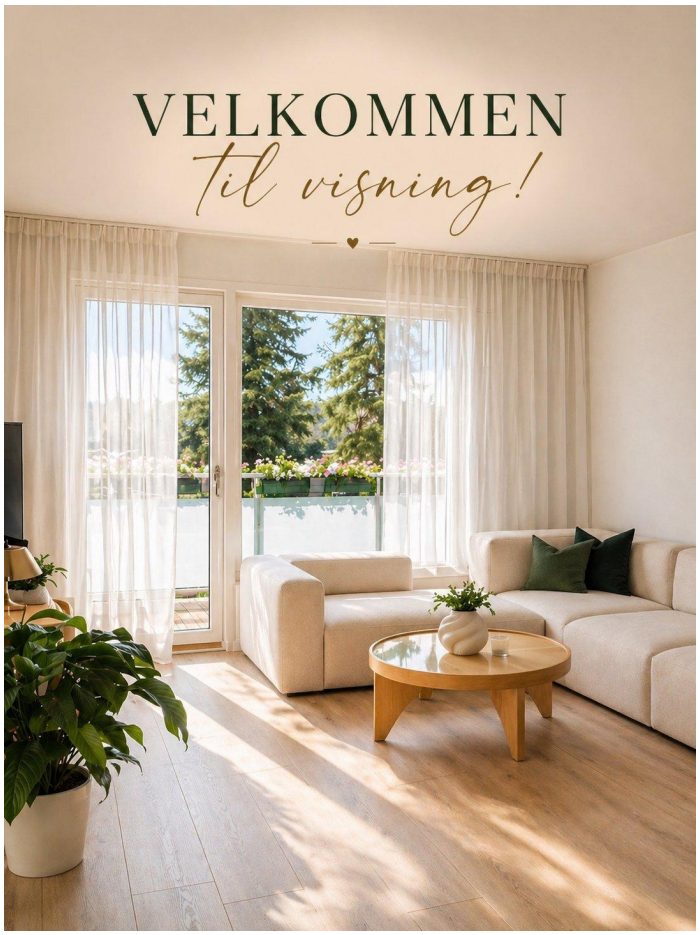
Skredderveien 19D, 1537 MOSS



PROPR.NO

Selger
Katarzyna Wilczynska Gloppen
46267081

Prisantydning
2 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 1492 Andelsnr. 365

Sentral, lettstelt og stilren 2-roms andelsleilighet i barnevennlig område, med stor balkong

PRISANTYDNING
kr 2 250 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 704 404 kr

TOTALPRIS
kr 2 954 404 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 25 442 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 416 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
62kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
12kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

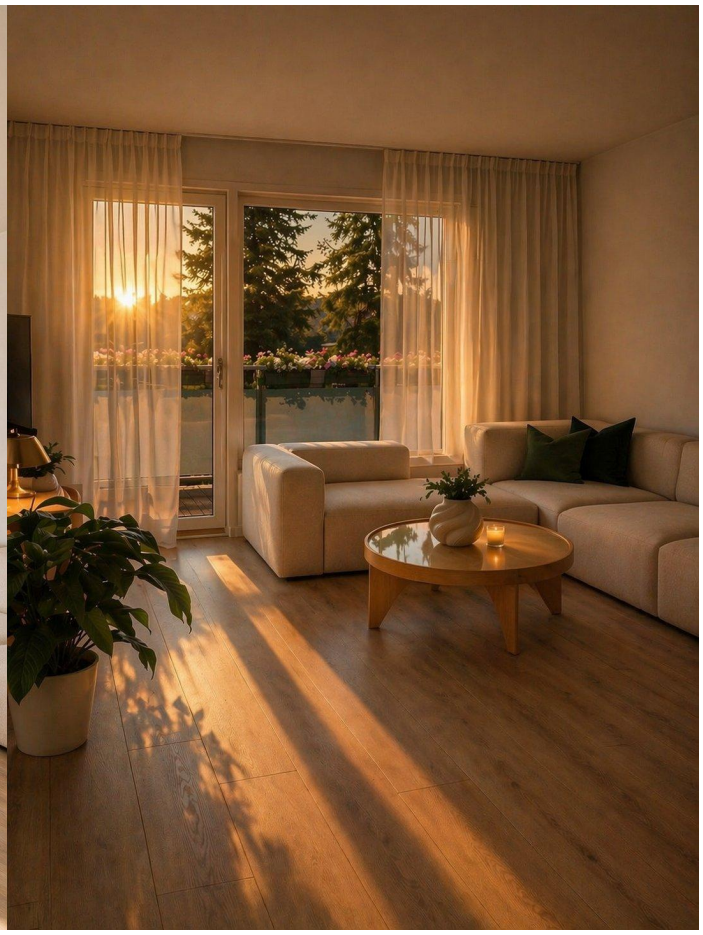
TOMTEAREAL
53 108kvm

EIET TOMT
Ja

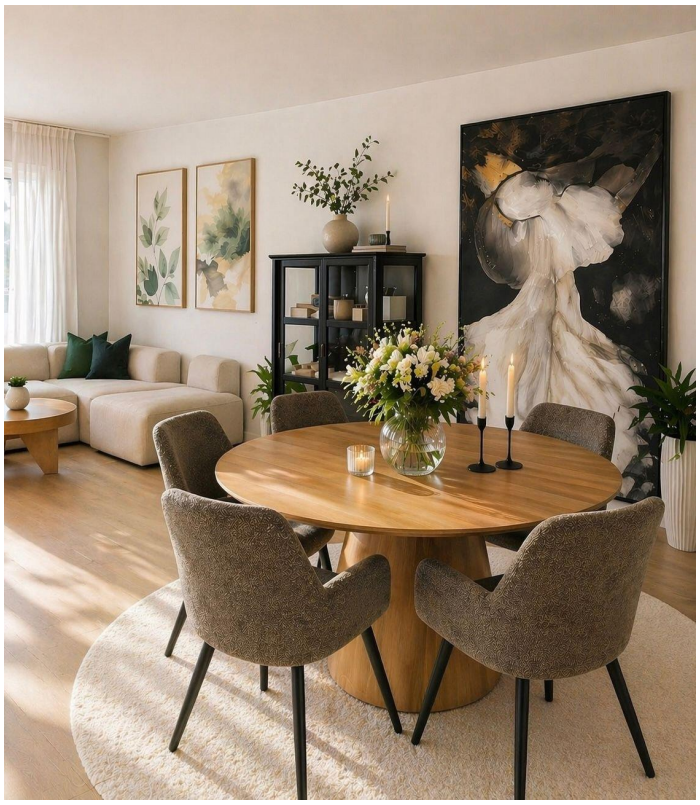
BYGGEÅR
1975



Lys og moderne stue med store vinduer og utgang til balkong.



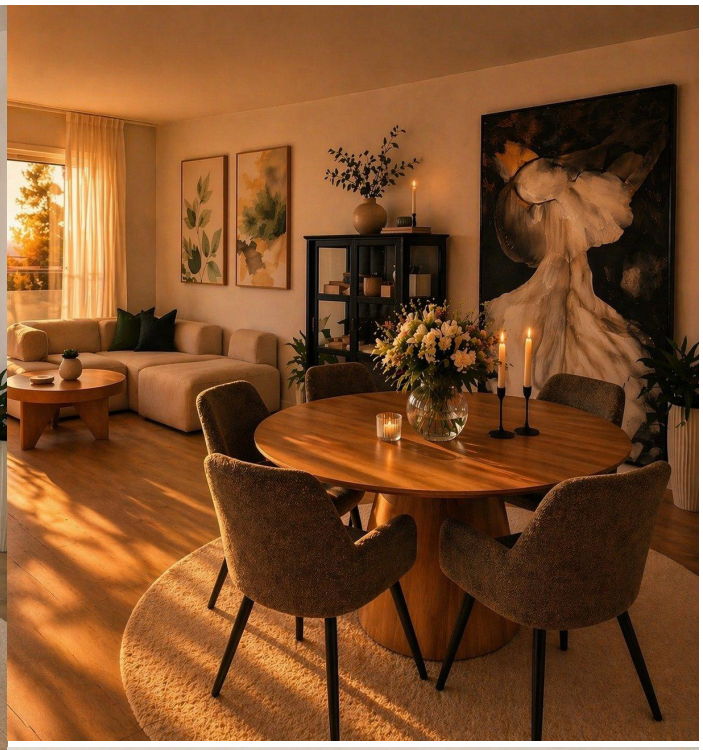
Stue med nydelig kveldssol.



Romslig og flott stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Romslig og flott stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.





Stilrent og tidløst kjøkken med et moderne preg og god oppbevaringsplass. Kjøkken er utstyrt med integrerte hvitevarer, praktiske arbeidsflater og en funksjonell planløsning.









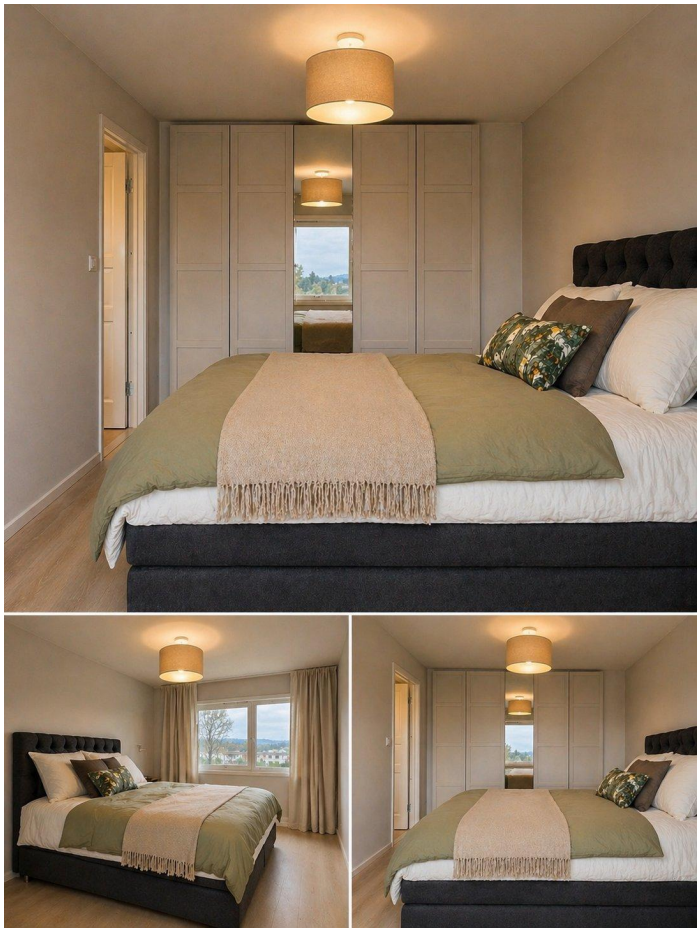




Stilrent og tidløst kjøkken med et moderne preg og god oppbevaringsplass. Kjøkken er utstyrt med integrerte hvitevarer, praktiske arbeidsflater og en funksjonell planløsning.







Lyst soverom med god garderobeplass og en rolig, harmonisk atmosfære. God lysforhold og lune fargetone skaper en avslappende stemning.



Lyst soverom med god garderobeplass og en rolig, harmonisk atmosfære. God lysforhold og lune fargetone skaper en avslappende stemning.

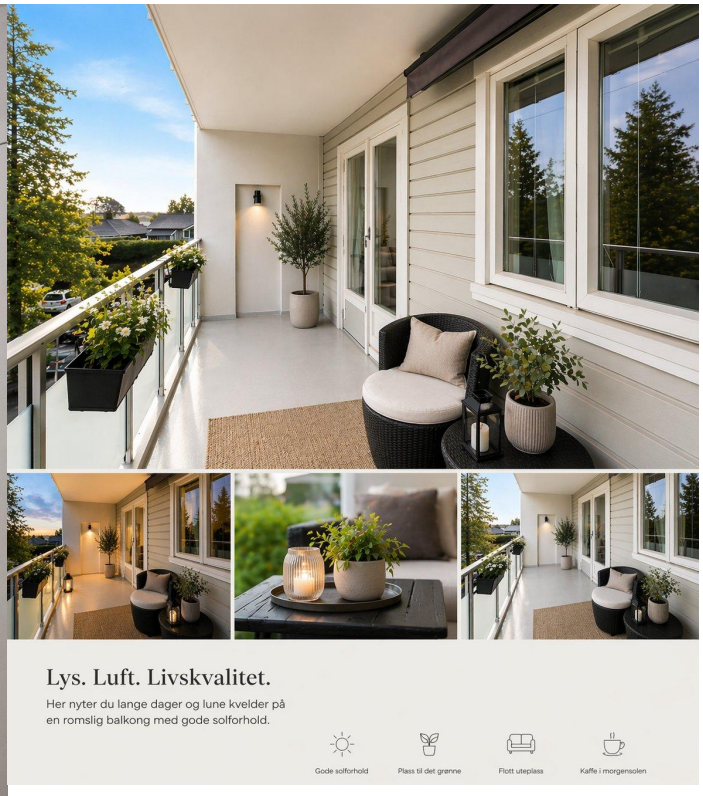


Moderne og lyst bad med beige fliser, glassdusj, og hvit baderomsinnredning. Fremstår ryddig og funksjonelt.





Romslig og funksjonell gang med bod til ekstra oppbevaring eller ekstra garderobeplass.



Solrik balkong som danner en hyggelig uteplass med rom for både avslapning og beplanting.









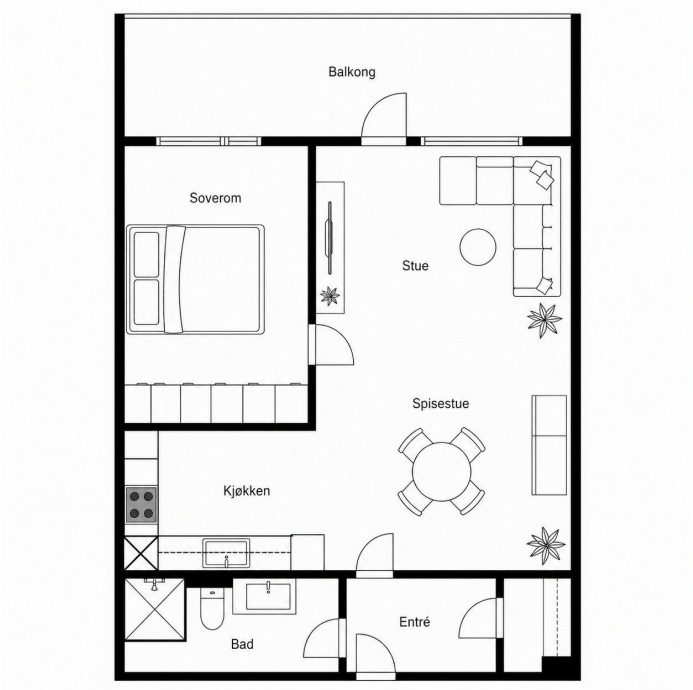




Grønt og hyggelig område med rolig nabolag. Kort vei fra garasje til inngangen.



Fast parkeringsplass i garasje med elbillader. I tillegg finnes gjesteparkering utenfor bygget.



Praktisk og funksjonell planløsning (se plantegning).

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Kambo i et grønt, ryddig og pent opparbeidet område. Beliggenheten er svært attraktiv for pendlere og andre som ønsker nærhet til det meste. Skole og barnehage ligger kun noen få minutters gange unna, og bussholdeplass finner du rett over gaten. Dagligvarebutikk, apotek og treningssenter ligger også i umiddelbar nærhet – ca. 5 minutters gange eller kun et par minutter med bil.

Det er omtrent 10 minutters gange til Kambo togstasjon, med gode forbindelser til blant annet Oslo på rundt 40 minutter. Moss sentrum ligger cirka 25 minutters gange unna, og det er enkel tilgang til E6 på omtrent 10 minutter med bil.

Nærområdet byr i tillegg på flotte turmuligheter, fine gangveier og grønne omgivelser som gir gode rekreasjonsmuligheter og gjør det enkelt å trives.

Om boligen

Velkommen til en gjennomført og stilren leilighet på 62 m², beliggende i 1. etasje med enkel adkomst og en praktisk, godt utnyttet planløsning. Leiligheten fremstår som nylig oppusset, med moderne materialvalg, lyse flater og en lun, innbydende atmosfære.

Leiligheten består av entré, bod, delikat bad, lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt et hyggelig soverom.

Dette er en attraktiv og gjennomført leilighet perfekt for deg som ønsker en innflytningsklar leilighet med solrik balkong og kort vei til både byliv, kollektivtransport og flotte naturområder.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i fellesareal på ca. 6 m2 i etasjen under, med enkel adkomst via trapp.
I tillegg følger det med en garasjeplass i felles anlegg, utstyrt med egen elbillader.

Annet

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten.

I dette salgsoppdraget avklares forkjøpsretten til borettslaget og til VBBL medlemmer ved forhåndsavklaring.
I den forbindelse må kjøper, I TILLEGG TIL KJØPESUM OG TINGLYSINGSOMKOSTNINGER betale følgende beløp til forr. fører VBBL:
- Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten kr. 7.643,-
Faktura sendes direkte fra VBBL til kjøper straks bud er akseptert, salgsmelding er mottatt fra megler, og forkjøpsretten er avklart. Gebyret blir ikke mellomregnet i megleroppgjøret mellom selger og kjøper.

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.
Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Felleskostnader og omkostninger.

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, TV og internett.

Omkostninger:
Tinglysning av hjemmelsdokument: kr.545.
Tinglysning av pantedokument: kr.545.
Attestgebyr: kr.260.

