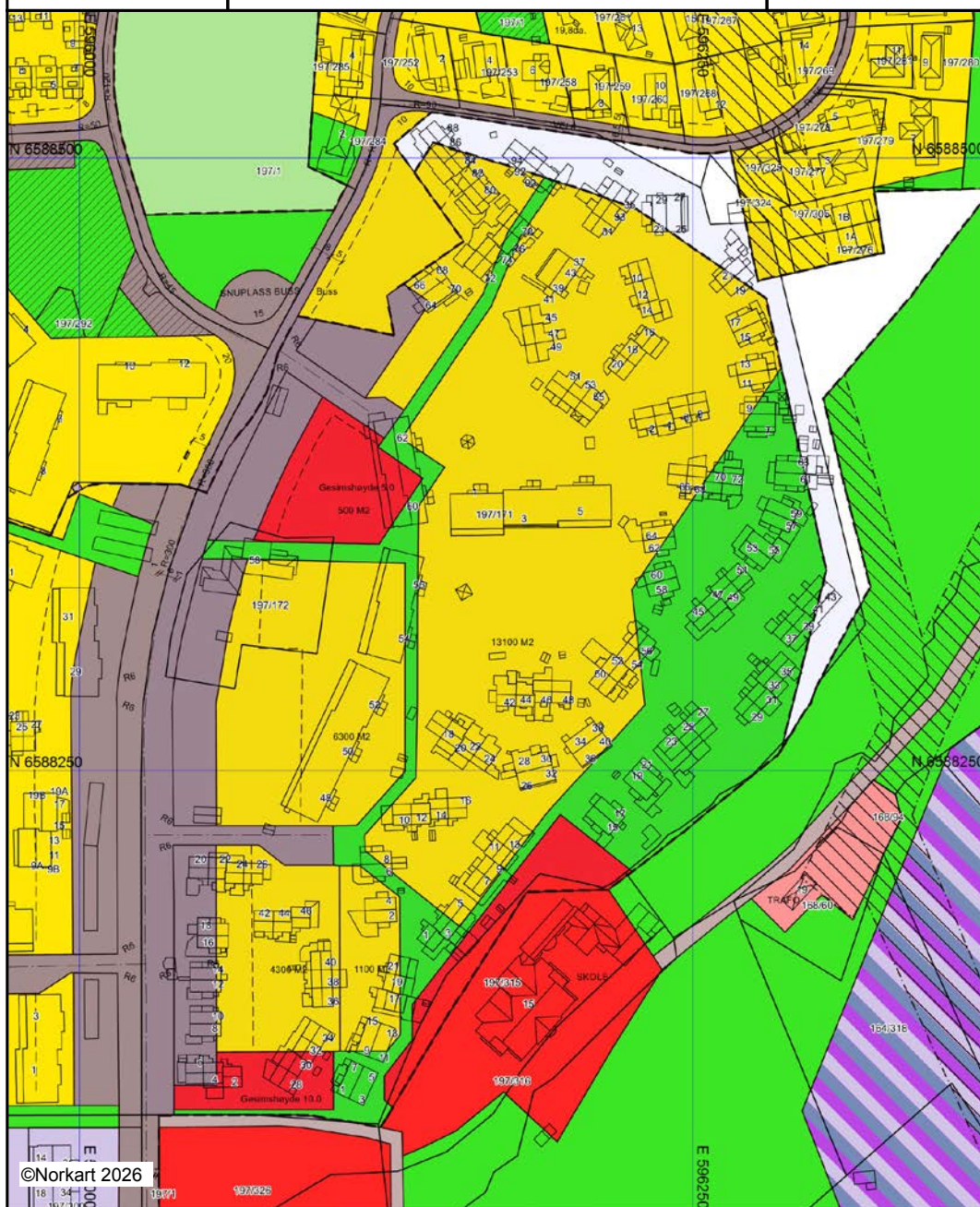
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/171
Adresse: Kantarellstien 54
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



