



aktiv.

Balaklava 10A, 1513 MOSS

**Jeløy/Balaklava - Pen 3-roms
toppleilighet - Balkong med utsikt
mot Mossesundet - Oppgradert
med nyere overflater 17/25**



Eiendomsmegler

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 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 151 980,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 2 861 013,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Lars Marius Andreassen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 2035.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 624
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1114250048

Jeløy/Balaklava - Pen 3-roms toppleilighet - Balkong med utsikt mot Mossesundet - Oppgradert

Balaklava 10A – Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen

Lys og tiltalende 3-roms toppleilighet med balkong og flott sjøutsikt – beliggende i et veletablert og populært boligområde på Jeløy.

Leiligheten har gjennomgående planløsning, gode lysforhold og er oppgradert med moderne overflater i både 2017 og 2025. Her får du luftige oppholdsrom, lyse flater og en balkong med sol fra tidlig morgen og utsikt mot vakre Mossesundet.

- Solrik balkong med sjøutsikt
- Oppgradert stue med nye gulv (2025) og oppusset vegger/tak (2017)
- Hovedsoverom pusset opp i 2025
- Kjøkken med nye fronter og benkeplate fra 2024 – hvitevarer medfølger
- Gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp
- Barnevennlig og rolig område med turstier rett utenfor døren
- Borettslag med 9 elbil-ladere
- Lettstelt leilighet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	126
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 0 m²

BRA-b: 0 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.

Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2035.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Balaklava 10A gir deg mer enn bare en adresse:

Velkommen til Balaklava 10A – beliggende i et veletablert boligområdet på Orkerød, Jeløy. Her bor du midt i et sjarmerende og naturnært strøk, omgitt av vakker kystlinje, frodig kulturlandskap og et levende lokalmiljø. Det er lett å forstå hvorfor Jeløy er blant regionens mest populære boområder – her får du det beste av begge verdener: ro og natur, med byens puls innen rekkevidde.

Strandliv og naturopplevelser rett utenfor døren:

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

Et maritimt paradys:

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

Kultur og kaféliv med sjel:

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

Sentralt og pendlervennlig:

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk på 5 plan.

Det er felles parkering samt tilhørende 2 boder i kjelleren.

Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.

Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG:

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått. Det er vinduer med fastkarm i stuen.

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør av tre med 3 lags glass.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14 m² med rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG:

Stue/kjøkken: Laminat/fliser på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.

Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 1: Fliser på gulv, panel på vegger og himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malte himling.

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er montert heltre innedører med 3 speil profil.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i vindu og elektrisk avtrekk på vegg ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er utført rørfornyning antatt i 2018.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 107 liter.

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

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.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

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

Bad/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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

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

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

- TG2 er satt da det er en forenklet kontroll.

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Liten lekkasje under kjøkkenvask, oppdaget og utbedret raskt.

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

Ja. Det har vært vannlekkasje fra tak, inn i stue/gang i 2017, taket er byttet og skadene utbedret.

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

Ja. Det har hendt at det kommer litt svartsopp i hjørner som vender mot yttervegg, dette grunnet at det er naturlig ventilasjon. Jeg bruker luftavfukter, og da er problemet borte. Flere leiligheter har instalert varmepumpe som også løser dette. Dette er gjenganger på alle leilighetene.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er idag 9 ladere i borettslaget. Disse er det Elaway som drifter. Dette koster 50.- for abonnement, og spotpris for lading.

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

Ja, kun av faglært. Takene ble byttet for ca 5 år siden.

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

Ja. Det vil bli avholdt beboermøter om oppgraderinger i hht vedlikehlods plan, det er ikke tatt noen beslutninger eller vedtak.

Tilleggs kommentar:

Varmtvannsbereder byttet i 2024. Kjøkkenfronter byttet i 2023 Kjøkkenbenkener byttet 2024.

Standard

Balaklava 10A – Presentert av Aktiv Moss ved Helene Ellefsen

Velkommen til en lys og tiltalende 3-roms toppleilighet på attraktive Balaklava, Jeløy. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt mot Mossesundet og sol hele dagen!

Leiligheten har en gjennomgående planløsning og inneholder: Entré, bad, to soverom, stue og separat kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 14 kvm – perfekt for avslapning og hyggelige sommerdager.

Oppholdsrommene er luftige og har gode møbleringsmuligheter. Entréen har varme i gulvet og god plass til yttertøy. I stuen ble det lagt nytt gulv i august 2025, og både vegger og tak ble oppusset i 2017. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir en hyggelig utsikt mot vannet.

Kjøkkenet er adskilt fra stuen og ble oppgradert i 2024 med nye fronter og benkeplater. Det er rikelig med skap- og arbeidsplass, og alle hvitevarer medfølger.

Badet er flislagt med downlights i taket og varmekabler i gulvet. Det er innredet med dusjhjørne, helstøpt servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet ble pusset opp i august 2025, mens det andre soverommet har skyvedørsgarderobe og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkongen har god plass til ønsket utemøblement og grill – her kan du nyte utsikten og rolige stunder i solen.

Dette er en flott toppleilighet med kort vei til sjøen, fine turstier og sentrum med alt det har å by på.

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

Borettslaget har felles parkeringsplasser utenfor blokkene. Det er ikke faste tildelte plasser, men førstemann til mølla prinsippet som gjelder.

Det er 9 parkeringsplasser med elbil-ladere. Disse driftes av Elaway, det må tegnes eget abonnement.

Forøvrig parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82363739

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Gulvvarme i entré og på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 703 245

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 812 978

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 kr. 5.700,-, hvorav kr. 4.317,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, årsavgift TV/internett, renhold, strøm til fellesarealer, leie av infrastruktur elbil-lading, forretningsførdel, drift og vedlikehold.

Fra 01.01.2026 øker de månedlige felleskostnadene til kr. 5.700,- i mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Andel Fellesgjeld

Kr 151 980

Fellesgjeld pr. dato

09.08.2025

Andel fellesformue

Kr 49 464

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Orkerød 9 Borettslag

Organisasjonsnummer

947498665

Andelsnummer

30

Om borettslaget

Orkerød 9 borettslag består av 80 andelsleiligheter.

Organisasjonsnummer 947 498 665.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Spyling av avløpsrør for alle blokker
- Bytting av alle stoppekraner i fellesområder
- Fjerning og beplantning av nye hekker
- Gjennomgang og utbytting av mangler i el-anlegget presentert i vedlikeholdsplan
- Utvidet antall dunker til pappavfall
- Postkasseskilt
- Merking av boder
- Fjernet mose fra områdene foran inngangspartier og tak over inngangsdører
- Det er inngått avtale med kirkens bymisjon om snørydding og diverse smått utvendig vedlikehold
- Det er inngått ny avtale om utbytting/vaskin av matter i inngangspartiene

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

- Vasking/vedlikehold av terrasser
- Ny oppmerking av parkeringsplasser
- Maling og vedlikehold trappeoppganger
- Det vil bli kalt inn til egne informasjonsmøter hos VBBL med fagrepresentanter rundt vedlikeholdsplan
- Sandkasse ved 15 blokka skal byttes
- Lekestativet ved 10 blokka vil bli rehabilitert

Det er ikke planlagt nyanskaffelser i 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Rente Pt.: 2,18 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 673,-, hvorav renter utgjør kr 280,- og avdrag utgjør kr 393,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2030. Lånets løpetid: 2049.

Lånenr. 67140528030. Bankforbindelse: Nordea

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.

Gebyr kr. 7.643,- for forhåndsvarsel av forkjøpsretten/bruk av forkjøpsretten faktureres kjøper. Kjøper faktureres direkte fra Vansjø Boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 624 i Moss kommune. Andelsnr. 30 i Orkerød 9 Borettslag med orgnr. 947498665

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen til borettslaget:

1959/1402-3/87 08.05.1959 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 624 F

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Balaklava 10 A-B datert 06.10.1961.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.1961.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 2.036 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 15

Navn: Bakken-Orkerød

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.10.1953

Delareal: 1.797 kvm, Formål: Boliger

Delareal: 239 kvm, Formål: Kjørevei

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

151 980 (Andel av fellesgjeld)

2 851 980 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 013 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 869 913 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 872 713 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 993

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

3 500 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 915 Opplysninger fra forretningsfører

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 894

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000-.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistår av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