Sum omkostninger : kr 1350

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Matrikkelinformasjon.

Kommunenr. 3103
Gårgsnr. 3
Bruksnr: 1492
Navn på borettslag: Trolldalen 1 Borettslag
Org.nr. til borettslag: 948 207 737
Andelsnummer i boretslag: 365

Omkostninger

2 250 000 kr (Prisantydning)
704 404 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 954 404 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

2 964 094 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
5 995 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket

er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Skredderveien 19 D, 1537 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1492
Andelsnummer 365

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1877 **Eiendomsverdi ref nr:** UM6090

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheter med enkel trappefri adkomst i 1. etasje.
Oppusset leilighet med nyere bad, overflater med ny platekledning vegger/himling og nye gulv i 2026. Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, servantkum, oppvaskmaskin og ventilator i 2026.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags isolerglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.
Stue med utgang til vestvendt overbygget balkong på 12 kvm, oppført med bærende betongdekke, rekkverk i stål/glass.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.

Nye laminatgulv.
Stedvis noe ujevnheter i undergulv.
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.
Nye formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom , uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp, tilknyttet bygningens felles avløpssystem.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
El-skap med automatsikringer og jordfeilautomater.

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

Ingen avvik påvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

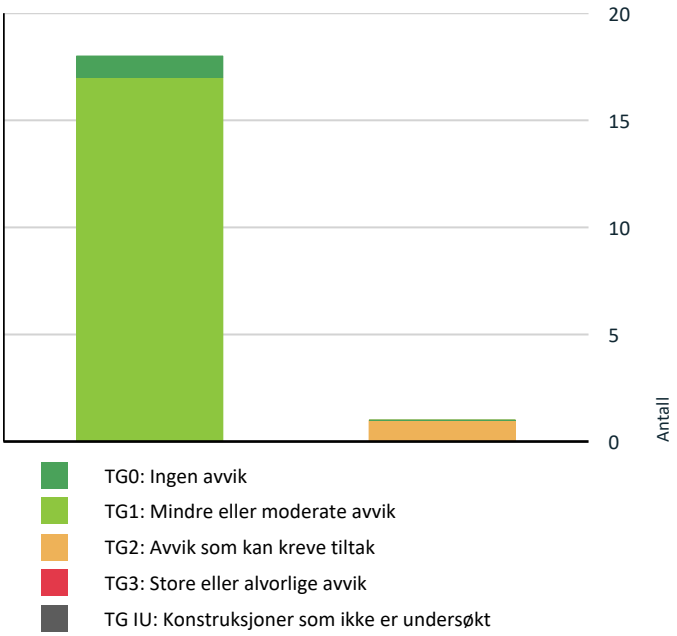
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andel i større borettslag, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stue med utgang til vestvendt overbygget balkong på 12 kvm, oppført med bærende betongdekke, rekkverk i stål/glass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Nye laminatgulv.
Stedvis noe ujevnheter i undergulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

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.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nye formpressede lettdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.



LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

LEILIGHETEN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom , uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.



LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp, tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og jordfeilautomater.

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?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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, branntilløp 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

Tilstandsrapport

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

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 Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er) på utførte endringer på anlegget.
Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

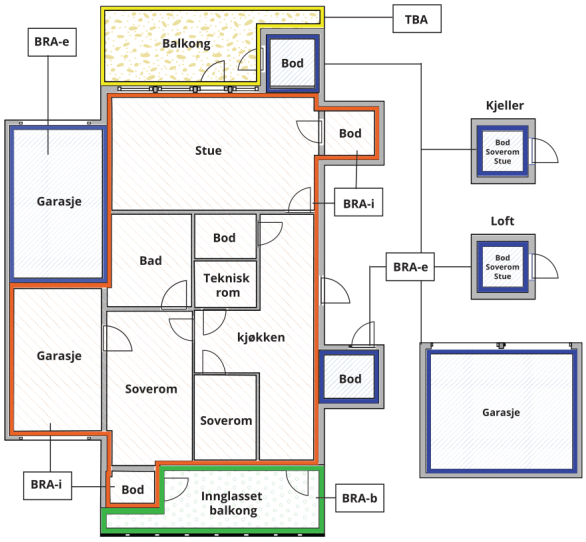
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten	62			62	12
Bod i fellesarealer		6		6	
SUM	**62**	**6**			**12**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten	Entré/gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1492		0	53108.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skredderveien 19 D

Hjemmelshaver
Trolldalen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TROLLDALEN 1 BORETTSLAG	948207737	H0102		Gloppen Katarzyna Wilczynska

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
365

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UM6090

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Skredderveien 19D, 1537 MOSS

25 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skredderveien 19D	Skredderveien 19D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.08.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 15.08.2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Gloppen, Katarzyna Wilczynska

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Katarzyna Wilczynska	**2026-04-25**

Identification

Katarzyna Wilczynska

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Katarzyna Wilczynska	25/04-2026 20:36:28	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Trolldalen 1 brl

Tilsluttet
Vansjø
Boligbyggelag

Trolldalen 1 brl, rev. 30.juni 2020.
I den hensikt å holde ro og orden, trivsel og sikkerhet i borettslagets boliger og lagets område gjelder følgende ORDENSREGLER FOR TROLLDALEN 1 BORETTSLAG:
(gjeldende for både blokk- og rekkehusbebyggelse)

1. Lek
1.1 Lek kan foregå på steder som ikke medfører fare for ødeleggelse av borettslagets eller beboernes eiendeler, og som ikke er til uakseptabel sjenanse for beboerne.
1.2 Fotballsparking og lignende kan bare finne sted på spesielle plasser for slikt.

2. Ro
2.1 Radio, TV og lignende må benyttes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Dette er spesielt viktig om natten da det skal være mest mulig ro i leilighetene.
2.2 For øvrig må leiligheten benyttes på en slik måte at naboer ikke blir unødig forstyrret eller sjenert eller at borettslagets omdømme blir nedsatt.

3. Tørking og lufting
3.1 Risting, banking ellerlignende av tøy må ikke skje fra balkonger eller på en måte som er til ulempe for andre. Slik virksomhet samt bruk av utvendige tørkeplasser kan foregå på alminnelige virkedager, men ikke på hellig- eller høytidsdager.
3.2 Tørking av tøy på balkonger kan foretas så lenge det ikke er synlig for andre.
3.3 Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang/inngang.

4. Renovasjon
4.1 Borettslaget er knyttet til offentlig renovasjon. Avfall som kastes skal være husholdningsavfall som skal sorteres i samsvar med den innførte kildesortering. Både av hygieniske og praktiske årsaker er det viktig at avfallet innpakkes i størst mulig grad.

5. Husdyrhold
5.1 Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
5.2 Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere et dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
5.3 Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
g) Et mislighold av disse vilkårene er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr., lagets vedtekter punkt 6.
h) Styret kan fastsette vilkår. Disse vilkår samt andre vilkår styret måtte fastsette, vil også fremkomme av avtalen mellom borettslaget og andelseier/beboer.
5.4 Før dyreholdet etableres skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).
En andelseier som ønsker å etablere dyrehold må derfor gi borettslagets styre melding om dette. Slik melding skal leveres i postkassen ved vaktmesterkontoret, Trollveien 23, merk: Styret. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt i undertegnet stand.
5.5 En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omtaler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l.). Ny avtale må inngås dersom andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

6. Vedlikehold, endringer og lignende
6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastlåst i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser

over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget.
Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes fra til borettslagets styre.
6.2 Oppsetting av private radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner er ulovlig uten at styret på forhånd har gitt tillatelse.
6.3 Andelseier har ansvaret for å påse at forskriftmessige røykvarslings- og manuelt brannslukningsutstyr (husbrannslange) i leiligheten virker og må omgående melde evt. Feil og mangler til borettslaget.
6.4 Beboere i borettslagets småhusbebyggelse hvor et nærmere definert uteområde er å anse til personlig bruk, plikter å holde området i ryddig og tiltalende stand.
6.5 Felling og beskjæring av trær på borettslagets område kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

7. Fellesrom/garasjer
7.1 Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.
7.2 På den tilviste garasjeplassen skal, foruten bilen, kun plasseres bildekk/-hjul og da på en måte som ikke er til sjenanse for andre eller som representerer fare for sikkerheten.
7.3 Det må ikke plasseres ting som er ulovlig i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige sikkerhetsforskrifter, som brukerne plikter å sette seg inn i.
7.4 Fellesinnganger skal holdes låst etter kl.23.00.
7.5 Garasjene skal alltid holdes avlåst.

8. Bruk av motorkjøretøyer
8.1 Bruk av motorkjøretøyer innen borettslagets område er unntatt følgende: Syketransport, utrykningskjøretøy, flyttebiler, renovasjon, større varetransportering, nødvendig kjøring i forbindelse med reparasjons- og vedlikeholdsarbeid. Beboerne kan kjøre fram til boligen i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. I slikt tilfelle skal bilen ikke være hensatt ved boligen i over 10 minutter.
8.2 All kjøring innen boligområdet må skje med varsomhet og hensynsfullhet
med maks 10 km/t.
8.3 Parkering skal skje på opparbeidede og anviste biloppstillingsplasser og skal kun benyttes av person-/privatbiler eller andre typer biler i samme størrelse.
8.4 Gjesteparkeringsplassene er for borettslagets besøkende. Dog kan beboere i laget også benytte disse til korttidsparkering på maks 1 time.
8.5 Oppsatte trafikk- og opplysningsskilt må følges. Beboerne plikter å påse at deres besøkende er kjent med og overholder disse bestemmelser.
8.6 Borettslaget kan ilegge kontrollavgift ved overtredelse av disse regler og kan fjerne hensatte kjøretøyer, herunder tilhengere, campingvogner o.l. for eiers regning og risiko.

9. Bruk av grill.
9.1 Grilling må kun foregå på en måte som ikke representerer brann- eller annen fare eller som for øvrig er til sjenanse for andre.
9.2 På balkonger i blokkbebyggelsen tillates kun bruk av elektrisk grill.
9.3 I rekkehusene tillates kun bruk av elektrisk grill og/eller gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill, bålpanne, utepeis eller lignende vedfyrte uteovner.

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



FORHÅNDSAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Forhåndsavklaring — AVKLARING senest innen 5 dager

FASTPRISAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Fastprisavklaring — AVKLARING kan ta inntil 20 dager

FORHÅNDSAVKLARING:

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

1. Dersom ingen melder sin interesse innen meldefristens utløp, er forkjøpsretten avklart, og det er ingen som senere kan ta andelen på forkjøpsrett. Alle må konkurrere om leiligheten på lik linje, medlem eller ikke.
2. Dersom det melder seg interessenter innen meldefristens utløp, blir disse registrert som interessenter på saken.
   Etter at bud er akseptert av selger, og megler har meldt salget til Vansjø Boligbyggelag på eget fastlagt skjema, avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de registrerte interessentene.
   Ved en slik henvendelse må interessentene raskt, og med bindende virkning ta stilling til om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom kjøper har lagt inn bud hos megler innenfor meldefristen, vil kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL bli lagt til grunn ved avklaringen. Dersom kjøper ikke har lagt inn bud i innenfor meldefristen, blir kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL ikke bli tatt hensyn til ved avklaringen.
   Vansjø Boligbyggelag har inntil 5 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt og meldefrist er gått ut.
3. Det er den endelige kjøper som betaler gebyr for forhåndsavklaring. Dette er uavhengig om endelig kjøper har meldt sin interesse innenfor eller etter meldefristen. Vansjø Boligbyggelag sender faktura på gebyret – 5R + mva. - direkte til kjøper, og gebyret mellomregnes ikke i boligoppgjøret hos megler.
4. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det påløper ikke nytt gebyr for avklaring av forkjøpsretten.
5. Dersom boligen ikke blir solgt, påløper ikke gebyr for forhåndsavklaring.
6. Melding om salg av bolig må alltid meldes til Vansjø Boligbyggelag på egen fastlagt «Salgsmelding».

FASTPRISAVKLARING:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag

ETTER at budrunde er avsluttet, og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Melding om forkjøpsrett innenfor meldefristen er bindende for medlemmene, dvs. at man da plikter å overta boligen hvis ingen medlemmer med bedre ansiennitet har meldt seg innenfor samme meldefrist. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett, betaler kjøper forkjøpsrettsgebyr – 5R + mva.

Vansjø Boligbyggelag har ved fastprisavklaring inntil 20 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt.

Vansjø Boligbyggelag

www.vansjobbl.no
Telefon 952 66 200

Sist oppdatert: 18.02.19

UTLYSNING FORKJØPSRETT

Dette skjema skal benyttes ved utlysning av forkjøpsrett i VANSJØ BBL (huk av for type avklaring)

Fastprisavklaring: _____ Oppgi kjøpesum kr _____

Forhåndsavklaring: _____ Oppgi prisantydning kr _____

Dato for bud-aksept: _____

Andelens adresse: _____Andelsnr: _____

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Andelseiers epost: _____

Om salget forestås av andre (verge/bobestyrer e.l.) enn andelseier selv, vennligst oppgi flg:

Navn: _____

Adresse: _____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

OM KJØPER(E):
Kjøpers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse_____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

Kjøpers medeiers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse: _____Postnr/poststed:_____

Epost: _____Telefon:_____

Medeiers FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

OVERTAGELSESDATO: _____
Søknad om godkjenning av ny andelseier utstedes automatisk etter avklaring av forkjøpsrett.
Meglers navn/adresse/postadresse/tlf: **Meglers referanse: _____**

FELLESVISNING FINNER STED DEN: _____/ _____ 20_____ kl: _____:_____

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Trolldalen 1 Borettslag mandag 17.11.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, Vansjø BBL sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede:10

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Stein Ivar Skogvoll

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Trolldalen 1 Borettslag

Trolldalen 1 Borettslag bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Trolldalen 1 Borettslag

Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på en generalforsamling i borettslaget.

Trolldalen 1 Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Trolldalen 1 Borettslag

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for borettslaget i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om borettslaget.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Trolldalen 1 Borettslag. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Trolldalen 1 Borettslag. Enstemming.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Stein Ivar Skogvoll
Protokollvitne

VE D T E K T E R

for

TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

Org.nr. 948 207 737

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

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

(1) Trolldalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

3-4 Gebyr

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

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag §4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

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

(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

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

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

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

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

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

4-3 Kameraovervåking

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

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

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

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

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

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

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

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

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

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

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

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

Borettslaget har i tillegg 120 andre parkeringsplasser her under gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

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

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

Kjøring for syketransport, renovasjon og større varetransport er tillatt

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

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

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

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

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

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

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

6-3 Organisering av parkeringsplasser med bruksrett

(1) Alle andelseiere har fått tildelt en midlertidig bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene. (bruksreglement)
(2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.

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

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

6-4 Organisering av parkeringsplasser på utendørs parkeringsanlegg

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

6-5 Borttauing og/eller parkeringsgebyr

(1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

(a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt i disse vedtekter eller i borettslagets husordensregler.

(b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.

(2) Trolldalen Borettslag har undertegnet avtal med et vaktselskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøyer.

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

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

6-6 Kostnader og vedlikehold

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

6-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

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

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-8 Boder på fellesareal

(1) Alle blokkleiligheter er tildelt en bod.

(2) Bodene er primært plassert i bruksenhetens etasje. Boden er merket med nummeret til leiligheten.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmvannsbereder badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for 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) Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder

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

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

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

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

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

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

(a) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring

(b) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

(2) Vann og avløp

(a) For rekkehus;

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

Avløp: Borettslag har ansvar fram til vannlås.

(b) For blokker;

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

Avløp: Borettslaget har ansvar fram til vannlås.

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

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

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

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

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

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

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

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

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 7

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) a og b og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

(a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

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

(c) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

(e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

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

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes

(6) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

(a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

(c) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

(e**)** Alle arbeider i forbindelse med ildsteder må meldes til feiervesenet.

(7) For endringer av ventilasjon i rekkehus gjelder i tillegg følgende vilkår

(a) Det er ikke tillatt å tette igjen eller tildekke eller på annen måte blokkere ventiler som slipper luft inn i leiligheten.

(b) Ventilator med kullfilter skal benyttes

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

(a) Rehabiliterte balkonger i blokkene, Skredderveien 15,17,19 har i dag katodisk beskyttelse, med et strømførende sjikt, som ikke må brytes, punkteres eller kortsluttes.

(b) Det er forbudt å montere monteres noe i himlingen så som markiser, blomsteroppheng e.l.uten styrets skriftlig samtykke.

(c) Om samtykke gis vil det bli fastsatt vilkår.

(d) Andelseier er gjort kjent med at moderniseringstiltak kan medføre skader på den katodiske beskyttelsen

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

8-3 Felles ventilasjon i blokkleiligheter

(a) I blokkleiligheter er det felles ventilasjon opp til tak.

(b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem. Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

(c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette. Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

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

(d) Før kjøkken og/eller baderomsvifte byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

(e) Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventillasjon*).* Kjøkken ventilator skal ikke tilkobles ventilasjonskanaler. Kjøkkenventilator skal ha kullfilter.