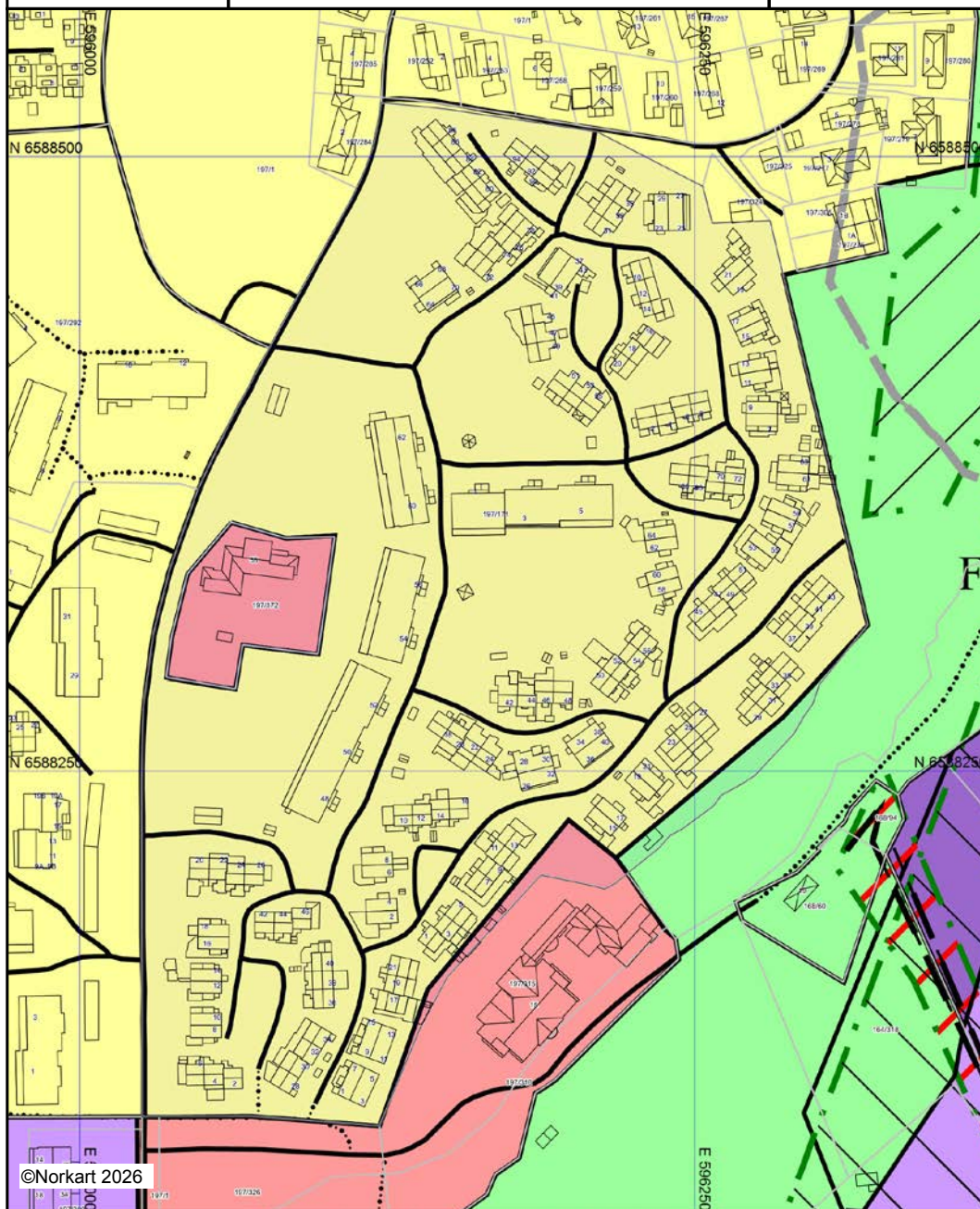
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/171
Adresse: Kantarellstien 54
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2500



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

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	Frionråde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Friluftsområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-.</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Strandlinje sjø
	Kraftledning - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



