

A balcony with a striped awning overlooking a town and a river. The balcony has a wooden floor and a dark metal railing. The view shows a town with many houses and trees, a river winding through it, and hills in the background under a cloudy sky.

aktiv.

Slalåmbakken 5A, 1598 MOSS

MOSS - GJERREBOGEN - Romslig andel i 3. etasje (5), 2 solrike balkonger og flott utsikt mot Vansjø og Oslofjorden



Eiendomsmegler / Partner

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 186 738,-
Omkostn.: Kr 7 385,-
Total ink omk.: Kr 2 444 123,-
Felleskostn.: Kr 6 036,-
Selger: Per Anders Holberg
Trine Lise Holberg Møller
Lars Petter Knutsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 94/97 kvm
Tomtstr.: 126491 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1496
Andelsnr.: 105
Oppdragsnr.: 1114260053

Din nye bolig?

Slalåmbakken 5A ligger i 3. etasje i et veletablert og familievennlig bo-område. Leiligheten har behov for oppgradering men har en praktisk og romslig planløsning. Boligen disponerer to balkonger mot øst og vest begge overbygde og med markise. Leiligheten har fantastisk vestvendt utsikt mot Vansjø og videre mot Oslofjorden. Det medfølger også bod i kjeller.

Leilighet i 3. etasje fra inngangsparti (5)

BRA-i ca. 94 m²

2 (3) soverom

To solrike balkonger, mot øst og en mot vest med utsikt mot Oslofjorden

Bod i kjeller

Romslig kjøkken med utg. til balkong

Bad og separat toalettrom

Familievennlig område med grønne fellesarealer

Nærhet til turstier mot Nesparken, Mossemarka og Vansjø

Gode kollektivforbindelser

Nærbutikk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	45
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Tegninger	75
Informasjon fra foretningfører	76
Ordensregler	80
Innkalling til ordinær generalforsamling 2026	82
Reguleringsplankart	106
Kommuneplankart	108
Reguleringsplanforslag	110
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 97 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Kjøkken, toalettrom, entré, stue, bad, bod og 2 soverom

BRA-e: 3 kvm Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten disponere en tildelt bod i kjeller på 3 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

126491 kvm

Tomtebeskrivelse

Salåmbakken 5A ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Moss, tilhørende Gjerrebogen borettslag. Området er kjent for sitt trygge og familievennlige bomiljø, med gode fasiliteter og nærhet til naturen. Her bor du med kort vei til skog og mark, turstier og gode kollektivforbindelser, samtidig som du har enkel tilgang til sentrum og servicetilbud.

Tomten og fellesområdene er pent opparbeidet med grønne plener, beplantning og flere hyggelige soner for sosialt samvær. Borettslaget har lagt vekt på trivsel og fellesskap, og tilbyr:

Fellesarealer med sittegrupper – perfekt for å nyte solen eller slå av en prat med naboene.

Lekeplasser for barn – trygge og oversiktlige områder som gjør det enkelt for familier å trives.

God plass mellom byggene, som gir et luftig og åpent preg.

Området oppleves som svært trygt og er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og eldre. Det er også gode barnehager og skoler i nærheten, samt flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder.

Beliggenhet

Salåmbakken ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Moss, kjent for sitt familievennlige miljø og gode fellesløsninger. Området byr på flotte opparbeidede utearealer med sittegrupper, lekeplasser og grønne soner som skaper trivsel og fellesskap. Her bor du med kort vei til naturen – turstier starter rett utenfor døren og leder både mot sentrum og inn i Mossemarka. I tillegg er det gangavstand til Nesparken og idylliske Vansjø, som gir muligheter for bading, padling og rekreasjon.

Området har et bredt tilbud av barnehager og skoler, samt fritidsaktiviteter som Montana ungdomsklubb, idrettsanlegg og kulturtilbud. Offentlig kommunikasjon er svært god med bussforbindelser til sentrum, Mosseporten og nærliggende områder, samt flybuss til Oslo Lufthavn. Moss togstasjon ligger ca. 2 km unna med direkte tog til Oslo og Halden, og ferjeforbindelsen til Horten er lett tilgjengelig. Her får du en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og naturnær livsstil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt Salåmbakken i Moss er et veletablert boligfelt med variert bebyggelse, men hovedsakelig preget av blokkbebyggelse og leiligheter i borettslag. Byggene ble i stor grad oppført på 1970-tallet og består av flere lavblokker med 2–5 etasjer.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Grindvold Barnehage. Barnehage ligger i flotte omgivelser i Nordre bydel og tilbyr et stort uteområde, som innbyr til lek og motorisk aktivitet i variert terreng.