8-4 Endringer av eller på borettslagets øvrige fellesinstallasjoner

(1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

(2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

(3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/ leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

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

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

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

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

8-6 Utvidelse av bad i kjeller i rekkehus

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

(a) Type rekkehus

Type 1 (Trollstubben 2,3,4,5 og Trollveien 11,15,27) Kan utvide bad oppe og nede, men nede ikke til yttervegg
Type 2 og 3 (Trollstubben 6 og Trollveien 10) Kan utvide badet
Type 4 (Trollstubben1, Trollveien 16,17,23,28) Kan utvide badet
Type 5(Trollveien 19,20) Kan utvide, men ikke til yttervegg
Type 6 (Trollstubben 7,8,9 og Trollveien 12,22,24,25) Kan ikke utvide mot yttervegg
Type 7 (Trollveien 13,14,21,26,29,31) Kan utvide badet

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

Andelseier må levere søknad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

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

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

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

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

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

(b) Søknaden skal være skriftlig.

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

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

Brannsikkerhet må ivaretas

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

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

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

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

(3) Bruken av kaldloftet

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

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

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

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

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

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

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

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

9-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på rekkehusenes hageside og rekkverk

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av plattinger og rekkverk på rekkehusenes hageside på følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

(i) Hvem som skal utføre jobben og hvilke materialer som skal brukes.

(ii) Tegning skal vedlegges

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra vegg.

(d) Alle bærende deler skal utføres i trykkimpregnerte materialer i alle bærende deler av konstruksjonen, herunder bjelker, dragere, gulvbord, rekkverk, rekkverkstolper og spikerslag.

(e) Tiltaket må ikke medføre at kummer og/ eller andre felles installasjoner dekkes til/bygges over.

(f) Tiltaket må ikke gjennomføres på en slik måte at eksisterende ventiler må tildekkes.

(g) Plattingen skal etableres minst 5 cm fra underkant av kledning på boligen.

Plattingen skal ikke festes til den eksisterende kledning på boligen

(h) Alle fundamenter skal være frostfrie.

(i) Rekkverk skal være i tre og ellers være tilnærmet lik øvrige rekkverk på aktuell rekke.

Rekkverk skal ha en minimumshøyde på 1-en meter og en maksimumshøyde på 1,1 meter.

Materialene skal være trykk impregnerte, og rekkverket skal males i samme farge som de andre rekkverk i boligrekken.

Rekkverket kan festes i husvegg

(j) alt arbeide må utføres av kyndig personell.

(k) Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, andre andelseiers særareal etc.

(l) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting må tas vekk.

Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under terassen/plattingen.

9-6 Skillevegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens fram og bakside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal følge eksisterende vegger som er i den enkelte rekke

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 180 cm de første 2 meter. Der etter skrås ned til rekkverk eller til 100 cm høyde..

(c) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger med mindre annet er særskilt avtalt

9-7 Frittstående bod til rekkehus

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av en frittstående utvendig bod til hver boenhet på følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde forslag til plassering

Plan og bygningsloven med forskrifter må overholdes.

Tiltaket må ikke plasseres over kummer og/ eller andre felles installasjoner.

Nærmere plassering bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

(b) Boden kan maksimalt ha en størrelse på

Maksimal lengde 1,5 meter

Maksimal bredde 1 meter

Maksimal høyde 1,80 meter

(c) Alle deler i konstruksjonen skal være i trykkimpregnerte materialer.

(d) Boden skal være frittstående.

Det presiseres at boden ikke kan festes i veggen til rekkehuset og at den enkelt må kunne fjernes ved fremtidig vedlikehold av bygning eller eiendommen for øvrig (eks drenering)

Andelseier må selv koste flytte/ rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre slikt vedlikehold.

(e) arbeide må utføres av kyndig personell.

(f) Andelseier forplikter seg til å sørge for at boden til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret

(g) Nærmere regler for hva som kan oppbevares i bod kan fastsettes i borettslagets ordensregler

9-8 Varmepumper

En andelseier kan med styrets godkjenning, etter søknad og aksept av særskilte vilkår, få tillatelse til å installere varmepumpe i borettslaget. Gjelder kun i rekkehus.

Vilkår installasjon av varmepumper;

(1) Styret godkjenner, etter søknad, installasjon av varmepumpe under forutsetning av at varmepumpen er tilpasset norske forhold og at varmepumpen er installert av godkjent installatør, samt at det er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandør. Støynivået på utedel av varmepumpe skal ikke overstige 50 db (A).

(2) Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som males i samme farge som bordkledning. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal som males i samme farge som bordkledning. Varmepumpens utedel skal monteres på murvegg og stå på vibrasjonsdempere. Dersom montering på mur ikke er mulig skal varmepumpen monteres med spesialfester på terrassegulv.

(3) Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår skade på bygningsmasse / terrassegulv i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Det er andelseiers ansvar å dekke vannskader som er påført bygningsmassen / terrasse grunnet kondens.

(4) Varmepumpen må installeres på en slik måte at dette ikke kommer i konflikt med fremtidig vedlikehold. Det er også andelseiers ansvar å demontere varmepumpen når borettslaget skal utføre vedlikehold.

(5) Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier. Dette gjelder også skader som er påført bygningsmassen på grunn av feilmontert varmepumpe.

(6) Vedlikeholdet av varmepumpen følger leiligheten, og hvis leiligheten selges plikter andelseier å informere kjøper om plikter og ansvar med godkjenningsskrivet.

(7) Hvis installasjonen av varmepumpen medfører klager fra naboer på sjenerende støy fra varmepumpens utedel, vil dette medføre krav om ny plassering av utedel for andelseiers regning. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

(8) Skulle en varmepumpe bli installert uten at retningslinjene blir fulgt, vil denne bli påkrevd demontert på andelseiers bekostning.

9-9 Gjerde og hekker rundt særareal/hage

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal, jfr punkt 10

hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

(b) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.

(c) gjerdet skal være i tre og følge allerede oppsatt gjerde i samme rekke

(d) gjerder og hekker skal ha en maksimal høyde på 1,10 meter og hekker skal ha en maksimal høyde på 180 cm

(e) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal.

vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo

(f) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i borettslagets gjerdefarge.

Fargekode fås ved henvendelse til styret

9-10 Vindfang/innbygging av inngangsparti

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om innbygging av inngangsparti de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde

Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og angi hvem som skal utføre jobben.

Tegning skal vedlegges.

(b) Tiltaket skal være tilnærmet identisk med øvrige innbygginger i samme rekke.

(c) Arbeidet kan kun utføres av fagfolk

(d) Arbeid må ikke igangsettes for offentlig godkjennelse foreligger, jfr 9-2

9-11 El-bil lading

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

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

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

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning
b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

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

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

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

10-2 Midlertidig enerett for rekkehus

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har midlertidig enerett til:

(a) På hageside:

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, fram til områdets avgrensing i form av borettslagets, fjell, gjerde eller hekk.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

(b) På inngangsside

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer (mellom husvegg og boder) , fram til borettslagets adkomstvei, se vedlagte kart.

(c) Arealer langs sider av endeseksjoner

For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde fram til gangvei eller maksimalt 6 meter ut mot fellesareal eller tomtegrense

(3) Særregler for Trollstubben 6 e,f,g,h, og Trollveien 10,abcd,ijkl

(a) Disse boligene har kun særareal på inngangssiden.

(4) Særregler for Trollstubben 6 abcd og Trollveien 10 efgh, mnop

a) Disse boligene har kun veranda over garasje.

10-3 Rett til adkomst

(1) For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere rett til uhindret adkomst til eget areal over areal annen andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

10-4 Rett til bruk

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

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

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 9

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

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

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

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. Pålegg om salg og fravikelse

11-1 Mislighold
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

11-3 Fravikelse
(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

12. Felleskostnader og pantesikkerhet
12-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

12-2 Borettslagets pantesikkerhet
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. Styret og dets vedtak
13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

13-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

13-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

13-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

14. Generalforsamlingen
14-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14-7 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

15-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

15-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

16. Meldinger
16-1 Meldinger

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

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

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

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

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel
(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

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

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

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

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

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

2-3 Utmelding – utelukking
(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

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

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

2-4 Tildeling av boliger
(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

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

2-5 Felles ansiennitet
(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

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

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

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

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

3-2 Styrets oppgaver
(1)Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak
(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

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

3-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet
(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

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

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

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

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

4-4 Delegerte
(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

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

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

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling

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

4-6 Møteledelse og protokoll

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

4-7 Stemmerett og avstemning

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

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

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

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

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

5-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

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

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer
Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:

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

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

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Stein Ivar Skogvoll

1.5 Godkjenning av innkalling

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

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

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

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

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

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

5. Innkomne saker fra andelseiere

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

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

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

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

5.2 Til generalforsamlingen

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

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

5.3 Til generalforsamlingen

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

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

6. Innkomne saker fra styret

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

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

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

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

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Frode Aasgaard og Ole-Andre Hagman.

7.3 Valg av 2 styremedlemmer, suppleringsvalg for 1 år

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

Vedtak:

Valgt ble: Linn Fredrikke Andersson og Hilde Karin Kjærstad.

7.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

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

Vedtak:

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll for Trolldalen 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VENNLIGST FYLL ALL INN ETTERSPURT INFORMASJON

SALGSMELDING forhåndsvarsel

Avklart intern forkjøpsrett/Søknad godkjenning av ny andelseier

Vi viser til tidligere korrespondanse vedr. leilighet:

Andel nr: _____ i _____ B/L

Tilknyttet adresse: _____

Andelseiers (selgers) navn:

Har den_____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____**Eierbrøk:**_____

Gateadresse:

_____

Postnr. /poststed:_____ **Født:**_____

Telefon:_____Epost: _____

Kjøpers medeiers navn:

_____**Eierbrøk**:_____

Født:_____ ____Telefon:_____Epost: _____

Sett x i det alternativet som gjelder (MÅ FYLLES UT):

Kjøper har lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Kjøper har ikke lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Vi ber om at forkjøpsretten avklares/det søkes godkjenning på ny(e) andelseier(e). Vi imøteser Deres snarlige tilbakemelding!

(avklaring skjer innen 5 virkedager etter mottatt salgsmelding)

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen (meglerforetak – kontaktperson – epost – telefon)

_____

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

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

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

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

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

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

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

2. Overføring av medlemskap

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

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

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

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

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

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

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

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Trolldalen 1 Borettslag

Alle andelseiere i Trolldalen 1 Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 28.05.2024
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall
- 5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall
- 5.3 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Søker tillatelse til å felle tre mellomstore trær på vestsiden av Trollvegen 11.
- 6.2 Kappe /stusse tretoppene på grunn av dårlig solforhold på vestsiden
- 6.3 Betaling av varmtvann i blokkene
- 6.4 Opprettelse av inngjerdet område for hunder - voteres med 2/3 flertall
- 6.5 Parkering
- 6.6 Fast tak for de som bor i underetasje

7 Valg

- 7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

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

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Borettslaget ønsker at det skal være kullfilter i alle kjøkkenventilator i hele borettslaget. Dette begrunnes bla med at det legger seg fett og støv inne i kanalene som kan medføre brannfare. Det skal dessuten ikke tilkobles felles ventilasjonskanal da dette påvirker avtrekket til alle andre andelseiere på stammen.

Dagens vedtekter pkt. 8-3 e) sier følgende; *Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventilasjon)*

Forslag til vedtak: Styret ønsker korrigere og presisere pkt 8-3 e) i vedtektene til følgende; *Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventilasjon) Kjøkken ventilator skal ikke tilkobles ventilasjonskanaler. Kjøkkenventilator skal ha kullfilter*

5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Nytt vedtekts sett ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2023. I denne forbindelse falt noen pkt. ut i redigeringen.

Styret foreslår derfor å vedta følgende;

A) legge til pkt 1-2 (2): Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører

B) Redigere nåværende pkt 2-1 (2) til følgende: *Bare andelseiere i boligbyggelaget* og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

C) legge til nytt pkt 2-1 (3): Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.
(Nåværende pkt. (3) og(4) blir da nye pkt (4) og (5))

D) Redigere nåværende pkt 2-3 (5) til følgende: 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.*

E) Redigere nåværende pkt 4-1 (3) til følgende: Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. *Se for øvrig borettslagets ordensregler*

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendringer - se over

5.3 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Nytt vedtekts sett ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2023. I denne forbindelse falt noen pkt. ut i redigeringen.

Styret foreslår derfor nytt pkt. 9-8 i vedtekter vedr varmepumper;

En andelseier kan med styrets godkjenning, etter søknad og aksept av særskilte vilkår, få tillatelse til å installere varmepumpe i borettslaget. Gjelder kun i rekkehus.

Vilkår installasjon av varmepumper;

***1)** Styret godkjenner, etter søknad, installasjon av varmepumpe under forutsetning av at varmepumpen er tilpasset norske forhold og at varmepumpen er installert av godkjent installatør, samt at det er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandør. Støynivået på utedel av varmepumpe skal ikke overstige 50 db (A).*

***2)** Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som males i samme farge som bordkledning. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal som males i samme farge som bordkledning. Varmepumpens utedel skal monteres på murvegg og stå på vibrasjonsdempere. Dersom montering på mur ikke er mulig skal varmepumpen monteres med spesialfester på terrassegulv.*

***3)** Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår skade på bygningsmasse / terrassegulv i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Det er andelseiers ansvar å dekke vannskader som er påført bygningsmassen / terrasse grunnet kondens.*

***4)** Varmepumpen må installeres på en slik måte at dette ikke kommer i konflikt med fremtidig vedlikehold. Det er også andelseiers ansvar å demontere varmepumpen når borettslaget skal utføre vedlikehold.*

***5)** Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier. Dette gjelder også skader som er påført bygningsmassen på grunn av feilmontert varmepumpe.*

***6)** Vedlikeholdet av varmepumpen følger leiligheten, og hvis leiligheten selges plikter andelseier å informere kjøper om plikter og ansvar med godkjenningsskrivet.*

***7)** Hvis installasjonen av varmepumpen medfører klager fra naboer på sjenerende støy fra varmepumpens utedel, vil dette medføre krav om ny plassering av utedel for andelseiers regning. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.*

***8)** Skulle en varmepumpe bli installert uten at retningslinjene blir fulgt, vil denne bli påkrevd demontert på andelseiers bekostning.*

Forslag til vedtak: Forslag til nytt pkt. 9-8 i vedtektene vedr varmepumpe.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Søker tillatelse til å felle tre mellomstore trær på vestsiden av Trollvegen 11.

I løpet av våren har det blitt utført tynning/ rydding av underskog på vestsiden av Trollvegen 11.

I tillegg til det som har blitt ryddet var det også et ønske om felle **en bjørk** som står rett foran en stor furu og **to furutrær** som står ved nordvestre hjørnet av Trollvegen 11. Alle disse trærne ble vurdert til å være såpass høye at felling krever godkjenning fra generalforsamlingen.

Vi ønsker tillatelse til å felle disse trærne før de blir veldig store.

Det vil etter dette tiltaket fortsatt være mange trær foran Trollvegen 11. Det vil stå igjen både store bjørker og store furuer.

(Se vedlagte bilder - Vedlegg nr 1). Det første er av bjørketreet som ønskes felt og det andre er av de to furuene som ønskes felt.

Dette er et felles ønske fra undertegnede i 11E og Roy Roos i 11H. Vi har også hørt med andelseier i 11G og de har ingen innvendinger mot dette. I 11F bor det for tiden ingen.

Det vil si at alle andelseiere i den delen av rekka som blir berørt av dette er forespurt og stiller seg bak forslaget.

Med vennlig hilsen Stein Ivar Skogvoll, Trollvegen 11E.

Forslag til vedtak: Søker tillatelse til å felle tre mellomstore trær på vestsiden av Trollvegen 11.

Styrets innstilling: Styret er negative til å fjerne disse da dette er friske fine trær. Å ta ned disse trærne vil også påvirke beboerne i Trollveien 10, og dette er ikke tatt opp med disse. Trollveien 11 har allerede fått ta ned masse underskog.

Styret mener at disse trærne bør stå.

6.2 Kappe /stusse tretoppene på grunn av dårlig solforhold på vestsiden

Hei vi som bor i trollveien 31 c som er Monica løkling felde og Terje løkling Felde ønsker stusse eller kappe 3 trær som skygger for solen på vår terrasse .Treet står utenfor gjerde. Vi har ikke utstyr til å kappe dette men søker om noen får gjort dette.

Vedlegg underskrift fra trollveien 31 a b og d, samt bilder (Se vedlegg nr 2.)

Med vennlig hilsen Terje Løkling Felde og Monica Løkling Felde

Forslag til vedtak: Ønsker stusse eller kappe 3 trær som skygger for solen på vår terrasse på vestsiden (trollveien 31 c)

Styrets innstilling: Styret er positive til at treet kan fjernes da dette er en osp. Dersom treet skal fjernes, må det skje på beboers/søkers bekostning, ansvar og risiko. Alt må kappes opp og fjernes.

6.3 Betaling av varmtvann i blokkene

Rekkehusene betaler i dag for egen oppvarming av vann, i tillegg til oppvarming av vannet i blokkene.

Innsender: Anne Segtnan

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å utrede hvordan strømutgiftene til blokkene kan tas ut av felleskostnadene slik at rekkehusene ikke betaler dobbelt for oppvarming av vannet. Styret må deretter jobbe for at husleienøkkelen blir endret.

Styrets innstilling: For at man skal kunne fjerne strømutgiftene for oppvarming av vann, som rekkehusene er med å betale på, må alle 408 leiligheten i borettslaget møte opp på generalforsamlingen. Da må husleienøkkelen endres, og for å få dette igjennom må alle 408 være enige i forslaget. Dette har vi sjekket med advokaten.

6.4 Opprettelse av inngjerdet område for hunder - voteres med 2/3 flertall

Har snakket med noen i borettslaget og behov/ønske om en hundepark som vi kan slippe hundene så de får løpe fritt og sosialisere seg med andre på et inngjerdet området. Forslag på «bmx banen» mellom 19 og barnehagen.