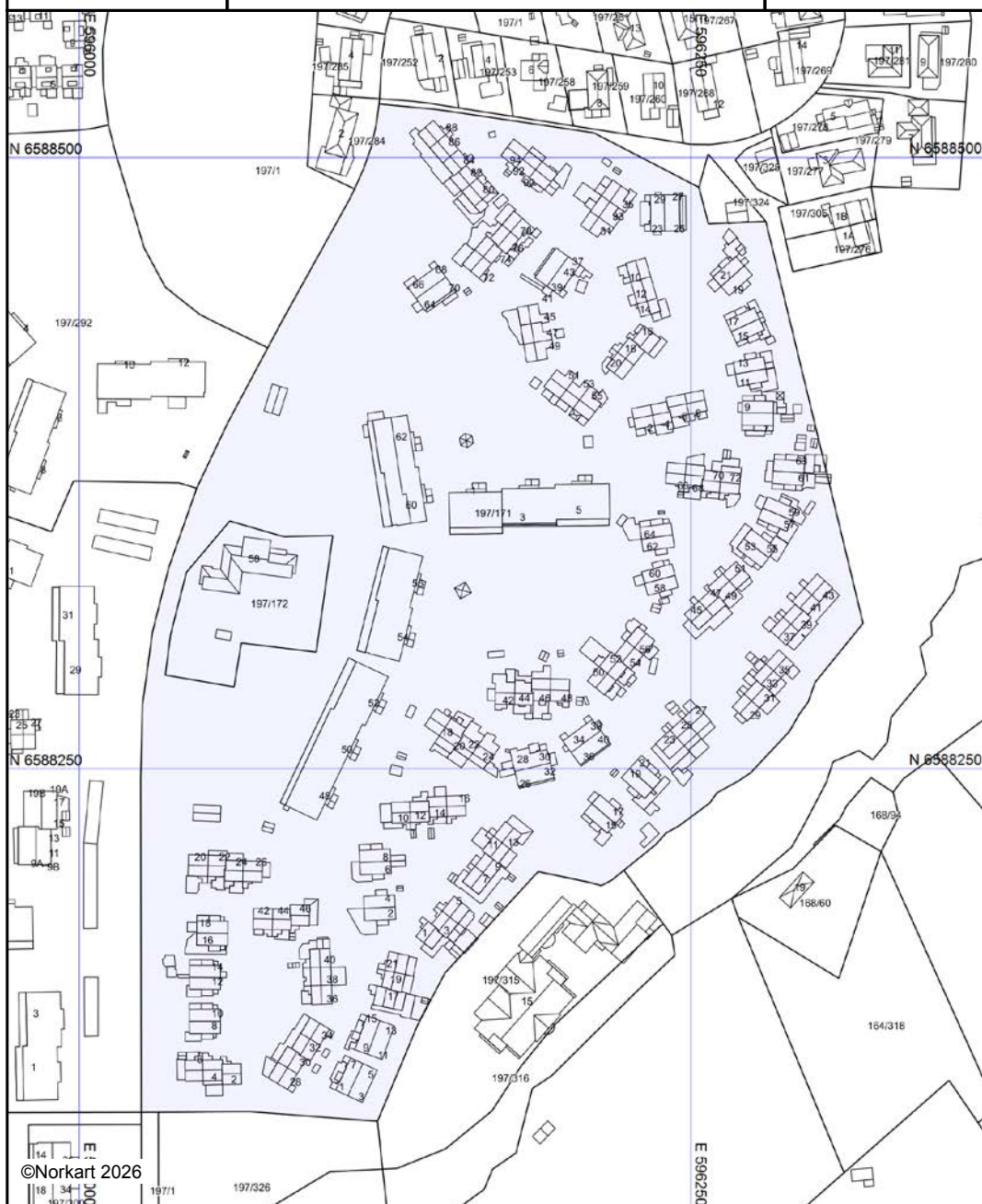
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 197/171
Adresse: Kantarellstien 54
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2500



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.