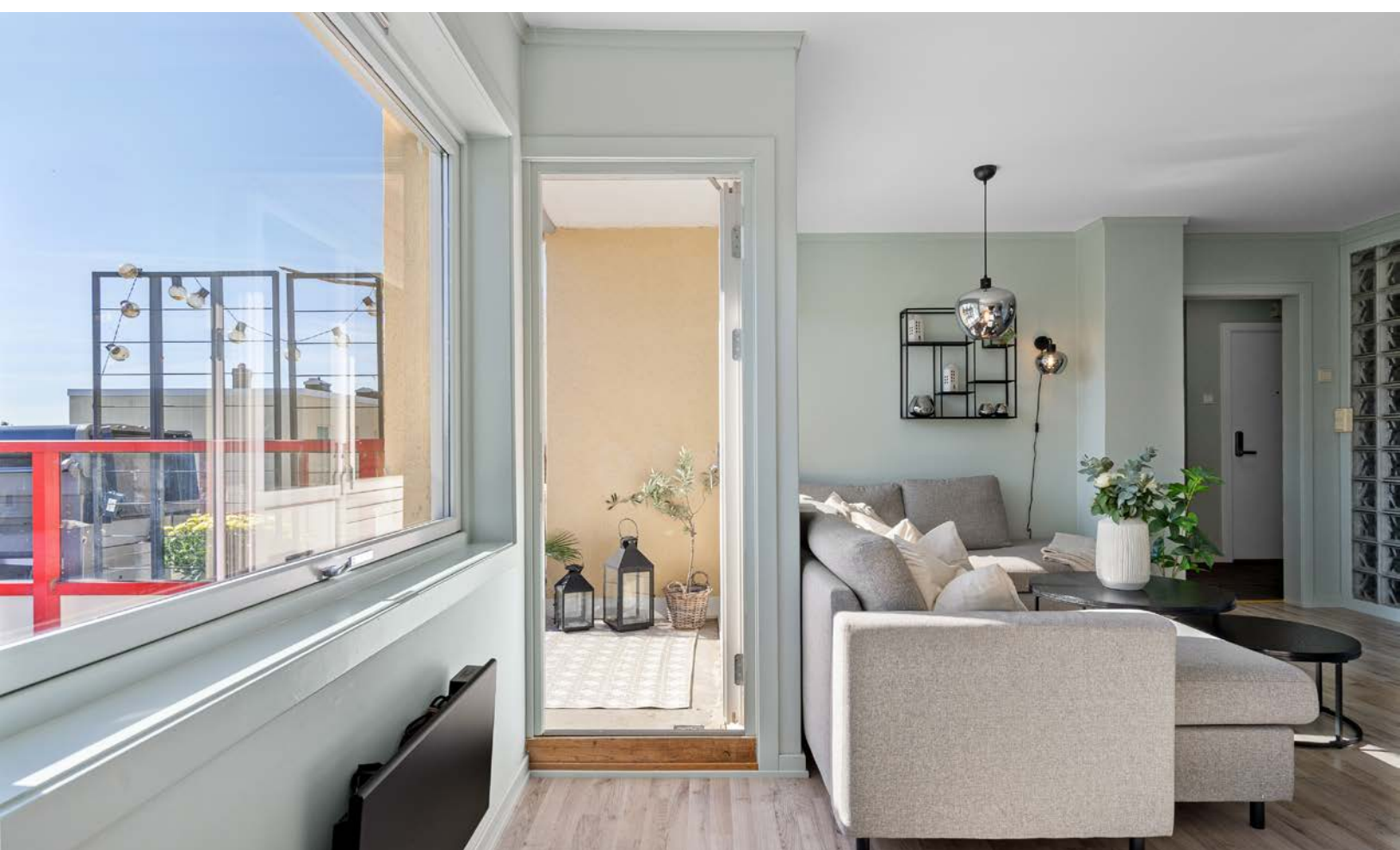
16.12.2025

























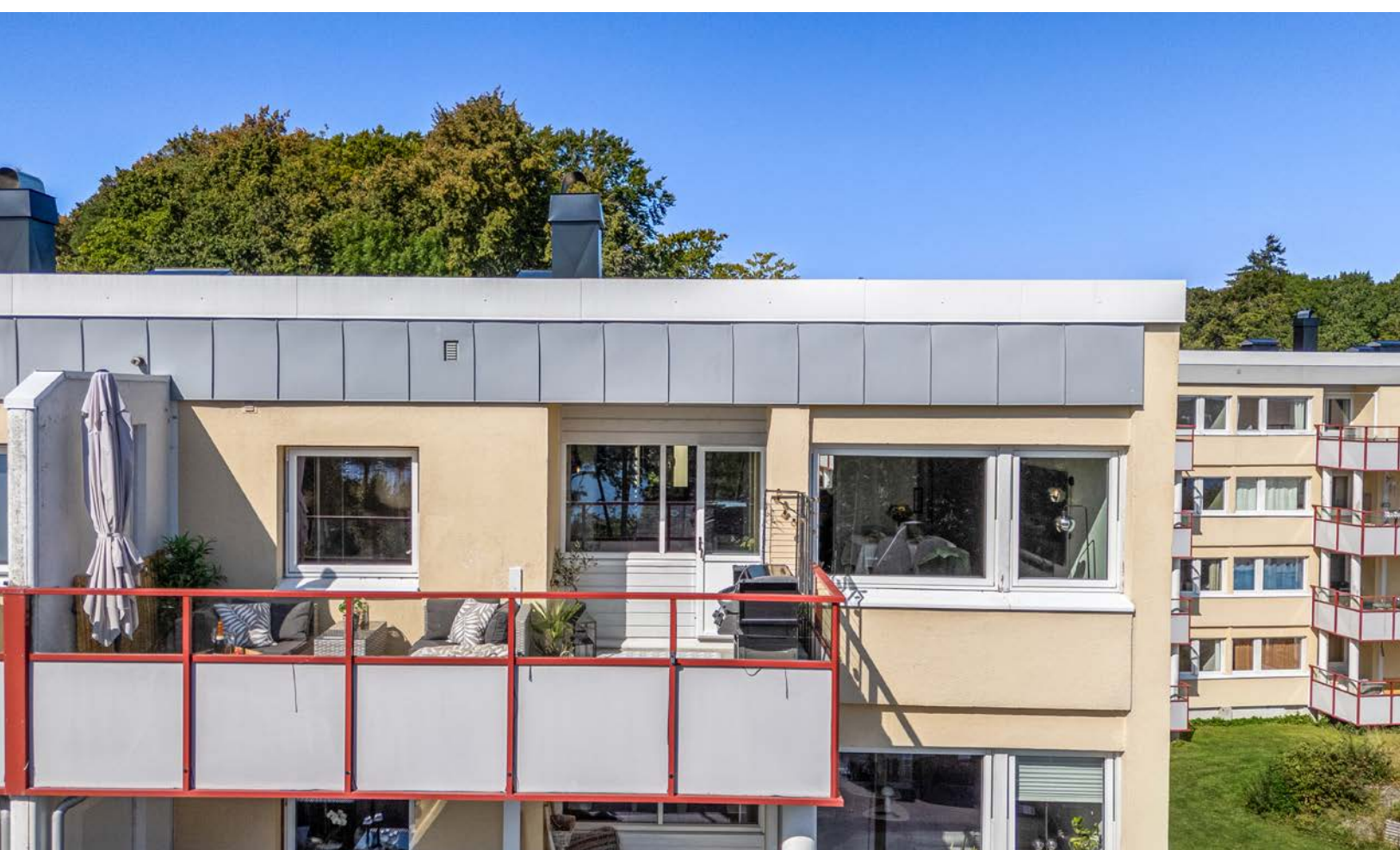


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Balaklava 10 A, 1513 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 624

 Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20295-2323

Referansenummer: TJ5585

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk på 5 plan.
Det er felles parkering samt tilhørende 2 boder i kjelleren.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått. Det er vinduer med fastkarm i stuen.
Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør av tre med 3 lags glass.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14 m² med rekkverk av glass og stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Stue/kjøkken: Laminat/fliser på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.
Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom 1: Fliser på gulv, panel på vegger og himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malte himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er montert heltre innedører med 3 speil profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosset, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i vindu og elektrisk avtrekk på vegg og ventil i dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato, antatt ca 2004. Man må påregne oppgraderinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det ble ifølge eier byttet nye fronter i 2019 og ny benkeplate i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Det er utført rørfornyng antatt i 2018.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 107 liter.
Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre. Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever. Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert skjevhet i stue på ca 15mm gjennom hele rommet og ca 10mm på et soverom.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Slik løsningen er i dag er vinduet direkte utsatt.



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er lagt nye gulv i stuen og soverom.
2022	Modernisering	Nye overflater på vegger og himling i entre og stue.
2019	Modernisering	Nye fronter på kjøkkeninnredningen og ny benkeplate.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått. Det er vinduer med fastkarm i stuen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør av tre med 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14 m² med rekkverk av glass og stål.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Stue/kjøkken: Laminat/fliser på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.
Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom 1: Fliser på gulv, panel på vegger og himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malte himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

MERKNADER

Det ble registrert flisbom på gulvflisene i entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevhet i stue på ca 15mm gjennom hele rommet og ca 10mm på et soverom.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Det er montert heltre innedører med 3 speil profil.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghegt klosset, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i vindu og elektrisk avtrekk på vegg og lufts ventil i dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

Tilstandsrapport

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato, antatt ca 2004. Man må påregne oppgraderinger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Slik løsningen er i dag er vinduet direkte utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av at vindu er av uegnet materiale er at materiale vil på sikt svelle og sprekke opp.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundtliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved manglende spalte vil være at lekkasjevann ikke blir synliggjort.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det ble ifølge eier byttet nye fronter i 2019 og ny benkeplate i 2023.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er utført rørfornyng antatt i 2018.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 107 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvensen av manglende lekkasjesikring eller tilfredsstillende avrenning vil være at vvb overflatene kan potensielt bli eksponert for vannpåkjenninger uten at vannet dreneres forsvarlig bort.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

Tilstandsrapport

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

Ja

12. 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 Tilstandsgraden er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1961

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

1961

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

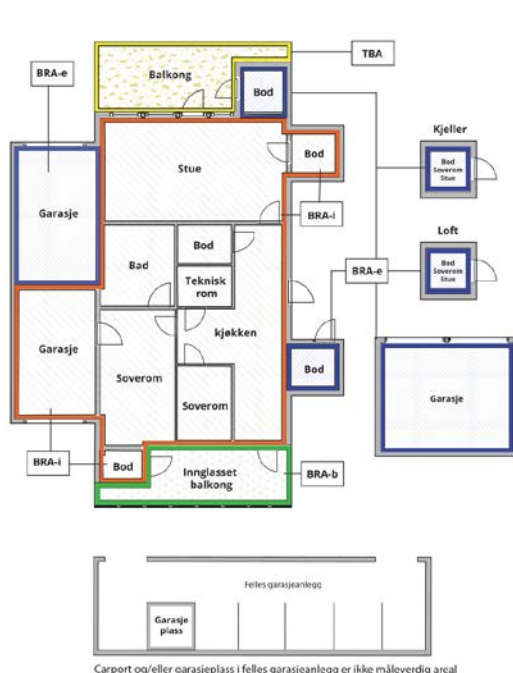
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	66			66	14
SUM	66				14
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og rørplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkynndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og rørplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkynndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0
Bod	0	3
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Lars Marius Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	624		0	2035.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Balaklava 10 A

Hjemmelshaver

Orkerød 9 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ORKERØD 9 BORETTSLAG	947498665		Vansjø Boligbyggelag. Varnaveien 34 1523, Moss Tlf. 95 26 62 00 E- mail: post@vansjobbl.no	Andreassen Lars Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	49 464 31.12.2024	151 980 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, entre og bad/vaskerom.

Fra stuen er det utgang til balkong.

Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.

Jeløya har en av landets rikeste flora. På øya finnes flere landskapsvernområder og naturreservater som følge av den enestående naturen. Øya har flotte turområder med sine alleer og omfattende sti-systemer, herunder kyststien. Strandsonen er ubebygd rundt det meste av øya, slik at det er mulig å gå uhindret til fots rundt store deler av øya, der det ikke er for kjøpt. Det er en rekke lett tilgjengelige strender over hele øya, slik at det nesten alltid finnes en strand som er skjermet for dagens vær og vind. Blant de mest populære strendene er Sjøbadet (like ved kanalen over til bysiden), Tronvikstranda, Fiskestranda, Albybukta, Bredebukt, Reierstranda og Refsnesstranda. Sjøbadet og Tronvikstranda er mest populære blant ungdom. Disse samt Reier og Alby har sandbunn. Reierstranda er svært langgrunn og småbarnvennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er felles parkering og 2 tilhørende boder i kjelleren.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TJ5585>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Lars Marius Andreassen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Balaklava 10A

1513 MOSS

3103-1/624/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var en større lekkasje fra taket, var skader i stue og gang, som ble utbedret, og taket er byttet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: VBBL

Beskrivelse av arbeidet: innvendig tørking og reprasjon av tak og vegger i gang og stue. Taket ble byttet av styret sammen med vbbl i 2021

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?

♦ **Ja**

Det har vært små tilfeller av svartmugg i hjørnet ved verandagulv, dette er grunnet høy fuktighet inne i leiligheten, som føge av manglende lufting, ved klestørke inne. vi satt opp en luftavfukter som eliminerte dette problemet.

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: begynte bruke luftavfukter

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyelse av avløpsrør

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?

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av Peis.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet diverse stikkontakter i stue.

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?

♦ Ja

Det siste året er det blitt presentert en vedlikeholdsplan for borettslaget. det er ingen vedtak, på når eller hvordan dette skal gjøres.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Moss AS

9/8-25

AD. DERES REF: 1114250048 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 30 i borettslaget Orkerød 9 tilknyttet leilighet: Balaklava 10 A

Andelseier(e): Lars Marius Andreassen.