Vi tenker da at dette settes opp på dugnad(er allerede noen som er interessert i dette) og at det lages noen retningslinjer om bruk.

Forslag retningslinjer:

- Ta hensyn til andre brukere, gi beskjed/spør de som allerede er der om typ deres hund går med andre hunder/kjønn.

- All avføring skal plukkes opp og kastes i søppelkasse!

- Man er ansvarlig for den hunden man tar med inn. Hvis hunden plager andre SKAL man ta kontroll på den, evt forlate området hvis man ikke får stoppet hunden.

- Hunder som tilhører eiere i borettslaget har førsterett til hundeparken. Evt besøkende får forlate området hvis det blir for mange.

Kanskje også mulighet for å sette opp et lite skilt om mulighet for å f.eks. Vippse donasjoner for da utvikling og vedlikehold av hundeparken.

Innsender 1: Jeanette Haugen Ryum

Dette forslaget er ment å forbedre fellesskapet og trivselen for alle beboere i borettslaget. På bakgrunn av ønsket om å tilrettelegge for hundeeiere i borettslaget og for å skape et sosialt og funksjonelt område.

Innsender 2: Marie Homann

Forslag til vedtak: Det opprettes et inngjerdet område dedikert til hunder i borettslaget, Området vil være utpekt til lek og opphold for hunder, samtidig som det ikke forstyrrer beboerne.

Inkludering av fasiliteter som benker, søppelbøtte og et plate som oppfordrer til å rydde etter seg, skal være en del av utformingen.

Formålet med dette området er å fremme sosialisering blant

hunder og å skape et positivt møtested for hundeeiere i borettslaget. Dette forslaget er ment å forbedre fellesskapet og trivselen for alle beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er negative til dette. Styret har dårlig erfaring med å dedikere områder hvor beboere har ansvar for det. Dette fordi når dedikert beboere flytter er det ingen som tar over ansvaret. Det er ikke satt av midler i budsjettet til et slikt tiltak som vil koste en del penger. (gjerder, bord, søppelkasser, skilt) Et slikt område vil før til ekstra jobb for vaktmester.

6.5 Parkering

Kjempe trist at de som skal besøke må betale parkering. Føler vi betaler så mye i fellesutgifter og at gjestene må på toppen av det betale. Burde ha vært 72 timers regel som mange andre sameie har. At man kan parkere 72 timer og så 24 timer i karantene. Og de med handikapp bør ha helt gratis.

Innsender: Amina Malik

Styrets innstilling: Styret avviser saken. Saken kan ikke behandles da det ikke er noe forslag til vedtak.

6.6 Fast tak for de som bor i underetasje

Fast tak for de som bor i underetasje. Dere sa vi skulle komme med forslag. Men etter forslag så ble det aldri nevnt eller tatt noe opp. Har sendt mail til dere angående det tidligere. Før hadde jeg utekran som gjorde at jeg fikk vasket ofte. Nå er det så mye søppel som kommer fra de over. Spesielt plante og jordvann som setter seg fast.

Innsender: Amina Malik

Styrets innstilling: Styret avviser saken. Saken kan ikke behandles da det ikke er noe forslag til vedtak.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er:

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

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

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

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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, 13.05.2024 Med hilsen Trolldalen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Trolldalen 1 Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Janne Marie Kronberg Ekelund
Styremedlem, Anders Hagerup
Styremedlem, Trine Sagen
Styremedlem, Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem, Carina Haug
Styremedlem, Frode Aasgaard
Styremedlem, Ole-Andre Hagman

Styret består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Bjørn Norevik Roberg
Varamedlem, Hans Marius Andresen
Varamedlem, Espen Bjørnes
Varamedlem, Nazia Kousar Riaz

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 22.05.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: Ingen endringer

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Anders Hagerup
Styremedlem, Trine Sagen
Styremedlem, Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem, Carina Haug
Varamedlem, Bjørn Norevik Roberg
Varamedlem, Hans Marius Andresen
Varamedlem, Espen Bjørnes
Varamedlem, Nazia Kousar Riaz

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 15

Antall behandlede saker i perioden: 107

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 408 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948207737, og ligger i Moss kommune.

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

Trolldalen 1 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.

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Trolldalen 1 Borettslag i 2023:

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

Antall andre personer i Trolldalen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2023: Vaktmester i full stilling og 2 timebasert

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen mandag 22.05.2023 har styret jobbet med følgende saker:

- Vi har jobbet med å ferdigstille rørrehabiliteringen
- Vi har startet en gruppe som jobber med energi, fornybar energi. (solceller, grunnvarme o.l)Dette vil vi jobbe mer med fremover.

Siden generalforsamlingen mandag 22.05.2023 har Trolldalen 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Rørrehabiliteringen er fullført

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Trolldalen 1 Borettslag i 2024:

- Områder som er ødelagt etter rørrehabiliteringen vil bli ryddet opp i

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Trolldalen 1 Borettslag i 2024:

- Vi har ingen planer om noen nyanskaffelser.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Vi følger hms-planen som er utarbeidet.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Trolldalen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2024

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**-432 510**	**15 566 783**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-98 109 392	-105 481 498
Tilbakeføring avskrivinger	133 680	95 711
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-489 025	-309 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	118 304 376	89 724 664
Endring i andre langsiktige poster	-69 371	-29 171
B. Årets endring disponible midler	**19 770 268**	**-15 999 293**
C. Disponible midler UB	**19 337 758**	**-432 510**

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

RESULTATREGNSKAP 2023 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		31 815 588	24 876 132	31 815 608	37 399 349
Andre driftsinntekter	2	1 253 021	1 091 951	1 012 896	1 012 896
SUM INNTEKTER		**33 068 609**	**25 968 083**	**32 828 504**	**38 412 245**
KOSTNADER					
Lønn	1	1 037 854	921 021	810 000	900 000
Pensjonskostnader		42 080	38 373	40 000	43 000
Refusjoner	1	-8 744	-990	0	0
Styrehonorar		200 735	198 635	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	1	181 334	164 882	142 410	155 100
Avskrivninger	3	133 680	95 711	0	0
Strøm		1 386 343	1 627 870	1 700 000	2 035 000
Renhold		228 755	225 452	290 000	260 000
Rehabilitering		100 374 748	108 612 498	107 600 000	0
Vedlikehold bygg		1 381 241	1 041 926	500 000	450 000
Vedlikehold VVS		1 206 177	386 952	150 000	100 000
Vedlikehold elektro		99 340	180 472	150 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		240 323	988 004	600 000	600 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		3 995	4 097	0	0
Revisjonshonorar	0	50 000	50 000	50 000	56 000
Forretningsførerhonorar		1 017 396	1 017 396	1 017 397	1 017 397
Andre konsulenttjenester		162 595	156 943	250 000	150 000
Telefon/internett		70 849	55 285	50 000	60 000
Årsavgift TV/Internett		2 066 626	1 988 655	2 000 000	2 220 000
Kontingent boligbyggelag		122 400	122 400	122 400	122 400
Forsikringer		1 934 925	1 603 634	1 925 000	2 365 000
Kommunale avgifter		6 325 463	5 953 022	6 550 000	7 267 000
Vakthold		4 652	10 167	12 000	10 000
Andre driftskostnader		490 517	446 282	550 000	500 000
SUM KOSTNADER		**118 753 285**	**125 888 688**	**124 709 207**	**18 610 897**
DRIFTSRESULTAT		**-85 684 676**	**-99 920 605**	**-91 880 703**	**19 801 348**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		756 738	120 933	10 000	350 000
Rentekostnader		13 354 267	5 847 812	11 385 200	16 630 192
Utbytte Gjensidige		172 813	165 987	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-12 424 715**	**-5 560 893**	**-11 375 200**	**-16 280 192**
ÅRSRESULTAT		**-98 109 392**	**-105 481 498**	**-103 255 903**	**3 521 156**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-98 109 392	-105 481 498	-103 255 903	3 521 156
SUM OVERFØRINGER		**-98 109 392**	**-105 481 498**	**-103 255 903**	**3 521 156**

BALANSE 2023 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	820 457	465 112
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	1 944 654	1 875 283
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 195 330**	**65 770 614**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		701 209	334 863
Andre restanser		5 410	18 539
Andre fordringer		2 570 830	2 553 660
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		20 614 972	6 423 998
Høyrentekonto		710 074	684 534
Skattetrekk		220 177	177 165
SUM OMLØPSMIDLER		**24 822 673**	**10 192 759**
SUM EIENDELER		**91 018 003**	**75 963 373**

BALANSE 2023 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-175 559 418	-175 559 418
Årets resultat		-98 109 392	0
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-273 628 009**	**-175 518 618**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	340 648 298	222 343 922
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**359 161 098**	**240 856 722**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		10 367	3 436
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 359	121 721
Leverandørgjeld		4 058 747	9 998 451
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		111 713	98 037
Annen kortsiktig gjeld		176 622	176 622
Offentlige avgifter		286 939	227 002
Påløpte renter		671 168	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 484 915**	**10 625 269**
SUM GJELD		**364 646 013**	**251 481 991**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 018 003**	**75 963 373**
Pantestillelser		**359 161 098**	**240 856 722**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Janne Marie Kronberg Ekelund Styreleder	Ole-Andre Hagman Styremedlem	Trine Sagen Styremedlem
Carina Haug Styremedlem	Anders Hagerup Styremedlem	Frode Aasgaard Styremedlem
Signe Jessica Blankenberg Styremedlem		

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5100 LØNN	870 039	772 720
5101 OVERTID	56 098	48 622
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	111 717	99 679
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-8 744	-990
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-8 744	0
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	8 744	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	165 581	150 827
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	15 752	14 055
Sum	**1 210 444**	**1 084 913**

Borettslaget har 1 fast vaktmester samt flere personer på timebasis.

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

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	1 198 382	1 013 566
3690 Parkeringsoblat	54 639	78 385
Sum	**-1 253 021**	**-1 091 951**

Note 3 - Andre driftsmidler

	Bil Isuzu	Husqvarna Rider Pro	ATV	Traktor m/utstyr	Ford Ranger	Total
Anskaffet år:	2015	2022	2021	2012	2023	
Antatt levetid i år:	10	5	5	10	10	
Kostpris 01.01	**405 000**	**309 000**	**86 900**	**1 101 250**		**1 902 150**
+ Nyanskaffet i året			0	0	559 900	559 900
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	405 000	0	0	0	0	405 000
Kostpris 31.12	**0**	**309 000**	**86 900**	**1 101 250**	**559 900**	**2 057 050**
Samlede avskrivninger 01.01	293 625	10 300	31 863	1 101 250	0	1 437 038
+ Avskrivninger i år	40 500	61 800	17 380		14 000	133 680
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrangering	334 125	0		0	0	334 125
Samlede avskrivninger pr. 31.12	**0**	**72 100**	**49 243**	**1 101 250**	**14 000**	**1 236 593**
Bokført verdi pr. 31.12	**0**	**236 900**	**37 657**	**0**	**545 900**	**820 457**

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 5 - Egenkapital negativ

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

Note 6 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	18 512 800	18 512 800
Sum	**-18 512 800**	**-18 512 800**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1976	63 430 219
Bokført verdi pr. 31.12	**63 430 219**

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

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	**95370592137**	**61188239241**	**67140519268**	**95377048637**	**95377048912**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2017	2023	2023
Rentesats:	5.70 %	6.20 %	3.60 %	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Byggelån		Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32		
Beregnet innfridd:	06.12.2023	30.09.2042	30.03.2047	13.12.2023	30.12.2065
Opprinnelig lånebeløp:	226 000 000	5 500 000	35 850 000	241 000 000	241 000 000
Lånesaldo 01.01:	120 187 479	4 606 689	97 549 754	0	0
Avdrag i perioden:	238 627 579	133 589	2 374 556	241 000 000	0
Opptak i perioden:	118 440 100	0	0	241 000 000	241 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**4 473 100**	**95 175 198**	**0**	**241 000 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239241	60	12 793	767 580
	12	12 024	144 288
	40	12 004	480 160
	42	11 862	498 204
	12	10 972	131 664
	34	10 971	373 014
	13	10 810	140 530
	67	10 809	724 203
	42	10 648	447 216
	2	10 647	21 294
	16	9 514	152 224
	12	9 251	111 012
	4	9 190	36 760
	32	8 704	278 528
	8	8 380	67 040
	12	8 279	99 348
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	272 205	16 332 300
	12	255 841	3 070 092
	30	255 410	7 662 300
	10	255 402	2 554 020
	16	252 396	4 038 336
	26	252 388	6 562 088
	12	233 449	2 801 388
	34	233 440	7 936 960
	13	230 004	2 990 052
	67	229 995	15 409 665
	42	226 550	9 515 100

Pantegjeld

	2	226 542	453 084
	16	202 427	3 238 832
	1	196 837	196 837
	11	196 829	2 165 119
	4	195 537	782 148
	32	185 202	5 926 464
	8	178 312	1 426 496
	11	176 159	1 937 749
	1	176 150	176 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048912	60	689 269	41 356 140
	12	647 834	7 774 008
	30	646 743	19 402 290
	10	646 722	6 467 220
	16	639 110	10 225 760
	26	639 089	16 616 314
	12	591 132	7 093 584
	34	591 111	20 097 774
	13	582 409	7 571 317
	67	582 388	39 019 996
	42	573 664	24 093 888
	2	573 643	1 147 286
	16	512 580	8 201 280
	1	498 426	498 426
	11	498 404	5 482 444
	4	495 133	1 980 532
	32	468 963	15 006 816
	8	451 517	3 612 136
	11	446 065	4 906 715
	1	446 043	446 043

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 95377048912 har første avdrag 30.03.2026 med kr 409 042

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

Pantegjeld

11	446 065	252
1	446 043	252

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

Resultat og balanse med noter for Trolldalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trolldalen 1 Borettslag

Styreleder	Janne Marie Kronberg Ekelund (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Carina Haug (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Anders Hagerup (sign.)	07.05.2024

Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trolldalen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 13. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-13 10:45

This document package contains:

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

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

VEDLEGG NR 1.

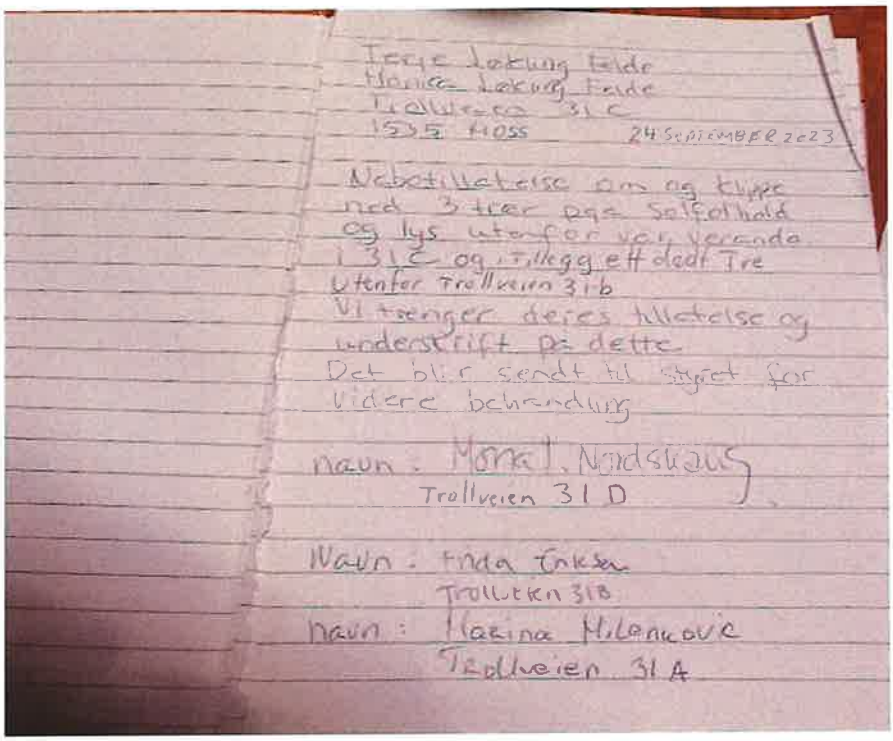
SAK 6.1





VEDLEGG NR 2.

SAK 6.2



Jeg er Lokum Eide
Hanise Lokum Eide
Trollveien 31 C
1355 Hoss 24 SEPTEMBER 2023

Nabotilatelse om og kappe
ned 3 trær pga Solforhold
og lys utenfor vår verande
i 31C og i tillegg ett dødt Tre
utenfor Trollveien 31b
Vi trenger deres tillatelse og
underskrift på dette
Det blir sendt til styret for
videre behandling

navn: Mona I. Nordskaug
Trollveien 31 D

Navn: Anda Enkeli
Trollveien 31B
navn: Hasina Milenkovic
Trollveien 31 A





FULLMAKT

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Trolldalen borettslag.

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling 28.05.24.

Moss, den _____

_____

(andelseiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trolldalen 1 Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 17:30 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 36

Fremlagte og godkjente fullmakter: 11

Totalt antall stemmeberettigede: 47

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

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:200 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Styret ønsker korrigere og presisere pkt 8-3 e) i vedtektene til følgende; *Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventilasjon) Kjøkken ventilator skal ikke tilkobles ventilasjonskanaler. Kjøkkenventilator skal ha kullfilter*

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt mot 2 stemmer

5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Nytt vedtekts sett ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2023. I denne forbindelse falt noen pkt. ut i redigeringen.