Nabolagsprofil

Kantarellstien 54 - Nabolaget Øreåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øreåsen Linje 21, 24	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	7 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Høyden Moss	12 min
Rygge Storsenter	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

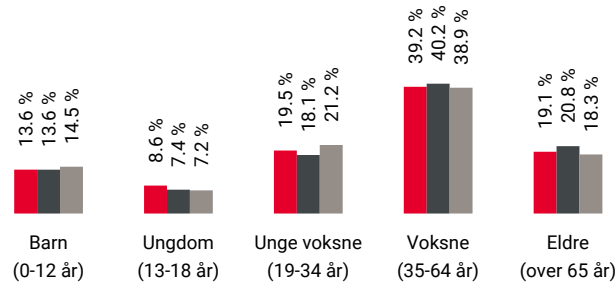
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øreåsen	1 646	792
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn	1 min 0.1 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Høyden PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Høyden	12 min



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



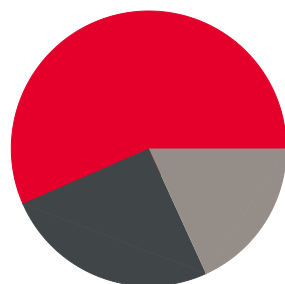
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Solli skole - Ballbinge	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Øreåshallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🚴 Spenst Moss	11 min	🚶
🚴 Korpus Trening og Spa	13 min	🚶

Boligmasse



■ 56% rekkehus
■ 25% blokk
■ 18% annet

«Det er trygt her. Mye barnefamilier.
Høyt nivå på barne/ungdomsskolen.
Lett for barna å finne noen å leke»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