Borettslagets organisasjonsnummer: 947 498 665

Byggeår: 1960 Gnr: 1 Bnr: 624 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 borettsinnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82363739

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.678,-, utgifter kr 3.512,- og annen formue: kr 49.464,-. Gjeld pr d.d. er på kr 151.980,-. Opprinnelig innskudd kr: 8.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 9/8 kr 12.158.473,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.990,-, hvorav kr 4.317,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 2,18 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 673,-, hvorav renter utgjør kr 280,- og avdrag utgjør kr 393,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2030. Lånets løpetid: 2049.

Lånenr. 67140528030. 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 Lars Marius Andreassen.

Epost styret: orkerod9.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/>

VEDTEKTER

for Orkerød 9 borettslag org. nr. 947 498 665

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.03.2008, endret den 04.05.2021. Revidert og godkjent på ordinære generalforsamling 09.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- (1) Orkerød borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

3-4 Gebyr

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

4. Boret

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, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

Rett til dyrehold som ikke er til vesentlig ulempe for de andre beboerne i borettslaget. Søknad sendes til styret i borettslaget. Styret i borettslaget kan avslå søknaden dersom styret mener at husdyrholdet vil være til ulempe for de andre beboerne. Regler for husdyrhold er inntatt i ordensreglene.

5. Bruksoverlating

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse.
- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

- (1) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

Borettslaget har oppmerkede og uoppmerkede parkeringsplasser til bruk for beboerne i borettslaget. Enkelte av parkeringsplassene har ladestasjoner for el-biler. Disse skal fortrinnsvis brukes til lading av el-biler.

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

6-6 Boder på fellesareal

- (1) Alle leiligheter er tildelt bod.
- (2) Bodene er plassert i kjelleren.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

- a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap.
- c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

7-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7-4 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

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

Alt. 7-5 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
 - a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
 - og/eller
 - b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7.
- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
 - (ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
 - (iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
 - (iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødige ulemper for lagets øvrige andelseiere og beboere.
 - (v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
 - (vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
 - (vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår
- (a) Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtroms normen.
 - (b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
 - (c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved styrets leder.
 - (d) Rørene skal fortrinnsvis ligge fremme slik at det er tilgang til stoppekraner og koblinger på rør. Dersom rørene kasses inn, skal luker i kassene gi tilgang til stoppekraner og koblinger på rør.

8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

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

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

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

8-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (balkonger, boder, mv)

- (1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller boder i bygningens kjeller og/eller balkonger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.
- (2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.
- (3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.
- (4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

8- 4 Andelseiers rett til å innstallere/montere varmepumper

Søknad om installasjon/montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering av varmepumper på følgende tilleggsvilkår:

- 1) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.
- 2) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
- 3) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
- 4) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- 5) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen er fastsatt.
- 6) Varmepumper skal monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.
- 7) Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.
- 8) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
- 9) Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge.
- 10) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må seksjonseier sørge for at dette ledes vekk fra leiligheten og naboileiligheten.
- 11) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
- 12) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet
- 13) Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
- 14) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

- 15) Dersom varmepumpen fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- 16) Varmepumpen eies av andelseier.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

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

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

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

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

9-2 Vilkår

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

(i) 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.

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(ii) 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.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere, og kan ikke være til hinder for rømningsvei ved brann.
- (b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.
- (c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

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

10-4 Rett til bruk

- (1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.
- (2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødige eller urimelige ulemper 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.

Nærmere regler er fastsatt i borettslagets ordensregler.

11. Pålegg om salg og fravikelse

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg

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

11-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. borettslagslovens § 5-23

12. Felleskostnader og pantessikkerhet

12-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. Styret og dets vedtak

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

13-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

13-3 Styrets vedtak

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

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

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

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. Generalforsamlingen

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

14-3 Møteform

- (1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
- (2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- (4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling kan skje via elektroniske kanaler eller på den måten styret finner hensiktsmessig. Også boligbyggelaget varsles via elektroniske kanaler.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll

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

14-7 Stemmerett og fullmakt

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

14-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

15. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15-1 Inhabilitet

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

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

15-2 Taushetsplikt

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

15-3 Mindretallsvern

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

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

16-1 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

16-2 Forholdet til borettslovene

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

17. Meldinger m.v.

17-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(5) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Trivselsregler for beboere i Orkerød 9 borettslag

Disse reglene skal bidra til trivsel, ro, orden, trygghet og hygge for alle som bor i fellesskapet Orkerød 9 BRL. De er utarbeidet på grunnlag av vanlige regler i norske borettslag. Vårt lag har 80 leiligheter og mer enn 160 beboere i alle aldre, og fellesskapets behov går foran den enkeltes personlige preferanser.

Reglene er vedtatt av styret i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen eventuelt vedtar andre regler eller reglene justeres i form av brev, rundskriv eller oppslag fra styret. Slike bestemmelser gjelder på lik linje med trivselsreglene. Styret har et juridisk ansvar for helse, miljø og sikkerhet, men HMS-kravene kan bare oppfylles dersom alle følger opp.

Enhver borettslathaver er ansvarlig for at trivselsreglene etterleves. Med borettslathaver menes både andelseiere og midlertidige brukere og beboere. Alle har ansvar for at deres besøkende følger de reglene som er aktuelle.

Trivselsreglene omfatter blant annet følgende:

- regler for ro og orden i den enkelte leilighet
- regler for bruk av fellesarealer, inkludert kjøring og parkering
- regler for bruk av vaskeriene, inkludert tørkeplass

Alvorlig og/eller gjentatt overtredelse av reglene kan i ytterste konsekvens føre til at borettslaget gir pålegg om salg, eventuelt begjærer tvangssalg.

Henvendelser til styret vedrørende trivselsregler og eventuelle brudd på disse må sendes skriftlig / i e-post.

2. Ro og orden i leilighetene. Endringer, oppussing og installasjoner.

Disse punktene tar for seg regler som er nødvendige for at den enkeltes bruk av egen leilighet ikke skal gå på bekostning av andre beboeres behov for privatliv og hvile, ro, orden og trygghet.

Husk at i forbindelse med eventuelt salg har du som andelseier opplysningsansvar (og eiendomsmegleren har opplysningsplikt) om alle mangler/endringer/forhold som ikke er godkjent av offentlig myndighet, godkjent av styret eller er i strid med gjeldende offentlige krav/pålegg eller regler i borettslaget. Gir du feilaktig eller mangelfull informasjon kan du bli erstatningspliktig. Borettslagets ansvar for vedlikehold gjelder ikke slike mangler/endringer forhold, og kostnader for utbedring/reparasjon/vedlikehold må dekkes av andelseieren.

2-1 Bruk av leiligheten

Beboerne må sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i det kalde årstid slik at frostskafer unngås. Ventilene i alle rom, også soverom og bad, må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.

Det skal være ro i leilighetene i tiden:

- Mandag til fredag fra 22.00 til 07.00
- Lørdag, søndag og helligdager fra 22.00 til 10.00

Arbeid i leilighet og på veranda som innebærer bruk av støyende verktøy, banking, boring, hamring og liknende kan starte kl 07.00 og skal være avsluttet senest klokken 20.00 på hverdager, og fra kl 10.00 til senest klokken 18.00 på lørdager. Søn-, høytids- og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid. (Se også Lov om helligdagsfred.)

Den som skal starte med arbeider som innebærer støy fra boring, hamring o.l. over flere dager, plikter å varsle øvrige beboere i samme oppgang og tilstøtende oppgang med oppslag. Oppslaget skal inkludere:

- Navn og telefonnummer til kontaktperson
- Startdato og forventet avslutningsdato for arbeidene
-

Pass på at radio, TV, lydanlegg og liknende ikke har for høyt volum og er til sjanse for andre. Det er lytt mellom etasjene/oppgangene/blokkene/verandaene. Alle må vise hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i punkt 2-1.

2-2 Verandaer

Verandaer og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av klær, tepper osv. Flaggstenger, parabol-antenner, markiser, varmepumper og liknende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Andre og større utvendige inngrep/endringer/konstruksjoner som kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og krever at et profesjonelt foretak står ansvarlig, vil normalt ikke tillates. Dersom slike tiltak er gjennomført, må disse tilbakeføres umiddelbart og om nødvendig etter pålegg fra styret. Slike tilbakeføringsarbeider kan også iverksettes av styret på andelseieres bekostning.

På grunn av brannfare og mulighet for røykutvikling er det ikke tillatt å bruke kullgriller på verandaer. Det kan brukes gass- og elektrisk grill på veranda, men dette frarådes, siden det kan føre til at man fyller naboenes leilighet med matos. Naboer som blir plaget, kan kreve umiddelbar stans i grillaktivitetene.

2-3 Bad, wc, rør og kraner

Endringer i baderom, vask, armatur, vask, dusj, vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin må utføres fagmessig og dokumenteres med samsvarserklæring fra utførende håndverkervirksomhet. Andelseiere står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygningen. Ansvarer gjelder også om installasjonen er gjort av tidligere andelshavere.

Alle endringer som er gjennomført etter 1. januar 2015 skal etter gjeldende lover og regler være utført og dokumentert av godkjente/autoriserte håndverkervirksomheter som skal utstede samsvarserklæring.

Kraner som drypper eller andre lekkasjer må utbedres umiddelbart av fagfolk. Andelseier er ansvarlig også økonomisk overfor borettslaget og andre beboere for følgeskader.

Badekar må ikke benyttes til klesvask fordi tråder og lo fra tøyen kan stoppe til avløpet. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir.

Fastmontert innredning og utstyr må behandles forsiktig. Meld fra til vaktmester om mangler eller skader du ikke kan utbedre selv.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk avløpsrens regelmessig slik at avløpsrørene ikke tilstoppes.

Bruk av vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin følger reglene for ro i leiligheten (2-1) som også begrenser bruken av slike maskiner.

2-4 Elektrisk anlegg

Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner. Elektrikeren som utfører endringer/reparasjoner skal levere samsvarserklæring når arbeidet er ferdig. Uten slik erklæring er installasjonen ulovlig.

Som et element i borettslagets internkontrollsystem skal andelseiere gjennomføre egenkontroll av elektrisk anlegg og utstyr i leiligheten regelmessig og levere ferdig utfylt og signert kontrollskjema til styret eller vaktmester innen de oppsatte tidsfrister. Dette er myndighetspålagte forpliktelser som gjelder alle borettslag.

Borettslagers haver må selv sørge for at sikringer, lamper, strykejern og annet småelektrisk utstyr er i orden. Feil på elektrisk utstyr som benyttes i leilighetene, er i seg selv en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som kan medføre unødige og kostbare feilsøk.

Alle endringer som er gjennomført etter 1. januar 2015 skal etter gjeldende lover og regler være utført og dokumentert av godkjent/autorisert håndverkervirksomhet.