Styret foreslår derfor å vedta følgende:

A) legge til pkt 1-2 (2): Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører

B) Redigere nåværende pkt 2-1 (2) til følgende: *Bare andelseiere i boligbyggelaget* og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

C) legge til nytt pkt 2-1 (3): Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1. (Nåværende pkt. (3) og(4) blir da nye pkt (4) og (5))

D) Redigere nåværende pkt 2-3 (5) til følgende: 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.*

E) Redigere nåværende pkt 4-1 (3) til følgende: Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. *Se for øvrig borettslagets ordensregler*

Vedtak:
Forslag til vedtektsendringer - se over. Samtlige forslag ble vedtatt. Ingen stemte imot.

5.3 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Nytt vedtekts sett ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2023. I denne forbindelse falt noen pkt. ut i redigeringen.

Styret foreslår derfor nytt pkt. 9-8 i vedtekter vedr varmepumper;

En andelseier kan med styrets godkjenning, etter søknad og aksept av særskilte vilkår, få tillatelse til å installere varmepumpe i borettslaget. Gjelder kun i rekkehus.

Vilkår installasjon av varmepumper;

***1)** Styret godkjenner, etter søknad, installasjon av varmepumpe under forutsetning av at varmepumpen er tilpasset norske forhold og at varmepumpen er installert av godkjent installatør, samt at det er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandør. Støynivået på utedel av varmepumpe skal ikke overstige 50 db (A).*

***2)** Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som males i samme farge som bordkledning. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal som males i samme farge som bordkledning. Varmepumpens utedel skal monteres på murvegg og stå på vibrasjonsdempere. Dersom montering på mur ikke er mulig skal varmepumpen monteres med spesialfester på terrassegulv.*

***3)** Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår skade på bygningsmasse / terrassegulv i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Det er andelseiers ansvar å dekke vannskader som er påført bygningsmassen / terrasse grunnet kondens.*

***4)** Varmepumpen må installeres på en slik måte at dette ikke kommer i konflikt med fremtidig vedlikehold. Det er også andelseiers ansvar å demontere varmepumpen når borettslaget skal utføre vedlikehold.*

***5)** Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier. Dette gjelder også skader som er påført bygningsmassen på grunn av feilmontert varmepumpe.*

***6)** Vedlikeholdet av varmepumpen følger leiligheten, og hvis leiligheten selges plikter andelseier å informere kjøper om plikter og ansvar med godkjenningsskrivet.*

***7)** Hvis installasjonen av varmepumpen medfører klager fra naboer på sjenerende støy fra varmepumpens utedel, vil dette medføre krav om ny plassering av utedel for andelseiers regning. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.*

***8)** Skulle en varmepumpe bli installert uten at retningslinjene blir fulgt, vil denne bli påkrevd demontert på andelseiers bekostning.*

Vedtak:
Forslag til nytt pkt. 9-8 i vedtektene vedr varmepumpe - ble vedtatt. Ingen stemte imot.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Søker tillatelse til å felle tre mellomstore trær på vestsiden av Trollvegen 11.

Det ble fremsatt endringsforslag fra forslagsstiller: Furutrær står, bjørk kan felles da den er syk.

Vedtak:

Endringsforslag ble vedtatt , mot 3 stemmer.

6.2 Kappe /stusse tretoppene på grunn av dårlig solforhold på vestsiden

Forslag til vedtak: Ønsker stusse eller kappe 3 trær som skygger for solen på vår terrasse på vestsiden (trollveien 31 c)

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt. 0 stemmer imot.

6.3 Betaling av varmtvann i blokkene

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å utrede hvordan strømutgiftene til blokkene kan tas ut av felleskostnadene slik at rekkehusene ikke betaler dobbelt for oppvarming av vannet. Styret må deretter jobbe for at husleienøkkelen blir endret.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt. 10 stemte for.

6.4 Opprettelse av inngjerdet område for hunder - voteres med 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Det opprettes et inngjerdet område dedikert til hunder i borettslaget, Området vil være utpekt til lek og opphold for hunder, samtidig som det ikke forstyrrer beboerne.

Inkludering av fasiliteter som benker, søppelbøtte og et plate som oppfordrer til å rydde etter seg, skal være en del av utformingen.

Formålet med dette området er å fremme sosialisering blant hunder og å skape et positivt møtested for hundeeiere i borettslaget. Dette forslaget er ment å forbedre fellesskapet og trivselen for alle beboerne i borettslaget.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt. 15 stemte for, 25 stemte imot. forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.

6.5 Parkering

Kjempe trist at de som skal besøke må betale parkering. Føler vi betaler så mye i fellesutgifter og at gjestene må på toppen av det betale. Burde ha vært 72 timers regel som mange andre sameie har. At man kan parkere 72 timer og så 24 timer i karantene. Og de med handikapp bør ha helt gratis.

Innsender: Amina Malik

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sin sak.

6.6 Fast tak for de som bor i underetasje

Fast tak for de som bor i underetasje. Dere sa vi skulle komme med forslag. Men etter forslag så ble det aldri nevnt eller tatt noe opp. Har sendt mail til dere angående det tidligere. Før hadde jeg utekran som gjorde at jeg fikk vasket ofte. Nå er det så mye søppel som kommer fra de over. Spesielt plante og jordvann som setter seg fast.

Innsender: Amina Malik

Vedtak:

Forslag falt. 6 stemte for.

7. Valg

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Hans Marius Andresen, Jessica Blankenberg, Trine Sagen og Carine Haug

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Linn Fredrikke Veidahl, Amina Malik, Bjørn Roberg og Pål Henning Edvardsen.

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

Vedtak:

Valg av delegater: Styret oppnevner
Valg av vara: Styret oppnevner

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

Vedtak:

Valgt ble: Lill Hagmann, Miriam Kristiansen og Kim Chill Jørstad

1.Vara; Marius Skinstad Drabitzius og 2. vara; Kari Frydenlund

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Anne Kristin Kjærstad
Protokollvitne

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Trolldalen 1 Borettslag

Dato: Mandag 26.05.2025
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

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

6 Innkomne saker fra styret

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

7 Valg

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

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

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

5. Innkomne saker fra andelseiere

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

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

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

Mvh Kristine Tangen, Trollveien 29C

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

Styrets innstilling: Styret har ingen store motforestillinger til dette.

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

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

5.2 Til generalforsamlingen

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

Med vennlig hilsen
Vivian Rantala, Trollveien 18D.

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

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

(Se vedlegg nr.2 i innkallingen)

5.3 Til generalforsamlingen

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

Mvh Zilvinas Luksas, Viktorija Luksiene, Trollveien 29B

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

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

9-11 El-bil lading

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

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

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

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning

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

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

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

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

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

6. Innkomne saker fra styret

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

Trollveien 11F er under tvangssalg.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-9. *Erverv av andel ved tvangssal*

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3-2 (2) sier følgende:

§ 3-2. *Endring av talet på andelar*

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

bortsett frå bustader som skal leigast ut.

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

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

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

7. Valg

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

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 2 styremedlemmer, suppleringsvalg for 1 år

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

7.4 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

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

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

Fullmakt

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

Moss, 14.05.2025

Trolldalen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Trolldalen 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

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

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

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

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

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

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

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

Styret består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

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

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

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

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

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Janne Marie Kronberg Ekelund

Styremedlem, Frode Aasgaard

Styremedlem, Ole-Andre Hagman

Varamedlem, Pål Henning Edvardsen

Varamedlem, Bjørn Norevik Roberg

Varamedlem, Amina Malik

Varamedlem, Linn Fredrikke Andersson

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 15

Antall behandlede saker i perioden: 113

Andre møter som er avholdt

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

Styret har hatt forskjellige møter med flere av beboerne.

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 408 andelsleiligheter.

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

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

Trolldalen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Trolldalen 1 Borettslag i 2024: 1

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

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

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 28.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Begynt å innhente tilbud om maling av borettslaget

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

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

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

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

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

- Ny strøkasse til traktoren

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

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

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Trolldalen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Trolldalen 1 Borettslag

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

BALANSE 2024 Trolldalen 1 Borettslag

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

BALANSE 2024 Trolldalen 1 Borettslag

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

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Carina Haug
Styremedlem

Hans Marius Andresen
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**19 337 758**	**-432 510**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 918 325	-98 109 392
Tilbakeføring avskrivinger	135 180	133 680
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-489 025
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 925 421	118 304 376
Endring i andre langsiktige poster	-88 429	-69 371
B. Årets endring disponible midler	**-3 960 345**	**19 770 268**
C. Disponible midler UB	**15 377 413**	**19 337 758**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

Borettslaget har 1 fast vaktmester samt flere personer på timebasis.

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

Note 2 - Andre drifts inntekter

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

Note 3 - Andre driftsmidler

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

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 5 - Egenkapital negativ

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

Note 6 - Borettsinnskudd

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

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1976	63 430 219
Bokført verdi pr. 31.12	**63 430 219**

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

Note 8 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 95377048912 har første avdrag 30.03.2026 med kr 409 042	60	689 269	390
	12	647 834	367
	30	646 743	366
	10	646 722	366
	16	639 110	362
	26	639 089	362
	12	591 132	334
	34	591 111	334
	13	582 409	330
	67	582 388	329
	42	573 664	325
	2	573 643	325
	16	512 580	290
	1	498 426	282
	11	498 404	282
	4	495 133	280
	32	468 963	265
	8	451 517	255
	11	446 065	252
	1	446 043	252

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

Resultat og balanse med noter for Trolldalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trolldalen 1 Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 7. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-05-07 12:09

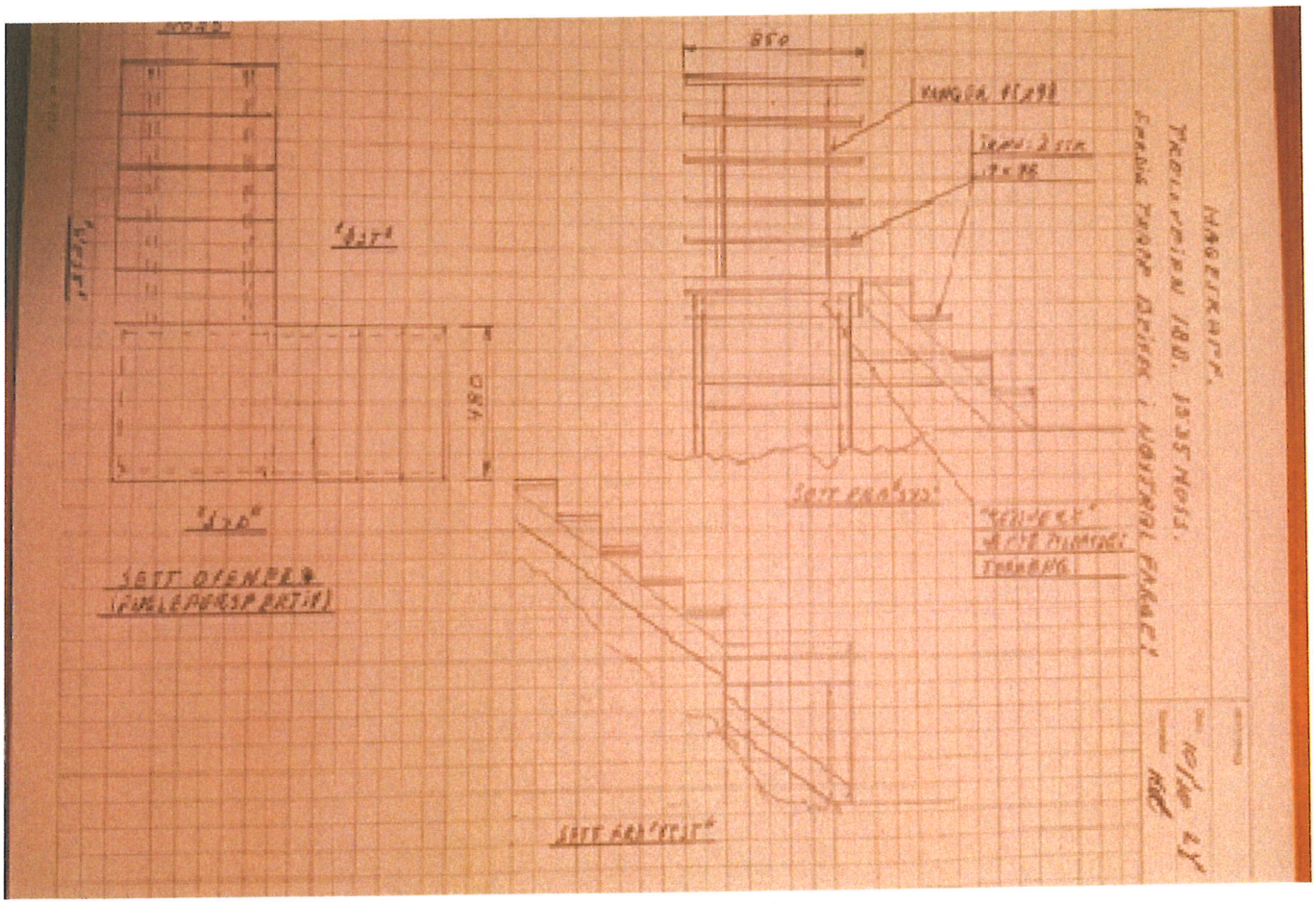
This document package contains:
- *Closing page* (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

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

VEDLEGG NR. 1

Til generalforsamlingen!

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



Med vennlig hilsen
Vivian Rantala
Trollveien 18D
1535 Moss

Forslag til vedtak:

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

VEDLEGG NR. 2

Styrets innstilling:

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





Bilde 1:

Slik vil styret at trappen skal være

Bilde 2:

Trappen slik den er i dag, må fjernes

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Trolldalen 1 brl .

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling .

Moss, den _____

_____

(andelseiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Proptech Group AS

27/4-26

AD. DERES REF: Propr **– SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 365 i borettslaget Trolldalen 1 tilknyttet leilighet: Skredderveien 19 D
Andelseier(e): Katarzyna Wilczynska Gloppen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 207 737
Byggeår: 1976 Gnr: 3 Bnr: 1492 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82373922

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.857,-, utgifter kr 35.032,- og annen formue: kr 25.442,-. Gjeld pr d.d. er på kr 701.960,-. Opprinnelig innskudd kr: 29.200,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 27/4 *kr* 330.041.506*,-.*

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 7.416**,-,** hvorav kr 3.801,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent**.**

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

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

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

Rente Pt.: 5,15 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.537,-, hvorav renter utgjør kr 2.195,- og avdrag utgjør kr 342,-.
Lånets løpetid: 2065.
Lånenr.: 95377048912. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 3,6 **%.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.078**,-,** hvorav renter utgjør kr 571**,-** og avdrag utgjør kr 507**,-.**
Renten er delvis rentesikret frem til 2032**.** Lånets løpetid: 2047.
Lånenr. 67140519268. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Janne Marie Kronberg Ekelund**.**
Epost styret: styret@trolldalen1-brl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 365 i TROLLDALEN 1 BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948207737

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.04.2026 kl. 09.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.04.2026 kl. 09.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/957545-1/200 18.08.2025 10:53

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
GLOPPEN KATARZYNA WILCZYNSKA
FØDT: 24.12.1982 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2026/162065-1/200 11.02.2026 10:16

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1 700 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153856-1/201 07.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 1492 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.04.2026 kl. 09.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.04.2026 kl. 09.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/8249-1/87 15.10.1976 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR: 948 207 737

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1977/8837-1/87 10.11.1977 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 18 512 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7319152
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/5169-1/87 28.07.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/5168-1

2006/373776-1/200 09.08.2006 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/354489-1

1993/5168-1/87 28.07.1993 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 37 600 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/696191-1/200 30.06.2023 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2006/354489-1/200 26.07.2006 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/93931-1/200 31.01.2017 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 82 400 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1342366-1/200 30.11.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 500 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1365122-1/200 06.12.2023 08:30 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 241 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/557-1/87 24.01.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 1804

1975/2363-1/87 09.04.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 1654

1975/2364-1/87 09.04.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 1655

2020/1840065-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 3 BNR: 1492

2024/679552-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 1492

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972
M21	Bjerke	03.04.1974
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974
M25	Larkollen Nord	14.02.1975
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978
M32	Blomsholm	19.03.1979
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983
M38	Heia	19.04.1983
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M42	Frydenlund	05.09.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad- Moss grense Del 7	07.11.1984
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M50	Ørekroken	12.04.1985
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986
M51/E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986
M53/E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985
M56	Holter	12.02.1987
M57	Del av Såstad	12.02.1987
M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987
M59	Syverstomta	03.02.1987
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987
M60/E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997
M61	Hollenderstien	06.10.1987
M63	Del av Hananhalvøya	02.03.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M66/E97	Eskelund / Endring	18.06.1998
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M68	Rekkestad	26.01.1989
M69	Tollefsrødskogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødskogen/Endring Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988
M73	Interkommunalt Avløpsrenseanlegg, Fuglevik	20.02.1997
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M79	Smedhusåsen	26.08.1993
M84	Larkollneset	21.12.1992
M84/E04+18	Larkollneset Hyttefelt	15.02.2018
M88	Kryss Medgårdskogen - Larkollvn.	05.03.1992
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335 Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn/Endring	25.01.2007
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994
M122/E04	Kløverbo	22.03.2007
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999
M136	Fuglevik Nord Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995
M137	Del av Wilskow / Årefjorden øst	29.01.1998
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M139	Årvollskogen	15.09.1998
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M143	Støtvigskogen	27.09.2001
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002
M146	Kjærneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødvn. (30/183)	14.06.2000
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.Moss gr.	27.09.2001
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005
M167	Gang-/sykkelvei Pytten - Rygge Kirke	14.10.2004
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003
M171/E07	Fredskjærødegård/Endring	17.06.2008
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006
M177	Reguleringsplan for Storeng	04.03.2010
M179	Detaljreg.plan felt B4/B5 Heimdalenga	29.10.2009
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005
M181	Reg.plan for Fje om nord	27.10.2005
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusåsen	30.05.2006
M188	Utvidelse av Fuglevik Båthavn	21.06.2007
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M191	Reg.plan for Gonsgrinda	11.12.2008