Verket barnehage SA er en foreldreid andelsbarnehage. De har fire avdelinger, to for småbarn 0-3 år, og to for store barn, 3-6 år. Barnehagen ligger i umiddelbar nærhet til absolutt alt; skog, sjø, vann og by, alt i gangavstand, noe som gir oss store og varierte muligheter. De har også egen gymsal og Verket skole er vår nærmeste nabo.

Verket skole er en 1- 10 skole, som geografisk hører hjemme i nordre bydel, men likevel ikke mer enn en knapp kilometer fra byens sentrum.

Krapfoss Skole er en 1.-7. trinn skole. Skolen ligger nær sentrum, og har samtidig flotte naturområder i umiddelbar nærhet. Vansjø, naturen rundt og eget kanohus byr på mange muligheter for målrettet uteskole med faglige, sosiale og motoriske mestringsopplevelser for alle.

Det er gangavstand til både skole og barnehage.

Skolekrets

Kontakt Moss kommune skole og oppvekst vedr. skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Salåmbakken har svært gode transportmuligheter. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange unna, med hyppige avganger til Moss sentrum, Mosseporten og nærliggende områder. For lengre reiser går flybussen (FB11) fra Moss til Oslo Lufthavn Gardermoen, med komfortable fasiliteter som Wi-Fi og lademuligheter. I tillegg ligger Moss togstasjon bare ca. 2 km unna, med direkte togforbindelser til Oslo og Halden. Ferjeforbindelsen til Horten er også lett tilgjengelig. Her bor du med enkel tilgang til både lokal og regional transport – perfekt for pendlere og reisende!

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1970, som har en gjennomgående lav standard og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Fasadene består av liggende, malt bordkledning, hvor det er antydning til noe soppdannelse.

Etasjeskillere er utført i betong.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, utstyrt med lufterventiler. Vinduene er av typen toppsving, med unntak av ett fastkarmsvindu i stuen. Sprossene på kjøkken- og soveromsvinduene er løse. Hovedytterdøren og de to balkongdørene er malte og har 2-lags glass.

Leiligheten har to overbygde balkonger med tredekke og markise. Den ene har adkomst fra stuen og er vendt mot sørvest, mens den andre har adkomst fra kjøkkenet, er vendt mot øst og har noe grønske på terrassebordet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Dørhåndtakene på balkongdørene er løse.

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene fremstår generelt med alders- og bruksslitasje, og det må påregnes behov for overflateoppussing og vedlikehold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Det er målt 12 mm over 2 meter på soverom sørvest.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør mot øst tar i terskel. Dørhåndtak på det andre soverommet henger og behov for justering. Dør til toalettrom tar i terskel, og dør til bad er trang i karmen.

- Andre innvendige forhold

Avvik: Røyklukt kan påvirke opplevd bokvalitet og inneklima.

- Kjøkken - Overflater og innredning

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

Benkeplate har fuktskader i skjøten mellom benkeplatene, og enden mangler laminering.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er også rust i sluket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er avvik:

Eksakt alder er ikke dokumentert/ikke avklart, men berederen fremstår som eldre.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen.

Innhold

BRA-i 94 kvm: Kjøkken, toalettrom, entré, stue, bad, bod og 2 soverom

BRA-e 3 kvm: Bod i kjeller

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Boligen fremstår med en eldre standard og har behov for oppgraderinger, men gir samtidig et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Planløsningen er funksjonell, med romslige oppholdsrom og gode lysforhold som gir et fint utgangspunkt for modernisering.

Kjøkken

Kjøkkenet er av eldre dato med tradisjonell innredning og laminat benkeplate. Det er registrert slitasje og fuktskader, og kjøkkenet må påregnes oppgradert. Samtidig gir rommets størrelse og utforming gode muligheter for å etablere en moderne og funksjonell kjøkkenløsning. Det er utgang til østvendt balkong fra kjøkkenet.

Bad

Badet er også av eldre standard og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det må påregnes full oppgradering, noe som gir kjøper anledning til å etablere et bad etter egne ønsker og behov.

Stue

Stuen er romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er todelt med mulighet for spisestue i den ene delen. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med god utsikt over Vansjø som man også ser godt fra stuen.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Det største soverommet var tidligere to soverom men som har blitt gjort om til ett. Rommet kan lett gjøres stilles tilbake igjen til to soverom. Det er parkett på gulv og panel på vegger. Det andre soverommet har vinyl på gulv og panelplater på vegger. Det er plassbygget garderobeskap på soverommet. Mellom hovedsoverommet og stuen er det en bod garderobeskap.

Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv, samt malte flater, tapet og himlingsplater. Overflatene har tydelig preg av bruk og alder, og det må påregnes oppussing. Det er også registrert røyklukt i boligen.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør har oppnådd høy alder, og det må påregnes vurdering og eventuelle utskiftninger over tid. Varmtvannsbereder er også eldre.

Samlet sett er dette en bolig med betydelig oppgraderingsbehov, men med et klart potensial for deg som ønsker å skape et moderne hjem i et etablert og attraktivt område.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene. Kan velge mellom 2 alternativer fra alltidboks.

Alternativ 1:

- 50mb/50mb nedlastning/opplastning.
- Tv med 10 poeng
- Faste kanaler
- 50 timer opptak
- Start forfra
- Programalternativ

Alternativ 2:

- 500/500 mb hastighet

Parkering

Man må bestille parkering selv igjennom Apcoa.

Fri plass ute 150,-/mnd.

Garasje plass fossil bil 400,-/mnd.

Garasje plass Elbil 500,-/mnd. Det er lagt opp kabler for elbillader i garasjen, men man

må ordne ladeboks selv. Kostnader for strøm kommer i tillegg.

Solforhold

Leiligheten har både en øst- og vestvendt balkong så du har solen gjennom hele dagen.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82371238

Diverse

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

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

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddig og rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

186 738 (Andel av fellesgjeld)

2 436 738 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 995 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

7 385 (Omkostninger totalt)

16 285 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 085 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 444 123 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 453 023 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 455 823 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 888 475 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 553 901 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner,

og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er kr 6.036,-, hvorav 4.924,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnadene inkluderer; Kommunale avgifter, Renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold bygg/vvs/elektro, utvendig anlegg, revisor og foretningsfører honorar, internett/årsavgift tv, forsikringer, festeavgift, vakthold mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 036

Andel Fellesgjeld

Kr 186 738

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totalgjeld/saldo lån er 24.04.2026 er kr 81.522.852,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 782

Rentekost. fellesgjeld

Kr 442

Andel fellesformue

Kr 57 414

Andel fellesformue dato

24.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gjerrebogen 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948590182

Andelsnummer

105

Om borettslaget

Gjerrebogen 1 borettslag, med organisasjonsnummer 948 590 182, ligger i Moss kommune og består av 468 andelsleiligheter. Forretningsfører er Vansjø boligbyggelag (VBBL).

Laget har til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Alle leiligheter er tildelt en nummerert bod i kjelleren. Utearealer som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og andre oppholdsarealer er fellesarealer. Andelseierne

har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute-/hageareal. Hver andelseier har ansvaret for å holde deler av tilliggende uteareal utenfor egen oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette ansvaret omfatter klipping av plen, rydding, feiing og snømåking utenfor oppgang, samt rydding i søppelskur.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er Ønskelig i 2026/2027

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2026/2027:

. Rør rehabilitering ihht. vedlikeholdsplanen til teknisk avdeling på Venl 2025-2027 (avløp mm)

" Rekkefølgen for hvilken blokk som er bestemt for videre arbeid er;. Blokk 5 .Blokk4+6. Blokk 3 .

-Balkonger som er i farlig stand, meldes inn til VBBL via deres hjemmeside og håndteres direkte via VBBL.

-Tilfluksrom innvendig teknisk.

-Brannvarsling

-Utebelysning

Det er tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av rør som er bakt inn i felleskostnadene. Det vil være en økning i felleskostnadene hver 01.01 som følger KPI, økningen fra 2025-2026 var ca 300,-.

For mer informasjon om borettslaget se "Innkalling til ordinær generalforsamling" som er vedlagt salgsoppgaven.

Generalforsamlingen for 2026 vil bli avholdt 06.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,05 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1,000,-, hvorav renter utgjør

kr 670,- og avdrag utgjør kr 330,-.

Lånets løpetid: 2048.

Lånenr.: 60308119613. Bankforbindelse: Nordea

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 4,9 %. Første avdrag forfaller: 2028.

Rente 112,-.

Lånets løpetid: 2053.

Lånenr.: 60308119613. Bankforbindelse: Nordea

Det opplyses om at felleskostnadene vil med stor sannsynlighet øke etter perioden med avdragsfrihet er over. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye grunnet eventuell renteøkning og eventuell fremtidig vedtak om økning av felleskostnader.