Det er ikke tillatt å lade elbiler og ladbare hybridbiler ol. via skjøteledning fra den enkelte leilighet siden elanlegget vårt ikke er dimensjonert for disse belastningene. Lading må kun skje fra godkjente ladepunkter.

2-5 Varmepumper

Det er ikke tillatt å montere/drive varmepumper da støy kan forplante seg i konstruksjonen og være til ulempe for andre. Varmepumper som er montert uten skriftlig godkjenning fra styret, må demonteres.

2-6 Brannvarslings- og slukningsutstyr

Til alle leiligheter har borettslaget distribuert en brannslukker og en eller flere røykvarslere. Det er ikke tillatt å ta dette utstyret med seg når man flytter. Beboer er ansvarlig for å kontrollere at utstyret er til stede i leiligheten og fungerer. Sjekk at brannslukningsapparatets manometer står på grønt. Apparatet må vendes minst en gang i året for å forhindre at pulveret klumper seg. Ved mangler må man melde fra til vaktmester.

Borettslaget tilrettelegger for felles kontroll av brannslukkerne hvert 5. år. De som ikke benytter denne anledningen, må selv sørge for å få det gjort og betale for dette.

2-7 Sjøppel/avfall

Oppbevar ikke restavfall på verandaen eller i oppgangen. Avfall skal sorteres og kastes etter reglene som gjelder i Moss kommune. For tiden har borettslaget kasser for 4 typer avfall: Glass/metall, papp, plast og restavfall. Pappemballasje skal flates ut før det legges i kassene for papp. Husk at isopor er restavfall – ikke plast.

EE- og annet spesialavfall som TV, PC og andre elektriske/elektroniske produkter skal leveres inn til butikker som selger tilsvarende artikler eller leveres inn til en av kommunens miljøstasjoner.

Farlig avfall skal leveres inn til en av kommunens miljøstasjoner. Farlig avfall er alt som er brannfarlig, giftig, etsende eller irriterende, f.eks. maling, lakk, løsemidler, oljerester, tungmetaller og liknende.

Lysrør, sparepærer, batterier m.m. er også farlig avfall, men til forskjell fra annet farlig avfall, plikter alle butikker som selger tilsvarende produkter å ta imot retur og borettslaverne skal levere slik avfall dit.

2-8 Musikkundervisning

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter (husk leilighetene i nabooppgangen også). *Se også vedtektene punkt 2-1 (2).*

2-9 Husdyrhold

I norsk lov er det krav til at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre.

For eventuelt dyrehold gjelder følgende generelle bestemmelser:

- Hundeeiere må respektere bestemmelsen om at det er båndtvang i hele Norge fra og med 1. april til og med 20. august hvert år. Utvidet tidsrom og ekstraordinær båndtvang kan innføres lokalt.
- Politivedtektene for Moss sier at "person med ansvar for dyr plikter å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse på offentlig sted." Tilsvarende gjelder også på borettslagets område. I praksis betyr dette at hunder som tilhører beboere i borettslaget alltid skal føres i bånd i oppganger og på fellesområder.
- Lufting, turgåing, lek og mosjonering av hund skal skje andre steder enn på fellesområdene.
- Beboere som har dyr må gjøre seg kjent med politivedtektene og andre bestemmelser som gjelder dyrehold, det ansvaret dyrehold medfører og straffebestemmelsene som gjelder dyrehold.
- Fellesarealene skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier eller den som har ansvaret for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden etterlater seg på eiendommen eller på offentlig sted umiddelbart. Ha alltid med pose og bruk den!
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Hunder skal være trent til å være alene uten å bli urolig og bjeffe, pipe eller hyle.
- Beboere som mener husdyrhold er til vesentlig ulempe, kan klage til styret eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ.
- Husdyr kan ikke tas med i fellesrom og vaskerier, bl.a. av hensyn til allergikere.

2-10 Skadedyr

Borettslaver er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr, og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Etter mottatt melding fra borettsshaver, eller ved mistanke om at en eller flere leiligheter kan være infisert, skal styret ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon.

Dersom det er påvist veggedyr eller annet utøy i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette.

2-11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)

Søknad om midlertidig bruksoverlatelse skal sendes styret via forretningsfører for godkjenning, på eget søknadsskjema. Skjema fås ved henvendelse til forretningsfører. Se for øvrig vedtektene.

3. Ro og orden i fellesarealer

Alle arealer borettsshaver har tilgang til i borettslaget, utover leiligheten, er definert som fellesarealer.

Fellesarealene skal være mest mulig tilgjengelige og bruksvennlige for alle beboere. Samtidig må bruk av fellesarealer ikke være til urimelig sjenanse for den enkelte beboer.

Boder er en avgrenset del av fellesarealet som den enkelte andelseier alene er gitt bruksrett på. Det er ikke definert noen standard størrelse på boder.

3-1 Ro i fellesarealer

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

- Mandag til fredag skal det være ro fra 22.00 til 07.00.
 - Lørdag, søndag og helligdager skal det være ro fra 22.00 til 10.00
- Man kan naturligvis benytte de felles utearealene ut over disse tidene, men man må sørge for å begrense støynivået.

3-2 Trapper og kjeller

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappeoppganger eller utenom spesifikt anvist plass i øvrige fellesarealer, ute og inne.

Merk at det heller ikke er lov å sette sko, søppelposer eller annet utenfor leilighetsdøren. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt.

For å hindre innbrudd og hærverk, skal inngangsdører holdes låst gjennom natten – fra kl 21:00 til 07:00.

Kjellerdører skal alltid være låst. Beboere skal ikke slippe fremmede inn i oppgangen.

La aldri små barn være alene i kjellere. Bruk aldri åpen flamme i kjellerbod. Kjellerrom er ikke oppholdsrom.

Ventiler i kjelleren må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.

Det er forbudt å oppbevare propanbeholdere ol. i kjellerbodene.

3-3 Lufting i fellesarealer

Trapperomsvinduer og kjellervinduer skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Den som setter opp et vindu i slike fellesarealer, er også ansvarlig for at vinduet blir lukket innen rimelig tid.

3-4 Vasking av fellesarealer

Vask av trappeoppgangene utføres av innleid firma. Kostnadene dekkes via fellesutgiftene/husleien.

3-5 Kjøring og parkering av motorkjøretøy

Kun nødvendig kjøring er tillatt på borettslagets eiendom, det vil si syketransport og renovasjon samt nødvendig transport av store og tunge gjenstander. All annen kjøring og parkering foran blokkene og frem til inngangene er forbudt. Parkering og kjøring på plener og hageområder er selvsagt ikke tillatt.

All kjøring/transport/parkering med motorkjøretøy (bil/motorsykkel/moped) på stikkveiene inn til og langs blokkene skal unngås mellom klokken 22.00 og 07.00 av støyhensyn. Dette gjelder ikke syketransport.

Parkering i området skjer dels på offentlig gate, dels på borettslagets felles tomteområder. Det er ikke tillatt å parkere på stikkveiene inn til inngangene til blokkene, med unntak for av- og pålessing. På offentlig vei og borettslagets tomteområder er det forbudt å hensette bilvrak, uregistrert kjøretøy eller annet som kan være til hinder, fare eller ulempe for ferdselen eller tilgjengeligheten.

Når du parkerer, må du alltid ta hensyn til at utrykningskjøretøy som brannbiler og ambulanser til enhver tid må ha fri passasje til stikkveiene og videre til alle inngangene.

Vær oppmerksom på at uregistrerte kjøretøy kun kan stå opptil 14 dager på offentlig veg. Slike kjøretøy som har stått over 14 dager kan bli påsatt en merkelapp med oppfordring om å fjerne kjøretøyet innen 7 dager. Overskrides denne fristen kan kjøretøyet taues bort for eiers regning (Vegtrafikkloven § 17).

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan det bli ilagt gebyr. Kjøretøy som hensettes i strid med politivedtekter og trivselsreglene kan bli borttauet for eiers regning og risiko uten at det gis nærmere varsel. For spørsmål om midlertidig/spesielle parkeringsbehov kan du kontakte vaktmester.

Heller ikke mopeder og motorsykler skal parkeres på stikkveiene eller slik at det hindrer ferdsel. De kan da fjernes uten forvarsel, på eiers kostnad og risiko. Eier av motorsykkel/moped må ta hensyn til øvrige beboerne når det gjelder støy. Det er forbudt å kjøre med motorsykkel/moped på stikkveiene mellom klokken 22.00 og 07.00.

Husk også at veitrafikkloven pålegger alle varsomhet slik at det ikke kan oppstå fare eller voldes skade og slik at annen trafikk og de som oppholder seg ved veien ikke blir hindret eller forstyrret.

3-6 Gårdsplass og grøntanlegg

Beboerne oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig i fellesarealene. Alle er pålagt å vise aktsomhet ved bruk av fellesarealene og møbler og utstyr som er plassert der.

Engangsgriller må aldri plasseres på gressplen, i beplantninger eller på utemøblene.

Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, og beboerne må følge pålegg fra styret og vaktmesteren. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat eller matrester på plener, verandaer og utemøbler, da dette kan trekke skadedyr til eiendommen.

3-7 Sykler

I uteområdene er det egne sykkelstativ. I tillegg er det plass til sykler i kjeller. Sykler som plasseres utenom stativene, f.eks. låses fast til gjerde, tørkestativ, trær og liknende, vil kunne bli fjernet og kjørt bort uten nærmere varsel.

4. Regler for vaskerier og tørkeplass

Det er utarbeidet instruks for bruk av vaskeriene. Denne må følges. Brukere må kjøpe og bruke borettslagets polletter og på den måten bidra til å dekke kostnadene ved drift og vedlikehold av maskinene i vaskeriene. Brukere har ansvar for renhold og rydding.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn lagets beboere. Borettslaget har ikke ansvar for tøy som blir skadet eller borte. Dersom noen ønsker mer informasjon om bruken av vaskeriet, henvises de til vaktmesteren.

4-1 Vasketider

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

- Mandag til fredag fra 08.00 til 21.00
- Lørdag fra 08.00 til 18.00
- Søn-, hellig- og høytidsdager: stengt

Bruk av tørketrommel/sentrifuge skal avsluttes samtidig som vaskeperioden.

4-2 Renhold

Brukerne skal selv holde vaskeriet rent og skal forlate det rengjort og i orden. På grunn av brannfare er det spesielt viktig å fjerne støv og lo fra tørketrommelens lofilter.

Avløp og sluk skal renses for lo og tråder. Husk vaskepose for tøy med spiler.

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

4-3 Reservering av vasketider

Vasketid reserveres på oppslag i vaskerommet. I vasketiden er det ikke adgang for andre til å benytte seg av maskinene, med mindre den som har satt seg opp er ferdig med å vaske eller har gitt sitt samtykke.

4-4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet

Bruksanvisning for vaskemaskiner og tørketromler finnes i vaskeriene, på maskinene og som egne oppslag. Bruksanvisningene må følges nøye av alle som benytter vaskeriene.