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M192	Gang- og sykkelvei langs Larkollveien	13.12.2007
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M194E13	Reg.plan for del av Norrøna/Endring	21.05.2015
M197	Reg.plan Sjøveien 35 og 39	15.11.2007
M198	Reg.plan Holteveien 2	11.12.2008
M199	Reg.plan for Klingenberg (34/25)	07.05.2009
M202	Reg.plan for Ka umlia 18	20.05.2010
M203	Reg.plan Lille Rygge Næringspark	17.12.2009
M205	Bebygg.plan Vitnesveien 3	17.06.2008
M206	Reg.plan for Kirkegrenda syd	26.02.2009
M207	Gang-/sykkelvei RådhusetDilling St.	18.06.2009
M208	Reg.plan for Solstad	16.10.2008
M209	Del av Møvik	11.09.2008
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Reg.plan Rabekk/Melløs (Moss/Rygge)	24.09.2009
M219	Gang-/sykkelvei Dilling st.Vesteråsvn.	04.03.2010
M226	Detaljregulering for Lønnerhagen	10.05.2012
M226/E14	Detaljregulering for Lønnerhagen/ Endring	26.03.2015
M229	Detaljregulering for rundkjøring, Årvoldforbindelsen	20.06.2013
M232	Detaljregulering for s-v langs Dyreveien	21.06.2012
M235	Reg.plan for Fuglevikjordet	04.03.2010
M236	Detaljregulering for Hotell Støtvig vest	15.12.2011
M238	Områderegulering for Solli – Gatu - Vårli	03.04.2014
M238/E18	Områderegulering for Solli – Gatu – Vårli – mindre endring	20.09.2018
M239	Detaljregulering for gsv langs Flyplassveien	26.06.2013
M240	Detaljregulering for Bankveien 25-27	06.02.2012
M241	Detaljregulering for Ryggeveien 250 252 260	19.06.2014
M242	Detaljregulering for Bankveien 24	25.04.2019
M243	Detaljregulering for Eskelund Syd	31.10.2013
M244	Detaljregulering for Parkveien 27	08.12.2014
M245	Detaljregulering for Sollitun	26.09.2013
M247	Områderegulering for Huggenesskogen næringsområde	03.04.2014
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M249	Detaljregulering for Skoglyveien 11	12.12.2013
M250	Detaljregulering for Dyreveien 100	18.06.2013
M251	Detaljregulering for Støtvigenga	14.02.2019
M253	Detaljregulering for Hestehagen - Årvollskogen 21	27.05.2015
M256	Detaljregulering for Lillebaug	03.09.2015
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M265	Detaljregulering for del av Såstadbråten	16.06.2016
M267	Detaljregulering for Solhøitunet	16.06.2016
M268	Detaljregulering for del av felt G, Halmstad	14.12.2017
M269	Detaljregulering for del av Larkollveien 4	15.12.2016
M270	Detaljregulering for del av Ryggeraet	21.03.2017
M275/E20	Detaljregulering for Solliveien 33-35	14.12.2017
M276	Detaljregulering for landbruksunderganger Dilling - Såstad	14.02.2019
M277	Detaljregulering for teknisk bygg – Carlberg	21.06.2018
M278	Detaljregulering for Huggenesskogen næringsområde N-3	21.06.2018
M280	Detaljregulering for overvannshåndtering på gnr. 67 bnr. 1	21.06.2018
M281	Detaljregulering for Fredskjærødegård	21.06.2018
M283	Detaljregulering for Larkollneset hyttefelt 2	15.02.2018
M284	Detaljregulering for ny vannforsyning – Årvoll – Moss	25.04.2019
M285	Detaljregulering for utvidelse av Støtvig hotel	20.09.2018
M286	Detaljregulering for del av Huggenesskogen N2A – N2B	25.04.2019
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
M290	Detaljregulering for Kjærneshagen 3	13.02.2020
Moss		
42	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31	24.02.1965
52	REIER DEL AV GNR 5/1 - SKOLETOMT	24.07.1967
57	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN	05.11.1968
64	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET	11.02.1970
73	ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN	25.05.1971
74	MALAKOFF. DEL AV OMRÅDET ØST FOR B. KRISTENSENS VEG.	06.10.1971
79	GJERREBOGEN II	22.06.1972
85	KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN	15.02.1973
88	BELLEVUE. EIENDOMMEN	04.06.1973
90	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	22.08.1973
92	TIGERPLASSEN. OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN.	05.11.1973
93	RAMBERGÅSEN. BOLIGOMRÅDE	19.12.1973
94	BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA	30.01.1974
95	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD	28.04.1974
98	FRAMNES. DEL AV FRAMNES, GNR 3, BNR. 7, VEST FOR KARLSTADVEGEN	28.06.1974
99	GRINN - GNR 33/5	19.11.1974
100	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET	18.12.1974

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
101	HELGERØD. HELGERØDGATA 48	23.12.1974
102	REFSNES. REFSNESALLEEN 36 - Tomt for fritidshus	22.01.1975
104	HELGERØD. GIMLEKRYSSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN,SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSSESKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, (KLOAKKRENSEANLEGG)	14.01.1976
115	MOSSESKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN, GNR 27/144	19.01.1977
121	GRINDVOLD. NORDRE DEL AV FELT H	11.05.1977
122	Snuplass i Liavegen	19.04.1977
124	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT H	15.07.1977
125	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN	02.08.1977
126	SKREDDERÅSEN. FELT F	16.09.1977
127	KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO	24.01.1978
128	KAMBO. DEL AV SKOLEÅSEN	14.03.1978
129	TORDERØD. OMRÅDET RUNDT VANNBASSENGET	18.05.1978
129B	Norrøna	03.10.1978
130	ØREOMRÅDET. DEL AV OMRÅDET MELLOM RYGGEVEGEN OG FR. SOLIES VEG	06.11.1978
131	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6	28.09.1979
133	TORDERØD / HELGERØD. BOLIGOMRÅDE, FRIOMRÅDE, BYGGEOMRÅDE	18.09.1979
134	GRIMSRØD - ØVRE. TH. KITTELSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTRYGGE	18.12.1980
138	Krapfoss. Området mellom Vålervegen, Aksel Olsensveg og Svingen	19.03.1981
140	REIER DEL AV REIER GNR 5, BNR 1 (IDRETTSANLEGG)	27.04.1981
141	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM SKREDDERÅSEN OG E-6 (INDUSTRI,FRILUFT	08.07.1981
144	KAMBO OMRÅDET VED KAMBO STASJON (BOLIGOMRÅDE)	21.08.1981
147	BRÅTEN JELØY KURBAD M.M.	29.06.1982
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.1982
149	Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen	06.09.1982
151	HELGERØD HELGERØDGATA 55-57 SAMT DEL AV MICHAEL SUNDTS GATE	28.10.1982
152	Nedleggelse av del av Michael Sundts gate	28.09.1982
153	SENTRUM KONGENSGT 37/ BYFOGD SANDBERGSGT 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbakken	28.04.1983
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.1983

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
157	Tronvikskogen - Felt II, III, og IV	08.12.1983
158	Strandområdene ved Søly og Vårli	17.01.1984
159	REIER DEL AV REIER GÅRD, GNR 5, BNR 1	30.01.1984
161	Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata	24.04.1984
162	Kvartalet Klostergata - Vogts Gate - Wergelands Gate - EidsvoldsG	12.06.1984
163	Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVERBAKKEN/SKREDDERVEGEN OGINNSLAGET	18.09.1984
166	Skoggt. 2	06.11.1984
167	KAMBO/NØKKELAND DEL AV OMRÅDET - STEINERSKOLE	06.11.1984
168	NORDRE JELØY SJØHAUG GNR 15 BNR 3	06.11.1984
169	THORBJØRNSRØD DEL AV GNR 38/1 - BEGRENSET AV THORBJØRNSRØDVN,VÅLE	20.12.1984
170	Framnes. Strandpromenaden 17	12.02.1985
171	Kallum. Bakkevegen	12.02.1985
172	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene	30.04.1985
173	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde	30.04.1985
174	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17	18.06.1985
177	Del av Patterød	17.09.1985
178	Området Fjordvegen 27 og Værlegata 32 Boligområde	17.09.1985
180	Kambo. Del av Nøkkeland - skole - boligområde	11.02.1986
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.1986
182	Varden. Terrassehus	08.04.1986
183	Verket / Sponvika. Deler av området begrenset av Innfartsvegen,Os	08.04.1986
184	Kambo. Nordre del av Skoleåsen	08.04.1986
185	Krapfoss. Skolekollen	24.06.1986
186	Solgaard Skog. Vålervegen 159	24.06.1986
187	Mølleområdet	24.06.1986
188	Nedleggelse av gangveg mellom Bøygen 2 og Knappeståperen 6	24.06.1986
190	Krapfossvegen (gang og sykkelveg)	16.09.1986
192	Grimsrød. Bråtengata 78	16.09.1986
193	Ramberg. Del av arealet ved Ramberg skole. Tomt for barnehage	09.12.1986
196	Orkerød. Opphevelse av deler av reguleringsplan for del av Orkerød	03.03.1987
197	Øreområdet. Del av Solielunden 26 (avlastningshjem m.v.)	03.03.1987
199	Thorbjørnsrød - Sydskogen	16.06.1987
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbakken, Kong Haakons Plass	16.06.1987
201	Skredderåsen. Del av Skredderåsen til kirketomt	16.06.1987
205	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.	22.03.1988
206	Sentrum, Vålervegen 14/16	22.03.1988
207	Kambo, Oslovegen 231/233	24.05.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
208	Øreområdet mellom Solielunden - H. N. Hauges veg og Solvegen	24.05.1988
209	Kvartalet Bergersborgvegen - Ilevegen - Refsnesalleen -Tronvikveg	13.09.1988
210	Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59	13.09.1988
212	Nøkkeland (søndre del) Luenbakken vest	13.09.1988
213	Nøkkeland, området øst for spinnesiden	13.09.1988
215	Kvartalet Høyenhaldgata, Fjellveien, Skolegata og Byfogd	13.12.1988
216	Ørevegen 57	23.02.1989
217	Høienhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistsgate 8 og 10	15.06.1989
219	Del av Nøkkeland, nordre del	21.09.1989
221	Patterød, mellom Gamle Vålervegen og RV 120	20.09.1990
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høienhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka	20.09.1990
224	Dobbeltspor Akershus grense - Møllebakken, ParkeringsanleggKambo	30.12.1990
225	PATTERØD - BOLIGOMRÅDE	31.01.1991
227	Rosnes Del av Rosnes - Betongen	06.06.1991
228	Kanalområdet, Sjøbadet, Ferjeleiet	12.03.1992
229	Rosnes Eddavegen 10	30.04.1992
231	Torderødåsen Bassengvegen 15	02.10.1992
232	Dyrevegen, Melløsbakken, Fr. J. Holsts veg og Høienhaldgate	16.04.1993
233	KAMBO - DOBBELTSPOR FRA MØLLEBAKKEN TIL SANDBUKTA	10.12.1992
234	RV 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
236	KAMBO - OMRÅDET MELLOM SJØEN, NSO, NSB MV - INDUSTRI OG	04.11.1993
237	Industriområde Kambo NSO	23.09.1993
239	Solgaard, Renovasjonsanlegg mv.	06.05.1994
242	Refsnes Gods	28.09.1995
243	Grimsrød Gård	08.02.1996
244	Sverres gt., Øisteins gt., Helgerød gt., Harald Hårfagres gt.	13.06.1996
245	Del av Bellevueåsen	13.06.1996
246	Torpedostasjonen på Tronvik	30.06.1996
247	Jeløy Radio / Tronvik Gård	30.10.1996
248	Tankanlegg og tilhørende havneområde i sjøen ved Kambo	06.03.1997
249	Øre Solvegen 33	06.03.1997
250	Kambo Senter	06.03.1997
251	Krapfoss, området Fluavegen og del av Furuåsen	24.04.1997
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
253	Verket skole og barnehage	28.08.1997
254	JELØY NORDRE - KIPPENES HYTTEGREND	30.01.1997
255	Tronvik, Bjørn Bjørnstads veg 1-13	29.01.1998
256	E6 GJENNOM MOSS	26.03.1998
257	Bjerget	23.03.1998

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
258	DEL AV ORKERØD	26.03.1998
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998
260	Melløsparken	28.05.1998
261	Sundbryggene	18.06.1998
262	REFSNESALLEEN 75	18.06.1998
263	Rosnes	01.10.1998
264	SENTRUM - KROGSVOLDNEBBA	01.10.1998
265	Kvartalet mellom Dronningens gate, Ibsens gate, Th. Petersons gate og Torggaten	26.11.1998
266	KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT	14.01.1999
267	SØLY - SØLY BÅTHAVN	14.01.1999
268	FRAMNES - KARLSTADVEGEN 37 OG 38	11.02.1999
269	Del av Rosnes (Institusjonsområde)	29.04.1999
270	Justisbygget	10.06.1999
271	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN	02.09.1999
272	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN	27.03.2000
273	VANEM - DEL AV VANEM SAMEIE	30.05.2000
274	KRAPFOSS - VÅLERVEGEN 65 MV.	27.05.2000
275	MOSSESKOGEN - OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN	18.09.2000
276	Sundstredet 2	20.11.2000
277	MOSSESKOGEN - VERKSÅSEN	20.11.2000
278	KAMBO - BOMSTASJONER EV 6	16.02.2001
279	ØRE - ØREBUKTA BÅTHAVN	20.02.2001
280	MOSSESKOGEN - OSLOVEGEN 64 OG 66	20.02.2001
281	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A	20.03.2001
282	KAMBO - OSLOVEGEN 366 MV.	20.03.2001
283	NORDRE JELØY - NES CAMPING	22.05.2001
284	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV	22.05.2001
285	FRAMNES - BRÅTENGATA 81 OG 85	19.06.2001
286	VÆRVEN - JELØY STRANDPARK	08.12.2001
287	Skreddervegen 4 og 6	26.02.2002
288	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD	28.05.2002
289	TYKKEMYR NÆRINGSPARK	18.06.2002
290	Grindvold. Peer Gynts Veg 5	29.10.2002
291	Sentrum. Kongensgate 33	17.12.2002
292	KLEBERGET - DEL AV SAMORDNET REG.PLAN FOR JERNBANE, RIKSVEG OG	25.03.2003
293	Sentrum - Kirkeparken VGS	29.04.2003
294	Glassverket	29.04.2003
294B	Delfelt B5 og B6 i reguleringsplan for Glassverkstomta	25.05.2010
295	BELLEVUE, FAGERLIVEGEN 2A / MOSS KOMMUNE	17.06.2003

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGS VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNTS VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Noreløkka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
389	Solgård Avfallsplass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR AAVANGEN (INDUSTRIOMRÅDE), MOSS KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

§ 2. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter behov og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
All adkomst skal skje fra de regulerte adkomstveger.

§ 3. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilliggende områder tillates ikke.

§ 4. Isolasjonsbeltene utenfor byggegrensene mot Oslovegen og Aavangen skal gis parkmessig behandling. Arealene kan ikke nyttes til trafikkformål eller lagring.

§ 5. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter.

§ 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes tilbygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltene mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 7. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 gulvflate.

§ 8. Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moss kommune.

Stadfestet: 18. juni 1976

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

531/75

25 JUNI [illegible]

SAK NR.

I MØTE

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1492	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skredderveien 19D, 1537 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- 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** 7 566 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 19 408 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** F

	Delareal	33 699 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	Bolig
	Delareal	10 872 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	12 609 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	90	
Navn	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.08.1973	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/223/best090.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 264 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	9 676 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	265 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	34 611 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	7 498 m^2
	Formål	Høyspenningsanlegg
	Delareal	6 677 m^2
	Formål	Anlegg for lek
	Delareal	179 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

Id	113	
Navn	AAVANGEN INDUSTRIOMRÅDE GNR 27/181, DEL AV GNR 27/49 OG	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.1976	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/206/best113.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Industri

523/72
760
11 10 73
90

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TROLLDALEN ØST, FELT E, DEL AV GNR. 27 BNR. 3 OG GNR. 36 BNR. 4 OG 11 I MOSS KOMMUNE

§ 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2 Innen de regulerte boligområder kan oppføres rekkehus med utnyttelse inntil U = 0,2, og blokker med utnyttelse inntil U = 0,4.

§ 3 Innen rekkehusområdet kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etg. Underetasje kan innredes med bygningsrådets samtykke innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, hvor terrenget gjør dette naturlig.

§ 4 Innen blokkområdet kan oppføres blokker med inntil 4 etg. samt eventuell underetasje.

§ 5 Boligområdene skal ha kjøreadkomst som vist i planen og all garasjering m/en bilplass pr. leilighet skal skje på kjellerplan under bebyggelsen eller i garasjehus. Gjesteparkering med 1/4 bilplass pr. leilighet skal anordnes i direkte kontakt til kjørevegene.