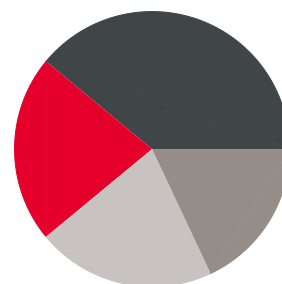
14 min 🚶



Boots apotek Rygge Storsenter

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



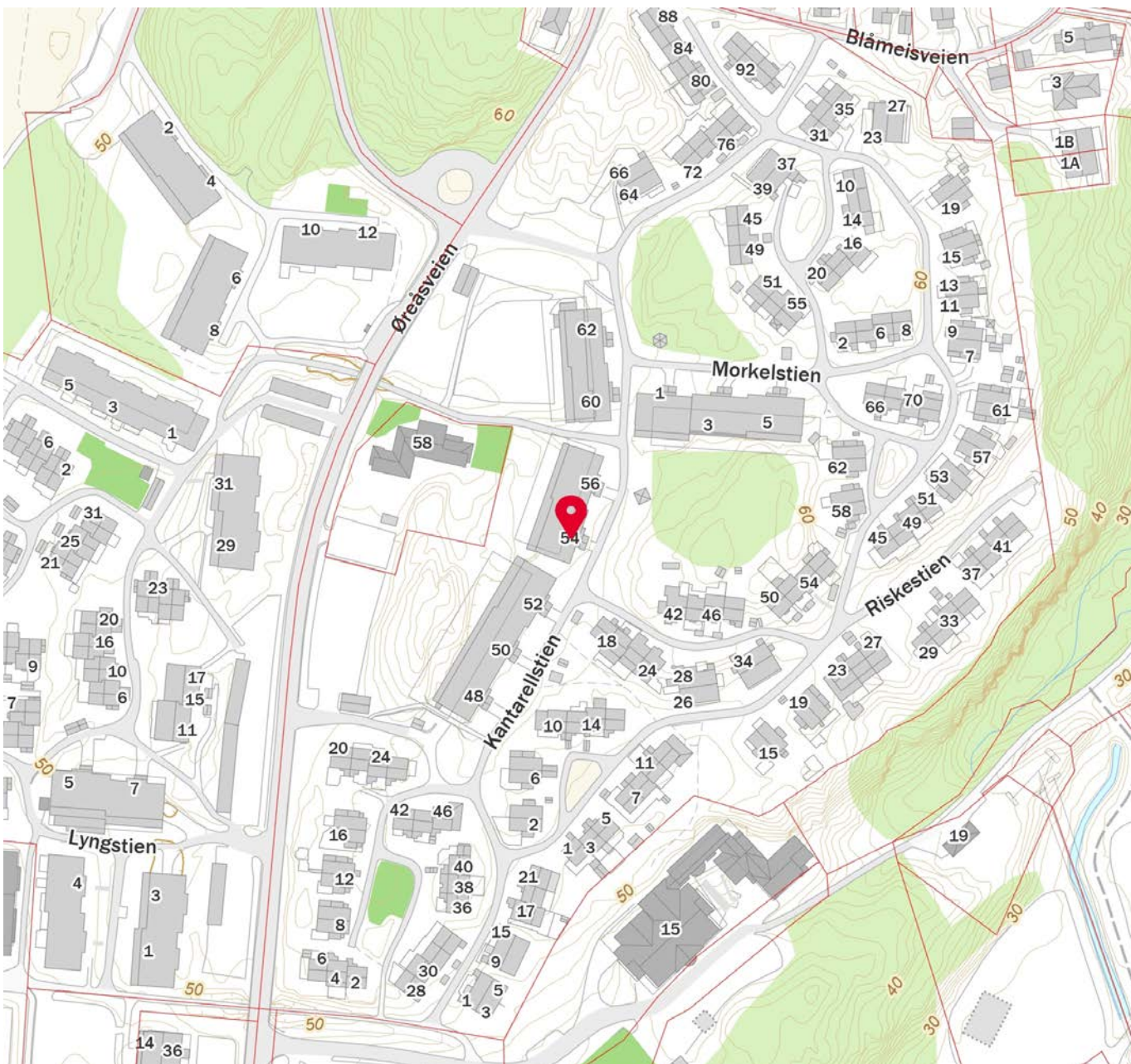
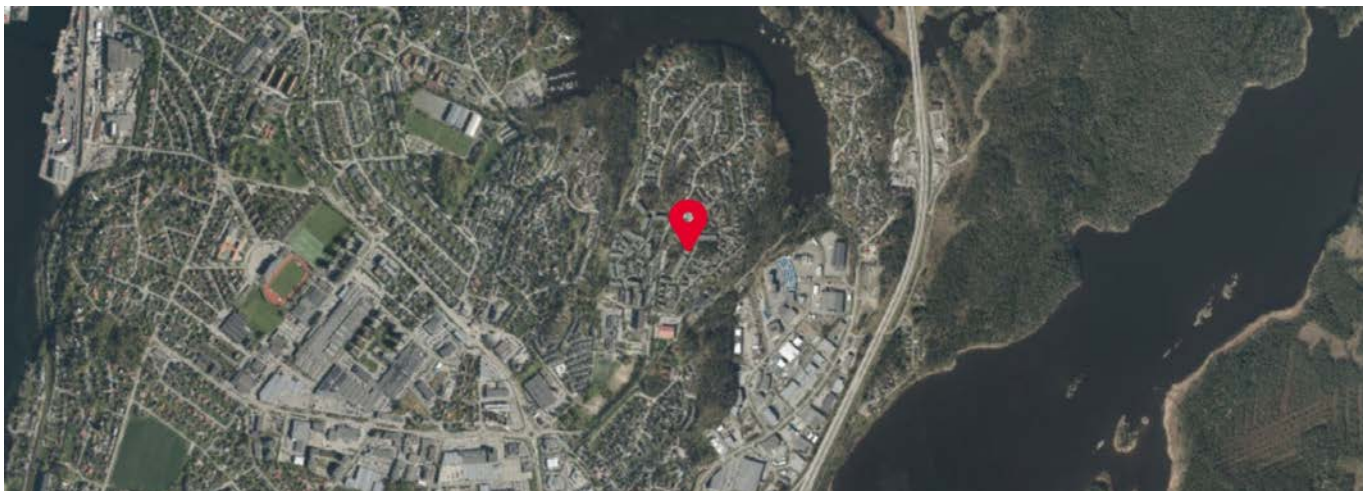
0%

45%

■ Øreåsen
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 landbrukseiendom, 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.



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: Kantarellstien 54
1529 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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