4-5 Tørketider ute

Tørkestativene kan fritt brukes

- mandag til fredag
- ikke søn- hellig- og høytidsdager

Disse reglene er vedtatt av styret i Orkerød 9 BRL i februar 2017



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Orkerød 9 Borettslag

Mandag 10.03.2025
Klokken: 19:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Orkerød 9 Borettslag

Dato: Mandag 10.03.2025

Klokken: 19:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Avvikling av vaskerier

5.2 Elektronisk adgangskontroll fra sist generalforsamling

5.3 Parkering 12 blokka

5.4 Vedlikeholdsplan

5.5 Varmtvannntanker i kjeller

6 Innkomne saker fra andelseiere

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Avvikling av vaskerier

Styret foreslår å avvikle vaskeriene.

Bakgrunnen for dette er at det er behov for vesentlig oppgraderinger, da vedlikehold på maskinene som finnes i dag er umulig da deler ikke lengre er å oppdrive.

Det er ganske få som benytter seg av disse, og driftskostnadene er vesentlig høyere enn driftsinntektene.

Fra 06.2024 til 02.2025 hadde vi et strøm forbruk på blokkene med vaskerier som var 16579.- høyere enn for blokk uten noen drift i vaskeri, og en inntekt på pollett salg i samme periode på 9810.-, eneste forskjellen på blokkene som står for strømforbruk er vaskeriene, så dette tallet representerer godt kostnaden i strøm for å drifte vaskerier.

Dette er summen uten vedlikehold. tar vi med 8.000.- i budsjettet vedlikehold, (budsjettet 15.000 for et år), går borettslaget vårt i minus 17.700 i denne perioden, eller ca 32.000 i året.

Maskinene vi har i dag er veldig gamle, og det er ikke mulig å reparere dem lengre da deler ikke er å oppdrive. Innkjøpskostnaden på nye maskiner til vårt bruk, med samme kapasitet som man har i en vanlig husholdning på 7-9kg, vil koste ca 30.000.- for vaskemaskin og 20.000.- for tørketrommel, pluss montering.

Skulle vi kjøpe inn dette til 2 vaskerom, og ser for oss en avskrivningstid på 5 år, med minimalt vedlikehold, vil vi gå i minus med ca 37.000.- i året.

Forslag til vedtak: Vaskerier avvikles før 28.02.2026, og de maskinene som er i dag som går i stykker vil ikke bli påkostet vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret mener at kostnaden for nyinnkjøp og drift av vaskerier ikke er økonomisk forsvarlig, og ønsker derfor å avviker ordningen fra 01.01.2026

5.2 Elektronisk adgangskontroll fra sist generalforsamling

Styret har vært i kontakt med flere tilbydere av slike løsninger, og har ikke kommet i mål med det budsjettet som ble gitt til styret generalforsamlingene 2024.

Kostnadsbildet vi ble presentert var i størrelsesorden 700.000.-, så dette har vi ikke gått videre med.

Forslag til vedtak: Styret forslår at dette legges på is til etter informasjons møte om vedlikeholdsplan.

5.3 Parkering 12 blokk

Styret har ved gjentatte anledninger sendt forespørsel til Moss kommune, uten å få noe svar på henvendelser.

Forslag til vedtak: Det fortsettes med henvendelser til Moss kommune.

5.4 Vedlikeholdsplan

Styret har fått VBBL til å utarbeide en vedlikeholdsplan, styret vil kalle inn beboere til informasjonsmøter om større vedlikeholds behov som er anbefalt utbedret innen 2030.

Forslag til vedtak: Styret vil kalle inn til informasjonsmøter som vil bli avholdt høsten 2025

5.5 Varmtvannstanker i kjeller

Det er montert varmtvannsberedere i kjellerboden under noen få leiligheter, disse har vært montert fra tidligere eiere.

Kjeller bodene er regulert som fellesområde, og derfor er montering av varmtvannsberedere der noe som må godkjennes av generalforsamling.

Styret har fått undersøkt de som vi har observert, og disse er sikre med tanke på gjennomføringer i brannvegger.

Generalforsamlingen må avgjør om det er skal føres inn i vedtektene at det kan monteres varmtvannsberedere i bodene.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette ikke vedtas, da det bryter med likhetsprinsippet, da det kun vil være de i 1. etg som i praksis vil ha muligheten til å ha dette. i tillegg er styret bekymret for evt skader ved en lekkasje som ikke vil bli oppdaget før det er blitt for store følge skader. i tillegg er det heller ikke sluk/avløp hvor vann kan føres ved en lekkasje.

Styret mener derfor at de som har løsningen i dag med varmtvannsbereder i kjellerbod, innen neste generalforsamling, skal tilbakestilt til opprinnelig løsning med varmtvannsbereder inne i leiligheten.

6. Innkomne saker fra andelseiere

I want to establish that any expense requiring an increase in common costs (felleskostnader) or the introduction of new payments in the future must be decided by all owners – not just three board members.

Since 2021, the board has increased common costs by more than 15 % without consulting the rest of the owners. Since it is our money, we must have greater influence over these decisions. Remember that we already pay 60,000 NOK per person annually in community expenses.

After reviewing paragraph 5-19 (3) and other relevant regulations, I do not see any right for the board to increase common costs at will. Imposing increased payments on owners for any reason should not be allowed. Such decisions must be made by those who actually pay – the owners themselves.

Other financial decisions that are normally made by the board will remain unchanged. The board already collects sufficient funds to carry out its duties satisfactorily.

To ensure a more democratic process, we propose the following:

1.
Any decision affecting the amount of common costs must be approved by all owners – not just board members.
2.
All owners must have the opportunity to participate in voting, either via email, facebook or post, regardless of whether they attend meetings.
3.
Any changes to common costs must be determined in advance (4-6 months), consulted with the owners and properly justified.
4.
A folder should be created in each resident's profile on the Vansjø page containing all past, present, and future community budget plans, as well as other relevant shared information.
5.
Alternatively, the board should present a long-term plan (3-5 years) with the suggested yearly increase (if any!) to be approved by the residents.
- 6.

We are aware about the importance of maintaining a healthy economy for our community, but neither it is mandatory or necessary to increase the common costs every year nor the amount we have experienced these last years.

Forslag til vedtak: Styret kan ikke anbefale vedtak av dette forslaget, da det er i strid med borettslagslovens § 5-19 (3).

Videre begrunnelsen for styrets standpunkt er at det allerede foreligger klare begrensninger for pengebruk gjennom borettslagets budsjett, gjeldende lovverk og vedtekter.

Det har ikke blitt gjennomført økninger i felleskostnadene som følge av nyanskaffelser eller moderniseringstiltak i perioden 2021–2024. De økningene som har funnet sted, skyldes i hovedsak

generell prisvekst i samfunnet, særlig økningen i kommunale avgifter og forsikringskostnader. Det er heller ikke budsjettet med ekstra utgifter til nyanskaffelser eller moderniseringstiltak i budsjettet for 2025.

Eventuelle moderniseringstiltak i borettslaget må behandles på generalforsamlingen og krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Felleskostnadene har økt fra 4 300 kroner i 2021 til 4 990 kroner i 2025, noe som utgjør en samlet økning på 16,05 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen (KPI) økt med 16,3 % i perioden 2021–2024 (kilde: SSB). I samme periode har husleien økt med 11,63 %. Dette viser at felleskostnadene har blitt holdt godt innenfor den generelle prisveksten i samfunnet.

Styrets hovedansvar er å sikre en forsvarlig drift av borettslagets bebyggelse og fellesområder i henhold til god økonomisk praksis. Dersom beslutninger om økning av felleskostnader overlates til et beboermøte, er styret bekymret for at det kan føre til beslutninger som ikke er i tråd med de økonomiske retningslinjene styret er pålagt å følge. Dette kan på sikt resultere i en mindre bærekraftig økonomisk drift av borettslaget.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

Fullmakt

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

Moss, 20.02.2025

Orkerød 9 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Orkerød 9 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Lars Marius Andreassen, Valgt fra 21.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ingela Maria Johansson, Valgt fra 28.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, May-Britt Josefine Lund, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Rolf Aanonsen, Valgt fra 21.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Thomas Moseng Staff, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Erik Berger, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Anne Karin Faale Hansen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 13.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Monica Thrap gikk av som styreleder, og Lars Marius Andreassen ble valgt inn som ny styreleder.

Rolf Aanonsen ble valgt inn i som styremedlem for å erstatte Lars Marius.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Ingela Maria Johansson

Varamedlem, Thomas Moseng Staff

Varamedlem, Erik Berger

Varamedlem, Anne Karin Faale Hansen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 16

Antall behandlede saker i perioden: 161

Andre møter som er avholdt

Det er avholdt eget budsjettmøte.

det er avholdt eget møte om årsrapport.

Det er avholdt Vedlikeholdsplan møte hos VBBL.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947498665, og ligger i Moss kommune.

Orkerød 9 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Orkerød 9 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Orkerød 9 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 Orkerød 9 Borettslag i 2024: 1

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

Antall andre personer i Orkerød 9 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 0

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Ihht til vedlikeholdsplan, vi har fokusert på de viktigste og områdene som vi kunne utbedre innenfor budsjett.

- Vi har ikke klart å finne noen som kunne bytte ut låsekasser innenfor budsjettet som ble gitt på generalforsamling 2023
- Det har ikke lyktes styret å komme i dialog med Moss kommune om parkering ved gamle søppel skuret ved 12 blokka
- Styret har ikke funnet en økonomisk forsvarlig løsning på vaskerommet.
- Det er sendt ut en bærekraftsrapport til beboere som styret vil jobbe videre med, dessverre var det liten svarprosent på denne.

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har Orkerød 9 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Spyling av avløpsrør for alle blokker
- Bytting av alle stoppekraner i fellesområder
- fjerning og beplantning av nye hekker
- Gjennomgang og utbytting av mangler i el anlegget presentert i vedlikeholdsplan.
- Utvidet antall dunker til pappavfall
- Postkasse skilt
- Merking av boder
- Mose fjerning av områdene foran inngangspartier og tak over inngangs dører.
- Det er inngått avtale med Kirkens bymisjon om snørydding og diverse små utvendig vedlikehold
- Det er inngått ny avtale om utbytting/vasking av matter i inngangspartiene.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Orkerød 9 Borettslag i 2025:

- Vasking/vedlikehold av terrasser
- Ny oppmerking av parkeringsplasser
- Maling og vedlikehold trappeoppganger
- Det vil bli kalt inn til egne informasjon møter hos VBBL med fag representanter rundt vedlikeholdsplan
- Sandkasse ved 15 blokka skal byttes.
- Leke stativet ved 10 blokka vil bli rehabilitert

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Orkerød 9 Borettslag i 2025:

- Det er ikke planlagt nyanskaffelser i 2025

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Lekeplass inspeksjon, og utbedring av skader mangler på disse. blant annet bytte av sandkasser.

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:

- Styret har ingen kommentarer til budsjettet 2024

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har jobbet med VBBL om den store økningen i forsikringskostnader
- Styret valgte holde økningen av husleie lav, og heller gå for et lavere årsresultat.
- Den største årsaken til husleieøkningen er de økte kommunale avgiftene på 20%
- Det ønskes å få på plass en utvidet vaktmester tjeneste.