§ 6 Bebyggelsen skal ha adkomst fra gangvegnettet hvor kun nødvendig service- og nyttetrafikk tillates.

§ 7 Innen det regulerte boligområde skal avsettes plass for daginstitusjon for barn.

§ 8 I planen er avsatt areal for sentralt lekefelt. I tillegg skal det innen boligområdene avsettes plass for sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter følgende norm:

En sandlekeplass på minimum 100 m^2 for hver 25. bolig, maksimal gangavstand 50 m fra boligentre.

En kvartalslekeplass på ca. 2 da. for hver 200 bolig, maksimal gangavstand 150 m.

Lekeplassene skal opparbeides i takt med utbyggingen av boligområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer for øvrig skal gis en tiltalende utforming og behandling. Større masseforflytninger og andre større inngrep i terrenget skal etterbehandles i samråd med bygningsmyndighetene.

Lebeplantning forutsettes anlagt på utsatte områder.

Plan som viser behandling av terreng, beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelkasser etc. skal innsendes sammen med byggemelding.

760
11 10 73

§ 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 11 Mindre unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Stadfestet den 22. aug. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.3.Fremtidig boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.
A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gående/syklende.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m2 BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse.
a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr, boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligger støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.
Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET
Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)
Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE
Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

14.2 TERRENGTILPASNING
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE
Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; ” Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold”. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE
(BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2.gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

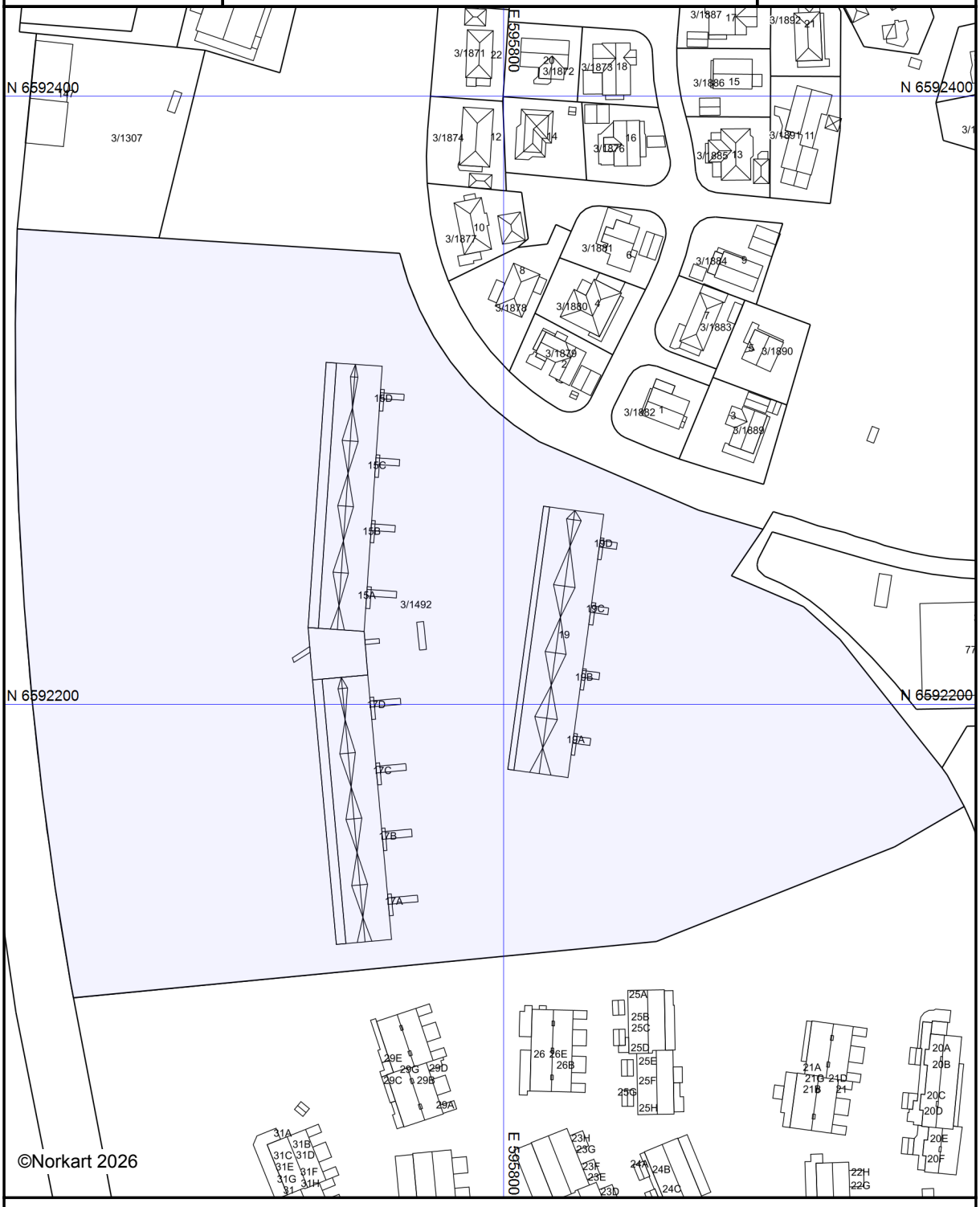
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 19D
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet
R Regulert til bevaring
1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.
2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå
M I museets eie/ **K** I kommunal eie

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Ulke, Eldøya. Strandsitterplass, Lia.	89/36	Eldøya	2
Tangen på Evje strandsitterplass.	38/42	KULA-området Evjesund	1
Rørvik nordre, Karenstranda. Strandsitterplass. Knarrebaugen.	33/2	Rørvik, Larkollen	R
Minahuset i Rørvik. Strandsitterplass.	33/171	Hvitnes, Larkollen	R
Nasle i Rørvik. Strandsitterplass.	30/2	Nasle, Larkollen	2
Brygga Lersbaugen.	34/59	Lersbaugen, Larkollen	R
Eløyas brygga v/Lersbaugen.	34/417	Lersbaugen, Larkollen	R
Bryggen på Villa Haga.	34/32	Lersbaugen, Larkollen	R
Billmannsbakken brygga	34/60	Røeds, Larkollen	2
Kulturmiljøet i Rørvik i sin helhet med Karenstua og fiskehavna. Stranna. Sjøbod 1 Rørvik fiskehavn. Sjøbod 2 Rørvik fiskehavn.	33/61	Rørvik, Larkollen	R
Sjøhuset m/ garnloft på fiskehavna Rørvik.	33/219	Rørvik, Larkollen	R
Dampskipsbrygga.	34/60	Tollbuveien, Larkollen	R
Garntørka i Evjesund, eneste i fylket. Fjelltun.	38/17	Evjesund KULA- området	1
Tollstasjonen m. sjøbod og brygge.	34/405	Tollstasjonen, Larkollen	F ID Askeladden 175313
Fortøyningsringer fra seilskutetiden: • Rørvik • Karenstranda • Tollerstranda • Evjesund	 33/18 33/16 34/405 38/1	 Vitnesfjeldet, Larkollen Rørvik søndre, Larkollen Tollbuveien, fristranda , Larkollen Evjetangen (KULA- området)	 R R R 1
Fyret i Larkollen.		Andrenskjæret, Larkollen	R
Byggverk for fyrbluss, Lillebo, Tollbuveien, Larkollen.	34/77	Tollbuveien, Larkollen	R

GÅRDER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Værne kloster	89/1	KULA-område	1
Østre Roer	8/5	Roer	1
Gipsund	50/1	Gipsund	2
Store Støtvig	34/1,34/2	Larkollen	2
Gårdsmiljøet fra Lyby søndre til østre Løken	75/2, 70/3, 74/2, 74/1, 71/7, 71/1,72/1,72/2, 70/11	KULA- området	1
Fløgstad nordre	47/2	KULA-området	1
Navestad	79/1	KULA-området	1
Balke gård	80/1	KULA-området	1
Søndre Kure	18/1	Kurefjorden	2
Husmannsplassen Kurebråten	22/52	Kureåsen	2
Carlberg gård	89/2	KULA-området	1
Ekholt bruket, husmannsplass til Carlberg, Ekholt vestre	65/12	KULA-området	1

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

Eiendom	Gnr/br.nr	Område	Vernestatus
Gruve ved Kurefjorden	22/17	Teibern, båtforeningen	2
Botnertjernet, isuttak	38/1,35/1	Botner KULA-området	1
Isdammen på Evje	38/1,35/1	Evje KULA-området	1
Bygningene på Hadeland	66/74	Ekholt	K
Grønvoldsmia, Rygge museum	48/46	Bygdetunet	M
Bocklums krittpipefabrikk	35/17	Øiesten, Larkollen	2
Grunnmur gårdsbrenneri «Brenneribakken»	38/1	Kajalunden, Evje KULA-området	1
Jernbaneskinner i Årefjorden (melkefab. på Værne kloster)	86/1	Årefjorden KULA-området	1

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollvei fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakke.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollvei gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Røeds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien.	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmyrjordet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

KIRKER

Eiendom	GNR/BRNR	Vernestatus
Rygge kirke	48/116	Fredet
Larkollen kirke	34/224	R

INSTITUSJONSBYGNINGER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Melleby skole på Kure 1866.	22/11	Melleby	2
Gamle skolestua på nedre Støtvig (1840 -1856)	28/1	Nedre Støtvig	2
Kommunens første skolehus i Larkollen fra 1854. Billmannsbakken 10.	34/12	Røeds; Larkollen	2
Gubbeskoven skole på Ekholt 1864.	89/11	Ekholt	2
Amtsskolen (nå museet)	48/13	Rygge Museum og Historielag KULA-området	1
Kure fattiggård 1888, benevnelse gamlehjem fra 1906.	22/93	Kure	2
Emmaus i Larkollen fra 1902	33/250	Larkollen	R

KIRKEGÅRDER

Eiendom	Gnr/br.nr	Kategori	Område	Vernestatus
Amtmannsgrav	89/5	Privat famile-grav for familien Sibbern	Bog KULA-området	1
Kirkegården på Kollen	38/30		Øya Kollen	1

KRIGSMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Lille Rygge, Lagerbygninger/hangarer. Ant. 2 ID 94440	1/1	Rør, Halmstad	F
Rygge hovedflyplass, ID 94390 Hangarer, Ant. 2	1/7	Rygge	F
Telthus på Søndre Lyby	75/2	Lyby KULA-området	1
Splintboksen på Balke	80/1	Balke	1
Mitraljøsestilling med løpegrav ved feltspatbruddet på Teibern	22/17	Teibern	2
Skyttergrav på Neset	22/1	Neset, Larkollen	2
Fredriksodde festning	34/66	Larkollen	R

ANDRE KULTURMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Kureskjæret	22/1	Kure	2
Brobergbingen Hansebingen Jentebingen	20/1 20/1 28/1	Kure vestre, Skogen innenfor Møvik Støtvig nedre	2
Taterplassen	92/2	Kvile, Dyhreskogen, Ekholt	2
Pokersteinen	37/1	Børsebakk, Gamle Larkollvei fra Evje KULA-området	1
Iskleiva	35/1	Botnertjern/ Evjesund KULA-området	1
Hollendersteinen	31/12	Kurefjorden	2
Fegata på Roer	8/5	Østre Roer	2
Vaskeberget på Huggenes	57/11	Huggenes, Vansjø	2
Kjona på Roer	8/5	Østre Roer	2



Gullsporen

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Henrich Gerners gate 10, Bryggerihallene	2/1177	Bryggeri	Møllebyen	1
Henrich Gerners gate 10, Østre fløy mot elven	2/1177	Margarinfabrikk mm.	Møllebyen	1
Møllebakken 50, Silobygning 1917	3/1778	Mølle	Kambo	2
Mosseskogen	3/1776	Isblokk-produksjon	Mollbekktjern	2

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Tronvik gård	1/2836	Skysstasjon/ fergeleie	Jeløy	1
Kongeveien gjennom Mosseskogen	3/1774	Veistruktur	Mosseskogen	2
Kongeveien gjennom Verket, Kongens gate, Welhavensgate og Klostergata	2/2540 2/2540 2/2540 504/18	Veistruktur	Sentrum	2
Krabben, gateløp fra Torderødparken østover til Værven som deler seg i to løp på vestsiden av Gimleveien	2/2540	Veistruktur	Jeløy	2
Gamle brokar på Rødsund bro	537/28	Samfersel/vei	Vansjø	2
Vogts gate 11	2/1848	Brannstasjon	Sentrum	2
Transformatorstasjon ved Nesparken	2/1603	Elforsyning	Sentrum	2
Kabelbu på Tronvik	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Jeløy Radio	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
LN-hall på Jeløy	1/542	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Wulfsbergsgate	2/2540	Telefonkiosk	Sentrum	2
Fossenområdet: Mosselva, Lilleelv, Storebro	2/554 2/914 2/909	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Sentrum	1
Krapfossdammen	3/1598	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Sponvikdammen	3/2584	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Mossefossen, vannverk	2/923	Pumpehus/Vannverk	Sentrum	1
Vannbasseng, Klommesten	3/525	Vannbasseng	Klommesten	1
Bjerget 31	2/557	Brannkanon	Sentrum	2
Kong Christian Frederiks plass og Storebro	2/2540 2/914 2/915 2/919	Bro, plass, park	Sentrum	1

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

EIENDOM	GNR/BRNR	UNDERKATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Hoppern skole, Krabben 37	1/1518	Skole	Jeløy	2
Aas søndre, Nesveien 443	1/2996	Skole	Jeløy	2
Kambo skole	3/1807	Skole	Kambo	2
Gamle Hoppern skole, Tronvikveien 32	1/2582	Skole	Jeløy	2
Moss folkeskole / Skarmyra skole	2/1848	Skole	Sentrum	2
Kirkeparken vgs, Dronningens gate 22	2/1830	Skole	Sentrum	2
Idrettens hus	2/689	Skole/idrett	Sentrum	2
Greven i Vanemdalen	3/2034	Møte- og dansested	Vansjø	2
Parkteatret	2/694	Kino/kulturhus	Sentrum	2
Storgata 5A, Menighetshus	2/2010	Menighetshus	Sentrum	1
Moss kapell og krematorium	2/1227	Bårehus	Sentrum	2
Moss kapell og krematorium	2/1227	Krematoriet	Sentrum	2
Sjøhaug feriekoloni/ Sjøhaug Naturistsenter SA	1/2951	Feriekoloni	Jeløy	2
Hesteløkka feriehjem	1/3217	Feriehjem	Jeløy	2

KULTURLANDSKAP

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Alby gård	1/2828	Jeløy, KULA-område	1
Augustenborg/ Kase gård	1/2833	Jeløy, KULA-område	1
Charlottenborg gård	1/2837	Jeløy, KULA-område	1
Grønli gård	1/2829	Jeløy, KULA-område	1
Kubberød gård	1/2825	Jeløy, KULA-område	1
Reier gård	1/2821	Jeløy, KULA-område	1
Røed gård	1/2831	Jeløy, KULA-område	1
Øvre Ramberg Gård	1/2870	Jeløy	2
Nedre Ramberg Gård	1/2871	Jeløy	2

BOLIGOMRÅDER

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkka	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkka	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgata 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgata 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Storgata 1, Bostedtgården	2/2004	Storgata	2
Storgata 3	2/2009	Storgata	1
Storgata 5A	2/2010	Storgata	1
Storgata 15, «Steinhaugen»	2/2021	Storgata	2
Storgata 17, «Samuelsgården»	2/2021	Storgata	2
Storgata 4	2/2007	Storgata	1
Storgata 7	2/2013	Storgata	1
Storgata 8A, 8B, 8C, 8D	2/2014	Storgata	1
Storgata 14 A og 14B	2/2020	Storgata	1
Storgata 16, «Brehmergården»	2/2022	Storgata	1
Skoggata 10, Svaegården	2/1829	Sentrum	1
Dronningens gate 21, Moss hotell	2/688	Sentrum	1
Kongensgate 19, Sterudgården	2/1417	Kongens gate	2
Kongens gate 17	2/1415	Kongens gate	2
Kongensgate 15, Oplandsbanken	2/1413	Vincens Buddes plass	2
Kongensgate 22, Elefantapoteket	2/1422	Øvre Torg	2
Basartaket/ Øvre Torg	2/1424	Øvre Torg	2
Kongens gate 24, Basarbygningen	2/2821	Øvre Torg	2
Kongens gate 26, Grennes	2/1426	Kongens gate	2
Kongens gate 28	2/1428	Kongens gate	2
Kongens gate 30	2/1430	Kongens gate	2
Kongens gate 32	2/1432	Kongens gate	2
Prins Augusts plass 1	2/1605	Basartaket	2
Møllergata 4	2/1186	Møllebyen	2
Welhavens gate 7	2/1435	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 9	2/1437	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 15	2/1355	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Klostergata 8	2/1361	Klostergata	2
Klostergata 8a	2/1361	Klostergata	2

Klostergata 6	2/1359	Klostergata	2
Henrich Gerners gt 6, Gudegården	2/1173	Møllebyen	1
Henrich Gerners gt 11, Fehuset	2/1178	Møllebyen	1

KRIGS OG FORSVARSMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	ÅR/ FUNKSJON	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Verkshøyden batteri, Østre stilling	3/2584	1902-04, Indre forsvarslinje	Sentrum	2
Hesteberget	1/8444	1911: artilleristilling 1940-45: vakt/ nær-forsvar for Jeløy Radio	Jeløy	1
Svartås i Gashusskogen	3/1974	1944-45, våpenhule	Mossemarka	2
Skipping gård, Kjellandsvik	1/3300	1944-45, våpenhule	Jeløy	2
Verkshøyden	3/2584	1940-45, tysk bunker	Sentrum	2
Kirketorget	2/695	1940-45 underjordisk bunker, tysk	Sentrum	2
Bredebukt, sydøst	1/2833	1940-45 Maskingevær-stilling/ løpegraver	Jeløy	2
Ved Gullholmen		1944 Vraket av Svein I	Gullholmen	2
Mossesundet		1944 Vraket av Nordvard	Mossesundet	2
Mosseskogen	3/1776	1943-44 3 Bombekrater Ref 28149-40979 Ref 28022- 40890 Ref 27965-40890	Mosseskogen	2
Bakholdet	3/1774	Kampsted 1716	Mosseskogen	2
Vincens Buddes plass		Kampsted 1716	Sentrum	2

ANDRE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Gamleveie/ Kongeveien	3/1774	Rettersted	Mossemarka	2
Skoggata 2, fortau	2/2540	Minnesmerke	Sentrum	2
Fjellet, Fjordgløtt	1/2271	Bolig med hageanlegg	Jeløy	2
Gjerrebogen gård, Krapfossveien 16	3/1138	Gårdstun og stabbur	Krapfoss	2
Øreveien 57 Øre fritidshus	2/2505	Hovedbygning, Østre Øre	Krapfoss	2
Klommesten, Fredrik Solies vei 44	2/1720	Hovedbygning	Klommesten	2

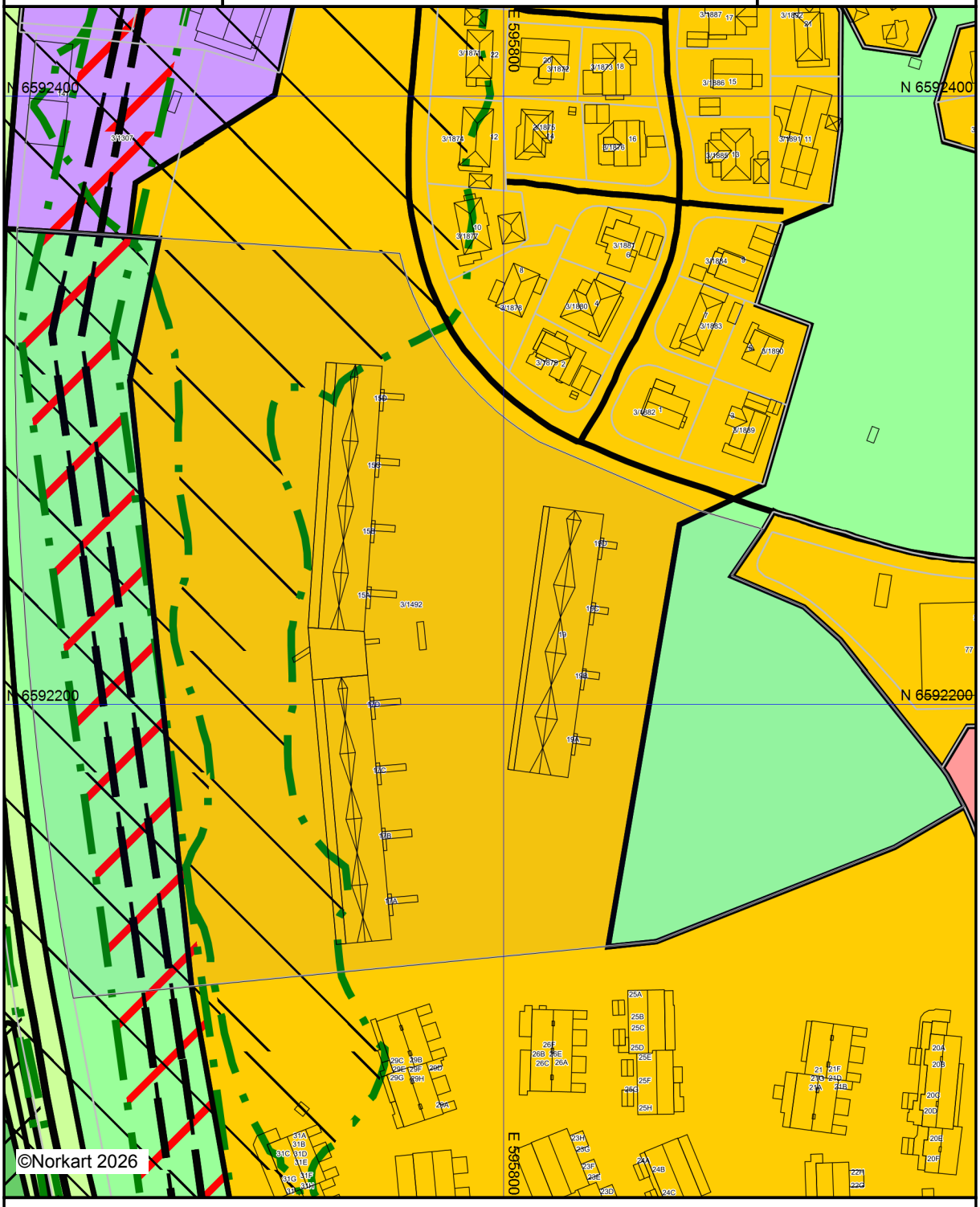
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 19D
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

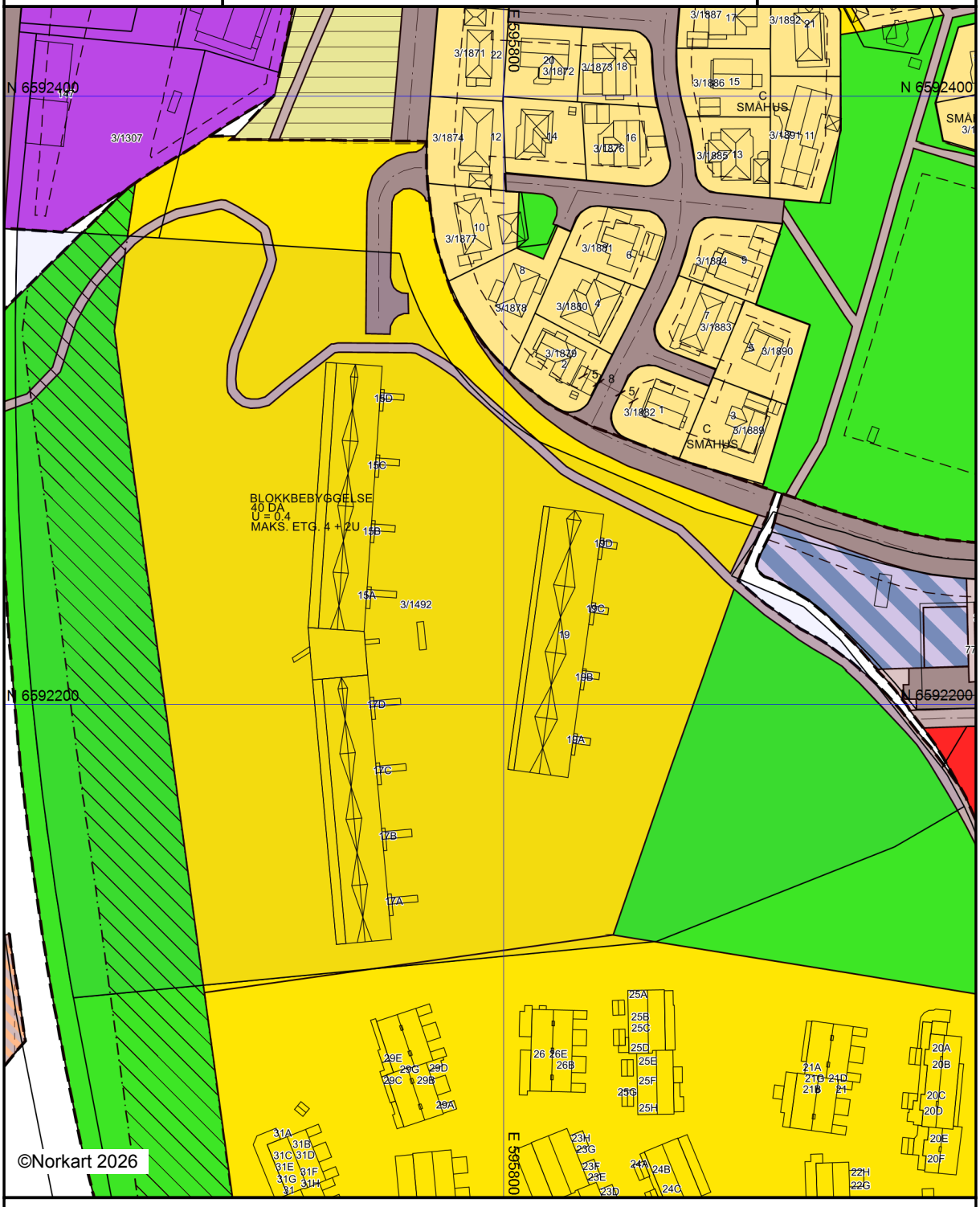
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 19D
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

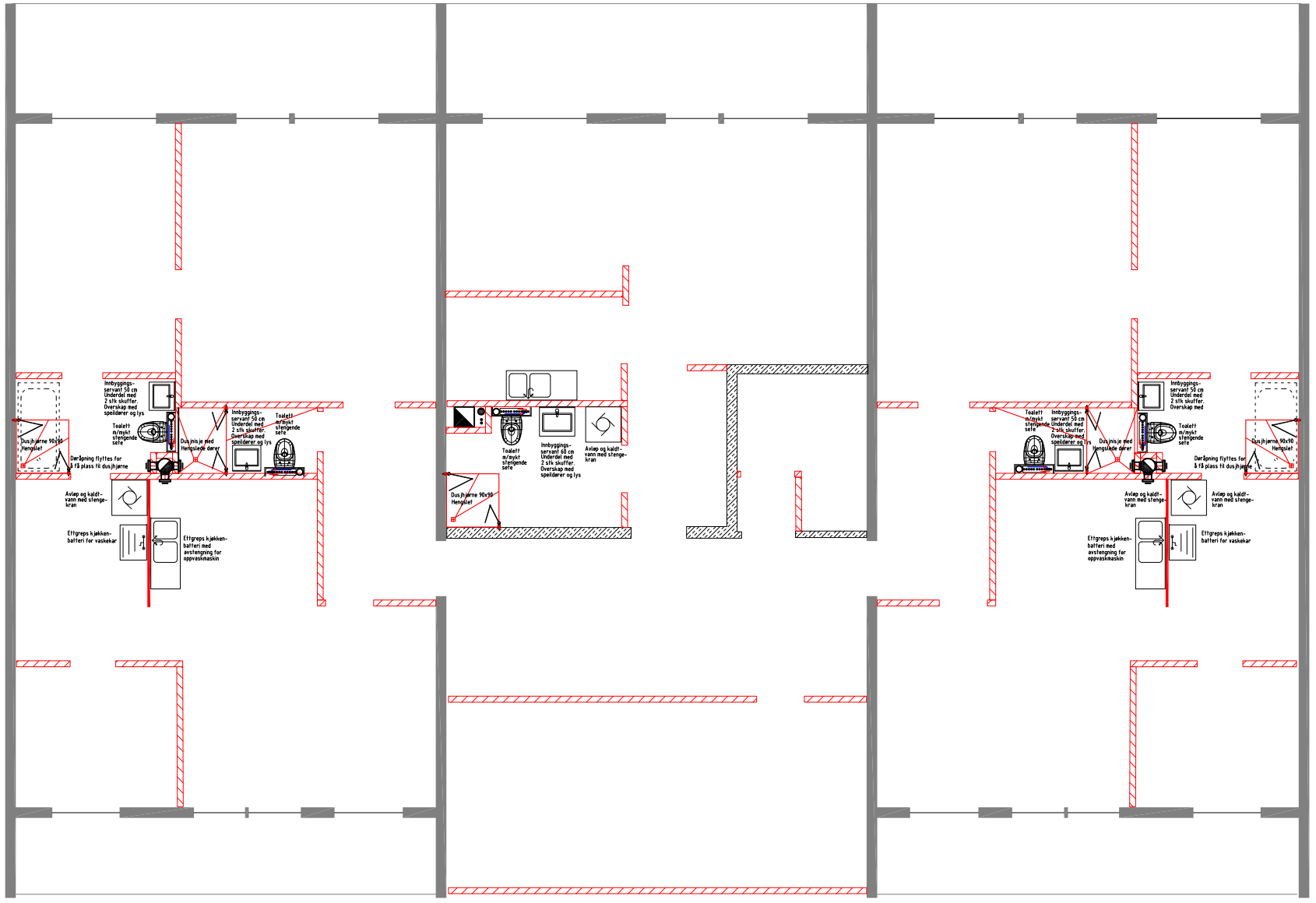
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Trolldalen II

M 1:100

011120

sbj

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 513/73.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1975, 24.10. ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

3/1492

vedkommende:

Eiendommen: Gnr. 28 bnr. 15 - hus nr. 34 Skreddervegen 19A-D

Eier: Moss Boligbyggelag.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Godkjenning av bortledning av takvann utstår inntil hele feltet er utbygd.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 10. november 1975.

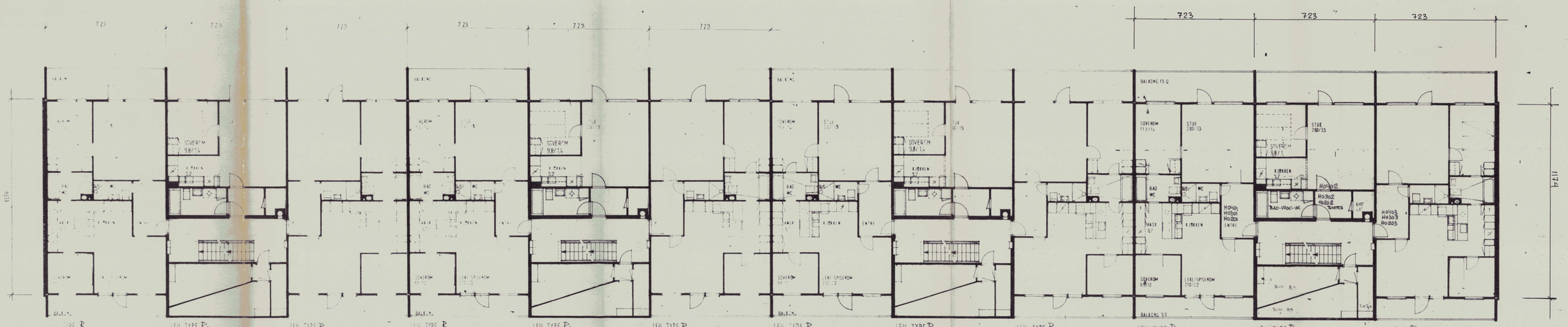
Erik Borg.

Johnny Jacobsen
avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

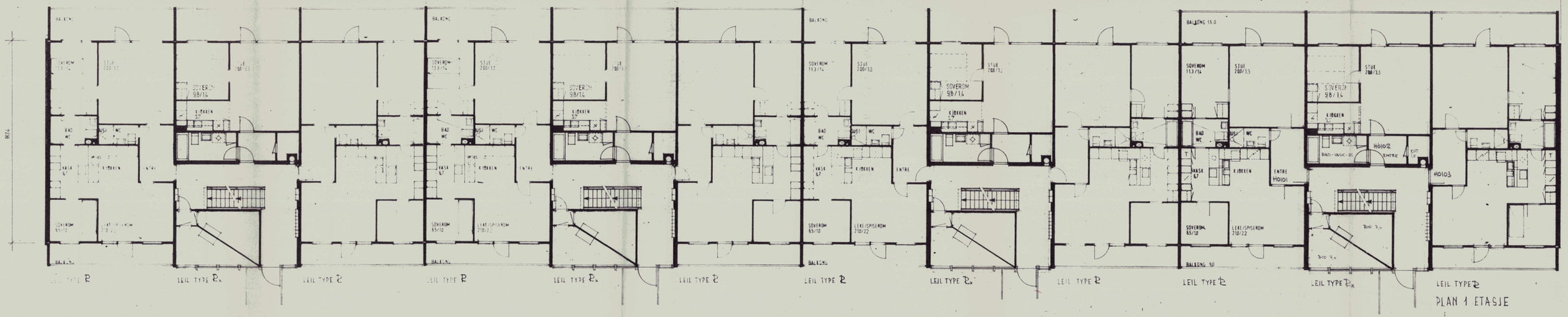
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

M=1:100



PLAN 2 3 4 ETASJER

8719



PLAN 1 ETASJE

510/73

BYGN. JOURNAL NR.

– 3 OKT. 1973

SAK NR. 163 356
I MØTE 10374 30.574

SIVILFORSVARETS BRANNINSPEKSJON
Inv. 00900 – 9.4.74
Arkivbet. | Gebyrsek. nr.

KOMM. DEP. TET
01376 | 19.APR.74
D

KOMM. DEP. TET
01237 | 5.APR.74
D

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV.AV	KONTR

BYGGESTED
TROLLDALEN ø

FELT E | HUS NR 32
GÅRDS NR DEL AV 27/3, 36/4 og 11 | BRUKS NR

TEGN AV Bjørn Haugen | KONTR AV

BYGG TYPE **B 4+U+G**

TEGN OMFATTER **PLAN AV 1.– 4. ETG.**

MÅL 1:100 | DATO 15.8.73

TEGN NR 173-0-43 | GRUPPE A

SELVAAG–BYGG

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.