Styret i Orkerød 9 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Orkerød 9 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		4 608 000	4 320 000	4 608 000	4 790 400
Andre driftsinntekter	2	68 871	5 000	0	0
SUM INNEKTER		4 676 871	4 325 000	4 608 000	4 790 400
KOSTNADER					
Lønn	1	53 315	110 428	134 000	134 000
Styrehonorar		142 100	122 100	122 100	122 100
Arbeidsgiveravgift		27 554	32 786	36 110	36 100
Strøm		96 987	71 010	80 000	93 800
Renhold		145 551	104 789	124 000	124 000
Rehabilitering		0	665 125	250 000	250 000
Vedlikehold bygg		349 027	490 430	475 000	475 000
Vedlikehold VVS		70 549	6 541	16 300	17 000
Vedlikehold elektro		0	35 355	26 800	27 000
Vedlikehold utvendig anlegg		330 444	124 547	150 000	150 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		18 389	0	0	18 000
Revisjonshonorar	0	16 000	14 000	22 000	22 000
Forretningsførerhonorar		247 932	236 130	247 934	257 851
Andre konsulenttenester		74 668	33 954	0	0
Internettsavgift TV/Internett		516 470	492 768	509 000	528 350
Kontingent boligbyggelag		24 000	24 000	24 000	24 000
Forsikringer		175 763	143 918	175 600	217 280
Kommunale avgifter		1 257 159	966 099	1 120 000	1 413 300
Andre driftskostnader		75 446	77 662	61 800	61 958
SUM KOSTNADER		3 621 353	3 751 642	3 574 644	3 971 739
DRIFTSRESULTAT		1 055 518	573 358	1 033 356	818 661
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		119 578	79 256	90 000	108 600
Rentekostnader		280 565	285 197	273 544	265 815
Utbytte Gjensidige		14 638	12 310	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-146 349	-193 631	-183 544	-157 215
DRIFTSRESULTAT		909 169	379 727	849 812	661 446
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		909 169	379 727	849 812	661 446
SUM OVERFØRINGER		909 169	379 727	849 812	661 446

BALANSE 2024 Orkerød 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	4 510 525	4 510 525
Bygninger	5	11 898 966	11 898 966
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		16 409 491	16 409 491
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		43 450	22 733
Andre fordringer		736 542	688 777
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		3 562 711	3 084 050
Skattetrekk		3 311	3 866
SUM OMLØPSMIDLER		4 346 014	3 799 427
SUM EIENDELER		20 755 505	20 208 918

BALANSE 2024 Orkerød 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		6 439 503	6 439 503
i rets resultat		909 169	0
SUM EGENKAPITAL		7 356 672	6 447 503
GJ ELD			
LANGSIKTIG GJ ELD			
Pantegjeld	6	12 337 914	12 687 892
Borettsinnskudd	4	672 000	672 000
SUM LANGSIKTIG GJ ELD		13 009 914	13 359 892
KORTSIKTIG GJ ELD			
Gjeld til VBBL/andre		222	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 111	23 265
Leverandørgjeld		362 384	357 286
P ³ lnppt lnpnn/feriepenger/arb.g.avg		5 712	13 587
Offentlige avgifter		5 490	7 385
SUM KORTSIKTIG GJ ELD		388 919	401 523
SUM GJ ELD		13 398 833	13 761 415
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		20 755 505	20 208 918
Pantestillelser		13 009 914	13 359 892

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Marius Andreassen
Styreleder

Rolf Aanonsen
Styremedlem

Ingela Maria Johansson
Styremedlem

May-Britt Josefine Lund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om ³ rsregnskapet.

Borettslagets ³ rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning 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 ³ r. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. 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.

i rsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av ³ rsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsmelding for borettslag av 30. juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	3 397 904	3 362 772
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	909 169	379 727
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-349 979	-344 595
B. i rets endring disponible midler	559 191	35 132
C. Disponible midler UB	3 957 095	3 397 904

i rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rsskifte.

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 ³ vurdere om det er nødvendig ³ endre styrrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp lån eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	49 649	0
3293 VASKERI INNTEKTER	14 222	0
3299 ANDRE DRIFTS INNTEKTER	5 000	5 000
Sum	-68 871	-5 000

Note 3 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	4 510 525	4 510 525
Sum	4 510 525	4 510 525

Tomten er kjøpt i 2018 for kr. 4 510 525.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	672 000	672 000
Sum	-672 000	-672 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet ³ r:

Kostpris 1962	3 683 718
P ³ kostet isolasjon 1989	179 840
Nye balkonger og vinduer 2002	8 035 408
Bokført verdi pr. 31.12	11 898 966

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140528030
L ³ nenummer:	67140528030
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	2.18 %
Betingelser:	Nibor + 1,15% margin bundet rente t.o.m 9/30
Beregnet innfridd:	28.12.2049
Opprinnelig l ³ nebelnp:	13 784 858
L ³ nesaldo 01.01:	12 687 892
Avdrag i perioden:	349 979
L ³ nesaldo 31.12:	12 337 914

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 67140528030	80	154 224	12 337 920
Bokfjrt verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Orkerød 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 9 Borettslag

Styreleder	Lars Marius Andreassen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Rolf Aanonsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Ingela Maria Johansson (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	May-Britt Josefine Lund (sign.)	18.02.2025

Til generalforsamlingen i Orkerød 9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 9 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Sarpsborg , 19. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-19 13:43



This document package contains:

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



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

Budsjett i år og neste Orkerød 9 Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	4 608 000	4 790 400
RENTEINNTEKTER	90 000	108 600
Sum inntekter	4 698 000	4 899 000
Kostnader		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	366 874	375 446
LØNN	134 000	134 000
STYREHONORAR	122 100	122 100
ARBEIDSGIVERAVGIFT	36 110	36 100
STRØM	80 000	93 800
RENHOLD	124 000	124 000
VEDLIKEHOLD BYGG	475 000	475 000
VEDLIKEHOLD VVS	16 300	17 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	26 800	27 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	150 000	150 000
PROSJEKTERT VEDLIKEHOLD	250 000	250 000
LEASING/LEIE AV INFRASTRUKTUR ELBIL-LADING	0	18 000
REVISJON	22 000	22 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	247 934	257 851
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	509 000	528 350
KONTINGENT VBBL	24 000	24 000
FORSIKRINGSPREMIER	175 600	217 280
KOMMUNALE AVGIFTER	1 120 000	1 413 300
ANDRE KOSTNADER	61 800	61 958
RENTEUTGIFTER	273 544	265 815
Sum kostnader	4 215 062	4 613 000
Resultat	482 938	286 000

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orkerød 9 Borettslag onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - Vansjø
Boligbyggelag Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 16

Fremlagte og godkjente fullmakter: 9

Totalt antall stemmeberettigede: 25

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anne Karin Faale Hansen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 142 100

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vaskerom

I 2023 var det 14 individuelle brukere av vaskerommene hvor 8 beboere bruker dette regelmessig.

Det ble solgt 446 polletter, til 10940.-. Hadde vi hatt 30.- per pollett hele 2023 hadde dette blitt 13380.-

Vi har per nå et rom med defekt maskin, denne vil koste ca 25-30000.- og erstatte, dersom vi også setter inn en ny tørketrommel vil denne koste tilsvarende. disse maskinene er såpass dyre, da vi må ha maskiner som er beregnet for proff markedet, da privatmaskiner ikke vil beholde reklamasjon.

Den totale kostnaden for et oppusset rom blir da estimert 70000.- med avskrivning på 5 år gir dette en årlig kost på 14000.-, i tillegg vil det tilkomme strømkostnader og vedlikeholdskostnader

Styret ønsker at årsmøte vurderer 2 alternativer.

1.

Vi avvikler et vaskerom og kjøper inn nye maskiner, og pusser opp et vaskerom. samt setter prisen på polletter til en sum som gjør at inntektene av pollettsalg dekker kosten av å ha vaskerommet. Pollettprisen estimeres til å over doble seg for at inntektene skal dekke utgiftene, forutsatt at vi selger like mange polletter.

2.

Vi avvikler hele ordningen med felles vaskerom, men setter opp muligheten for andelseiere til å sette opp egne maskiner, Orkerød 9 setter gjør klart det elektriske og vanntilganger.

Den enkelte andelseier vil inngå avtale med Orkerød 9, om en leie av vaskeplass som skal dekke kostnader for strøm, og om det er andre kostnader som må dekkes. intensjonen er

da at inntekter og utgifter skal gå i null.

kostnaden for rørlegger og elektriker vil ha en avskrivningstid på 10 år.

Forslag til vedtak:

Vi avvikler dagens ordning med vaskerom, og erstatter dette med mulighet for beboere å sette opp private vaske- og tørkmaskiner.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vi avvikler dagnes løsning med vaskerom, da dette er en betydelig kostnad for fellesskapet, og heller etablerer mulighet for beboere å montere egen maskin. det vil da være mulig for flere beboere å gå sammen om maskiner.

Vedtak:

.Saken utsettes til en ekstra ordinær generalforsamling

.

5.2 Parkering ved blokk nr 12

Styret vil gjerne innhente tilbud på å lage parkering med lademuligheter for el-bil ved endeveggen på blokk nr 12, der hvor avfall stativet var tidligere.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker tillatelse fra generalforsamling til å starte arbeide med å se hvilke muligheter vi har for å etablere parkering på kortveggen på 12-blokka hvor det tidligere stod Sjøpøllanlegg.

Resultatet vil bli lagt fram til avstemming på ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette godkjennes.

Vedtak:

Utsettes til en ekstra ordinær generalforsamling, hvor styret legger frem forslag til en mulig plan

for å etablere parkering på kortveggen på 12-blokka.

.

5.3 Utepeis/bålpanne/grillområde

Styret foreslår å lage en utepeis/bålpanne/grillområde ved felles platting ved 17-blokka

Forslag til vedtak:

Det vedtas og bygge ut sosialt område ved 17-blokka med mulighet for utepeis/bålpanne/grillområde, arbeidet utføres på dugnad, budsjett opp til 30000.-

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette godkjennes.

Vedtak:

Forslaget falt 8 stemte for 17 mot

.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Dører låst hele døgnet

Det er fremsatt et ønske om at utgangsdører skal være låst hele døgnet.

Styret har tidligere innhentet noen priser på dette, vi har da hentet inn på to typer.

1.

Nytt calling anlegg hvor det blir montert helt nytt med mulighet til å låse opp fra leilighetene. Dette vil koste oss ca 600000.-

2

Låsekasser med kode/fingeravtrykk og nøkkel, men uten mulighet for å låse opp fra leilighetene, dette vil koste ca 60000.-

Forslag til vedtak:

Melder av forslaget ønsker at vi finner en løsning hvor låskassene fjernstyres fra leiligheter og kan låses til en hver tid.

Styrets innstilling:

Styret jobber med en løsning for låse kasser, som kan fjernstyres slik at de kan åpnes fra leilighetene. Styret får fullmakt til å monterer låser med mulighet med fjernåpning dersom dette beløpet ikke overstiger 150000.-

Vedtak:

22 stemte for styrets innstilling

*

6.2 Merking av nødutganger

Det er ønsket en bedre merking av utganger i tilfelle brann.

Forslag til vedtak:

Det er ikke krav om merking i trappegangen, da denne er å regne som hovedutgang, ikke nødutgang

Vedtak:

Alle stemte mot forslaget

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Monica Thrapp

Styrets E-post: **orkerod9.brl@mittvbbl.no**

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble:

May Britt Josefine Lund

Lars Marius Andreassen

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble:

Thomas Moseng Staff

Anne Karin Hansen

Erik Berger

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

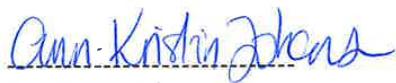
Vedtak:

Valg av delegat: Monica Thrap

Valg av vara: May Britt Josefine Lund

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er:

Styremedlem, Ingela Maria Johansson



Ann-Kristin Johansen
Møteleder/sekretær

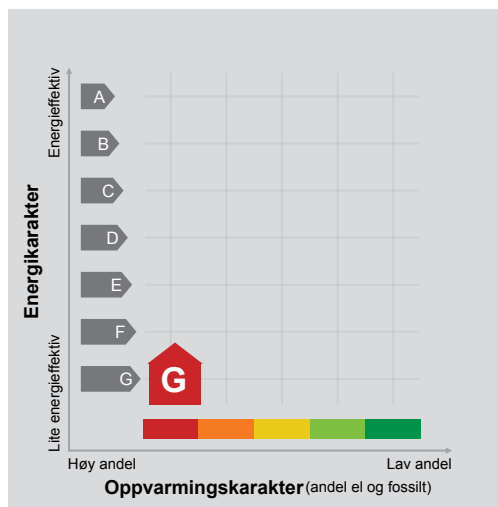


Anne Karin Fæle Hansen
Protokollvitne

ENERGIATTEST



Adresse	Balaklava 10A
Postnummer	1513
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	624
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145735319
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-161716
Dato	29.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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	Balaklava 10A	H0401	1/624	66	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN LARS MARIUS 280982*****	Eiendomsrett 1/1	BALAKLAVA 10A 1513 MOSS	Bosatt

Vegadresse: Balaklava 10 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145735319		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	06.10.1961

1: Bygning 145735319: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 06.10.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1500
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1500
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	06.10.1961	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	300	0	300	0	0	0
H03	4	300	0	300	0	0	0
H02	4	300	0	300	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0
K01	0	300	0	300	0	0	0

Borettslag

Navn	Orkerød 9 Borettslag	Org.nr	947498665
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/623	2476.2	
Grunneiendom	1/627	2157	
Grunneiendom	1/625	1660	
Grunneiendom	1/624	2035.9	
Grunneiendom	1/626	2172.2	

5

B. jnr. 202/57.

År 1961, den 19. sept. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende 19.

Eiendommen: Balaklava 10 A-B 7624

Eier: Moss Boligbyggelag.

Nedenstående arbejder ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

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

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Byggningskontrollen i Moss, den 6. oktober 1961.

J. Jacobsen (sign.)
(underskrift.)

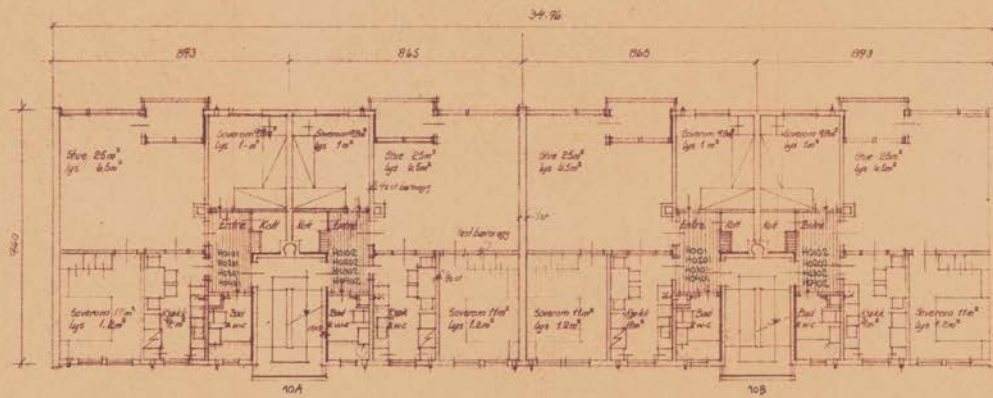
Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder). Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

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



BYGN. JOURNAL NR. 202
 14 JUNI 1957 57.
 SAK NR. _____
 I MØTE _____

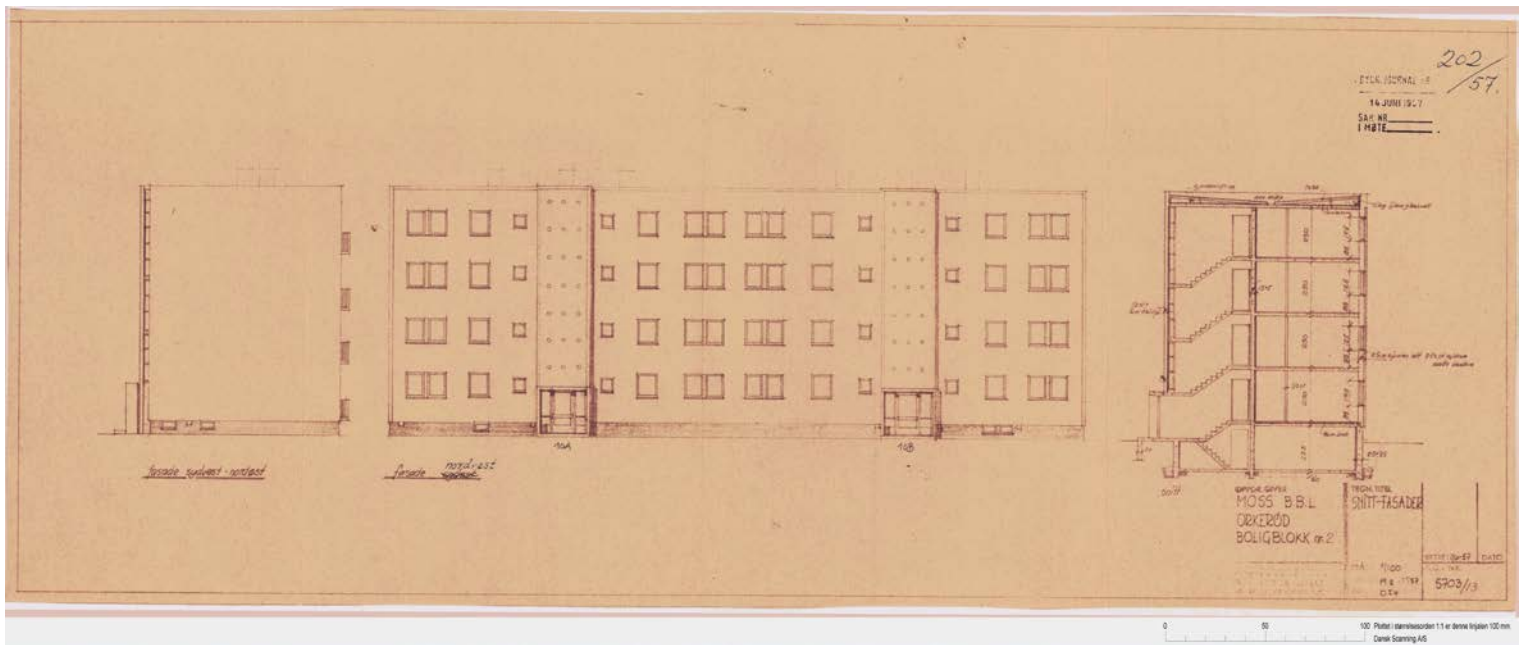


OPPR. GIVEL
 MOSS B.B.L.
 ØRKESTAD
 BOLIGBLOKK nr 2
 1:100
 14 JUNI 1957
 D.F.H.

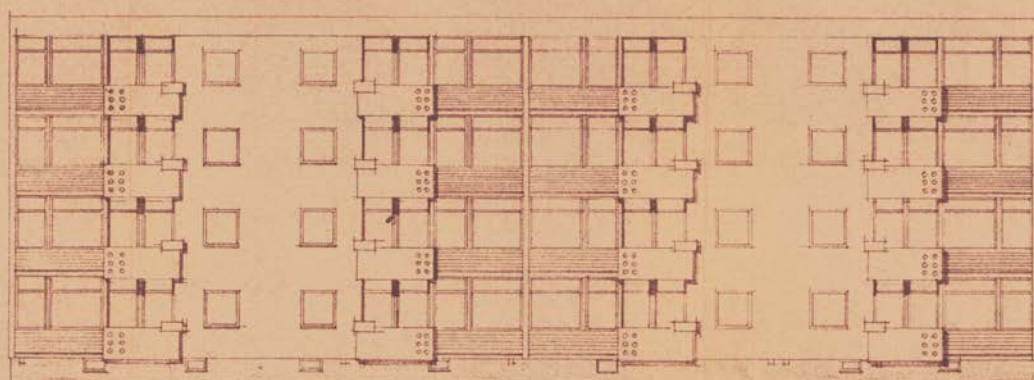
ETASJEPLAN
 1:100
 14 JUNI 1957
 D.F.H.

5703/12

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



202/57
 EYGN. JOURNAL NR.
 14 JUNI 1957
 SAK NR.
 I MØTE



fasade sydøst

OPDR. GIVER
 MOSS B.B.L.
 ØRKERØD
 BOLIGBLOKK nr 2

1:100
 19.2.57
 O.T.H.

FASEDE
 DATO
 5703/14

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	624	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Balaklava 10A, 1513 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

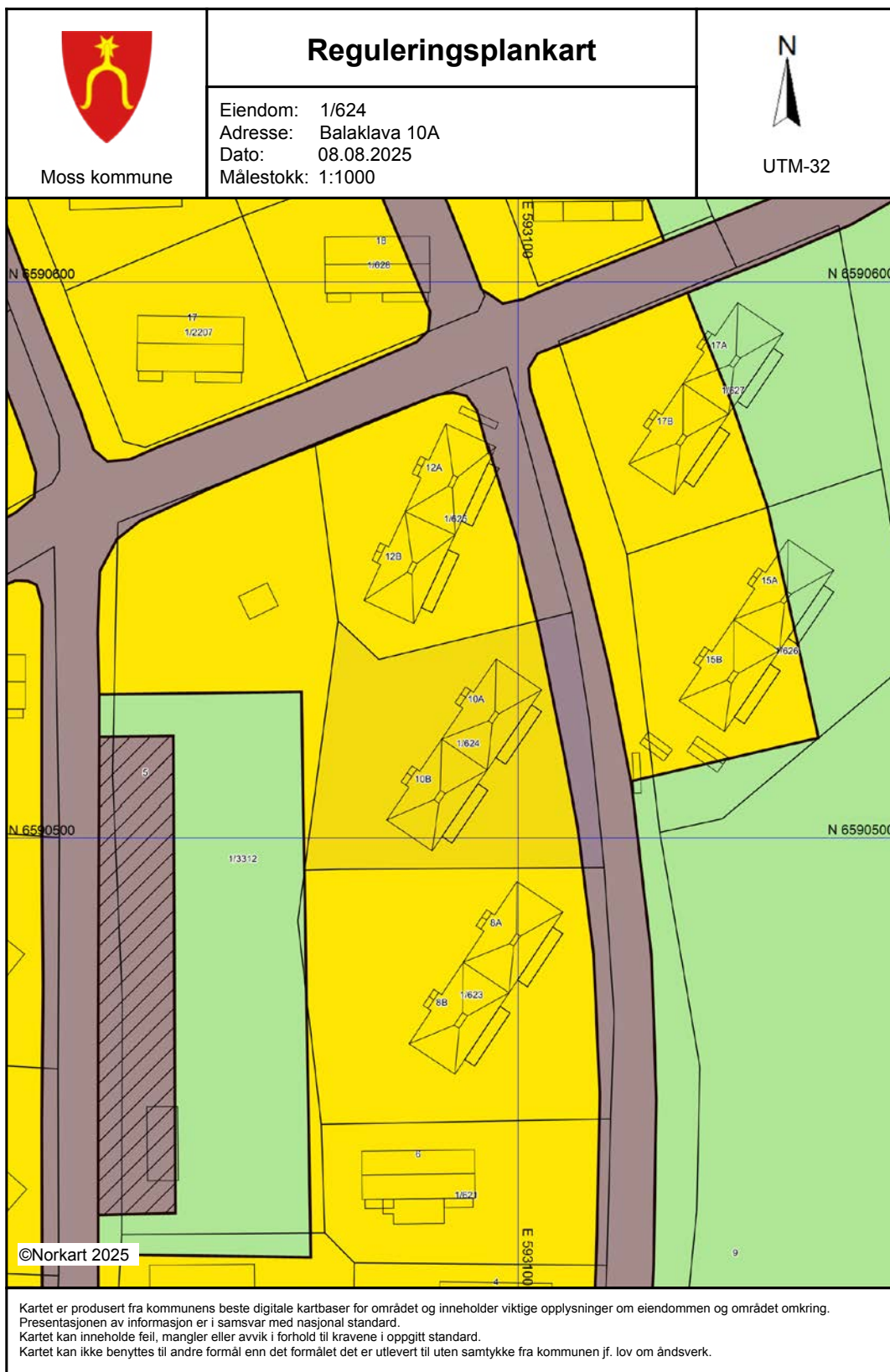
Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	2 036 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	15
----	----

Navn	BAKKEN-ORKERØD		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.10.1953		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/262/best015.pdf		
Delarealer	Delareal	1 797 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	239 m ²	
	Formål	Kjørevei	



Tegnforklaring

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

 *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
Kjøreveg

 *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Park

 *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*
Felles avkjørsel

 Fellesareal for garasjer

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

 Planens begrensnig

 Formålsgrænse

Nabolagsprofil

Balaklava 10A - Nabolaget Balaklava/Orkerød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gimleveien 35 Linje 206	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bellevue Stadion Moss	11 min
-----------------------	--------

«Nærhet til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

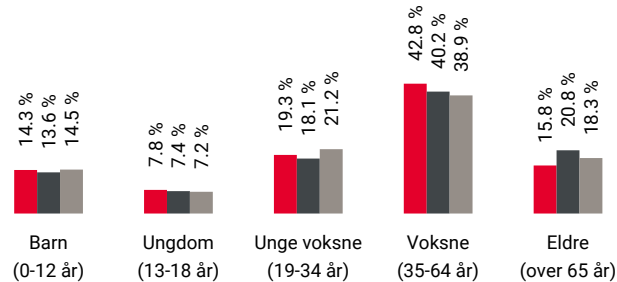
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1.1 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Jeløy PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Bunnpris Glassverket Post i butikk	16 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



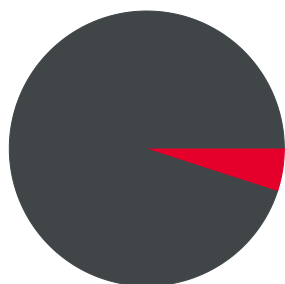
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Bellevue kunstgressbane Fotball	11 min	0.9 km
	Ramberg skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1.1 km
	Lasses Gym	20 min	
	Ditt Treningssenter	6 min	

Boligmasse



■ 5% enebolig
■ 95% blokk

Varer/Tjenester



AMFI Moss

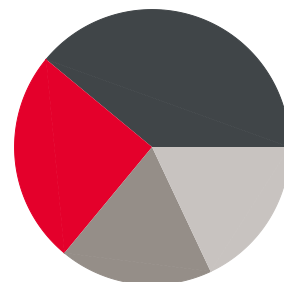
7 min



Vitusapotek Jeløy

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



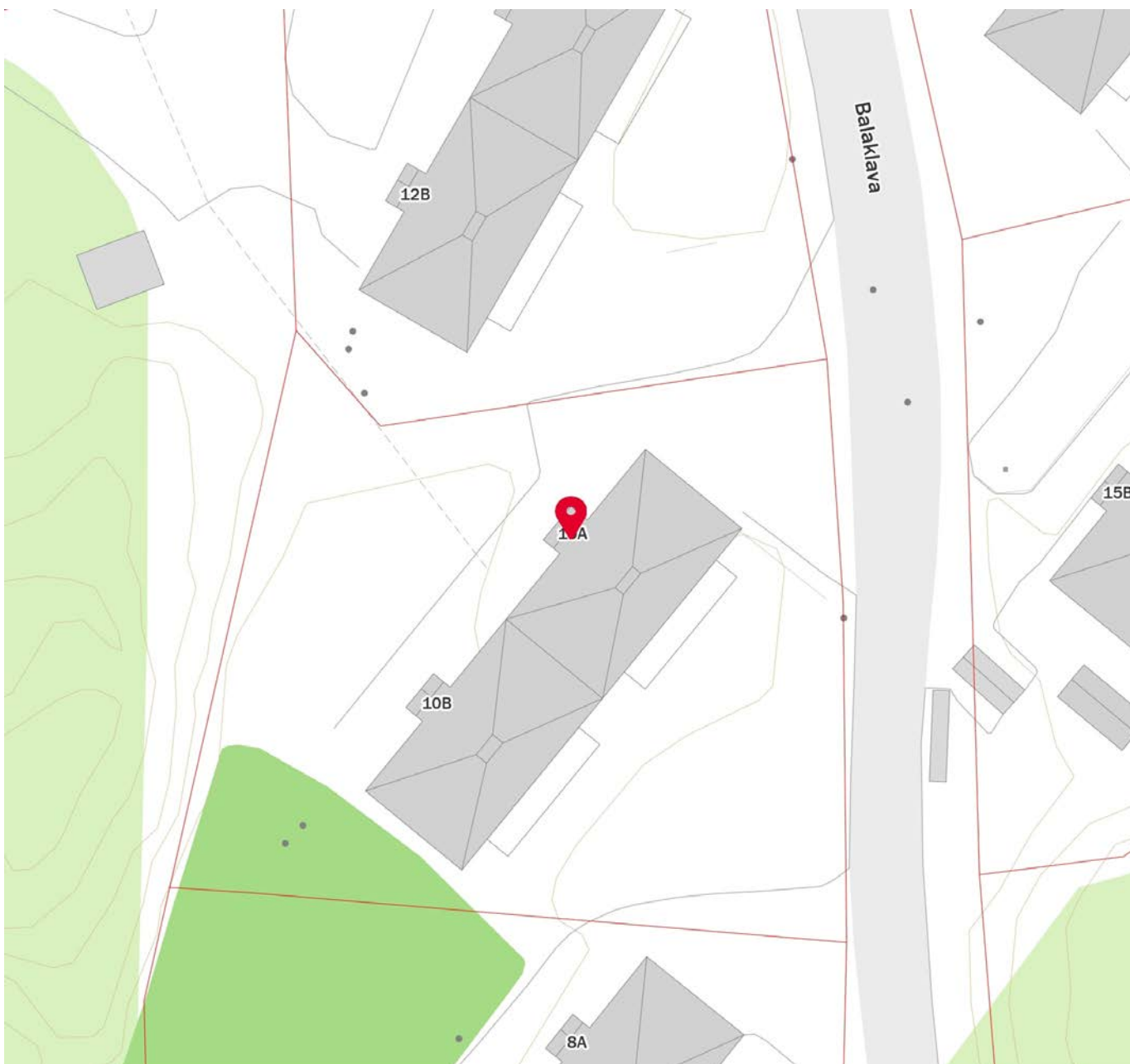
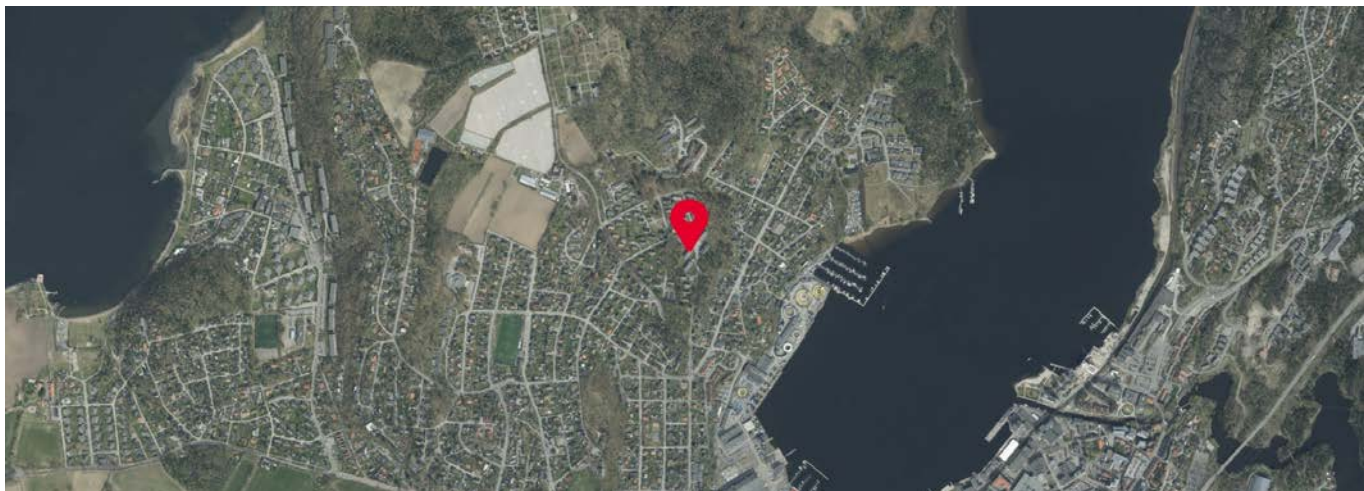
0%

58%

■ Balaklava/Orkerød
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Balaklava 10A
1513 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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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