Det er ikke mulig med individuell nedbetaling på lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet er oppgitt til den sies opp av en av partene og vilkår for oppsigelse er Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på vilkår. Nærmere regler for utøvelse av dyreholdet er fastsatt i borettslagets ordensregler;

Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr, og må meldes til styret på epost. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før melding er gitt og mottatt svar på. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et 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 mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Et samtykkes varighet utløper når det dyr meldingen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert el). Ny melding må gis dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

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

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige

avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2.

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

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

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

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

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

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

7-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å holde deler av tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand. Disse fellesareal er nærmere spesifisert i ordensreglene.

Ansvaret oppfatter klipping av plen, rydding, feiing og snømåking utenfor oppgang, samt rydding i søppelskur.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem av borettslagets ordensregler

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1496 i Moss kommune. Andelsnr. 105 i Gjerrebogen 1 Borettslaget med orgnr. 948590182

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/1496:

01.11.1978 - Dokumentnr: 8582 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1143

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Meglernes kommentar; Det er tinglyst en eldre servitutt som gir naboeiendom rett til anlegg og vedlikehold av ledninger. Dette gjelder teknisk infrastruktur og vurderes å ha begrenset praktisk betydning for eiendommens bruk i dag.

23.04.1993 - Dokumentnr: 2585 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1139

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar; Eiendommen omfattes av en eldre tinglyst bebyggelsesbestemmelse fra 1993, etablert i forbindelse med dispensasjonsvedtak. Dette vurderes å ha begrenset praktisk betydning i dag.

30.10.2000 - Dokumentnr: 10199 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

Meglernes kommentar; Eiendommen er beheftet med en vanlig tinglyst rettighet til teleinfrastruktur (Telenor), uten kjent praktisk betydning for bruken av eiendommen.

27.11.2007 - Dokumentnr: 972235 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Meglernes kommentar; Eiendommen er beheftet med en vanlig tinglyst servitutt til fordel for Elvia AS som gir rett til etablering og vedlikehold av elektriske anlegg, samt nødvendig adkomst. Dette anses som en normal ordning uten praktisk betydning for bruken av eiendommen.

02.09.2015 - Dokumentnr: 796060 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1748

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2101

Meglernes kommentar; Det er tinglyst adkomstrett til fordel for to naboeiendommer.

Rettigheten gjelder etablert adkomst og anses som vanlig for området.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygg datert: 02.03.1970

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Slalåmbakken 5A-L etter brann datert:

08.04.1991

Nedstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftmessig stand:

1. Yttervegger ikke ferdigbehandlet utvendig.
2. Noe gulvbelegningsarbeider gjenstår i enkelte leiligheter.
3. Noen dører ikke belistet.
4. Noen dører ikke påmontert dørpumpe.

Nevnte mangler og eventuelle andre som ikke fremgår av listen og arbeider som ellers ikke er forskriftsmessig, må fullføres/utbedres snares og før ferdigattest kan gis. Anmerkninger antas utført.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.04.1991. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.04.1991.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg og private stikkveier/gangveier.

Tilknytning vann: Kommunalt

Tilknytning avløp: Kommunalt

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN (plan-ID 57), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til formålene blokkbebyggelse, boliger, kjørevei, forretning, parkeringsplass, garasjeanlegg, gangvei, friluftsområde, annen veigrunn og felles avkjørsel. Eiendommen berøres også av planene KRAPFOSS - DEL AV KRAPFOSS (plan-ID 7), KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN (plan-ID 85), Krapfossvegen (gang og sykkelveg) (plan-ID 190) og Vålerveien 130 (plan-ID 357).. 05.11.1968

Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 91 811 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn Bolig. Videre er 34 675 kvm avsatt til friområde og 6 kvm til andre typer bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen og reguleringsplaner. Dette inkluderer hensynssone H530 for friluftsliv, H220 for støy (gul sone iht. T-1442), H370 for fare knyttet til høyspenningsanlegg, og H140_S for sikring av frisikt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er mulig.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Aktiv Treff (Målrettet annonsering med 45 % flere potensielle kjøpere via Aftenposten, VG, Facebook og lokal/regionale aviser)

3 000 Digital annonsering Moss avis - Frivillig

5 500 Foto med Drone fra kr

1 500 Kommunale opplysninger ca

19 900 Markedspakke (Stor annonsepakke på finn.no inkl. ukas bolig, vsningsmateriale, SoMe, salgsteam i bank, dig. salgsoppgave mm)

6 900 Oppgjørshonorar

4 995 Opplysninger fra forretningsfører

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2 og 3. gratis)

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 119 195

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

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler / Partner

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler MNEF

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

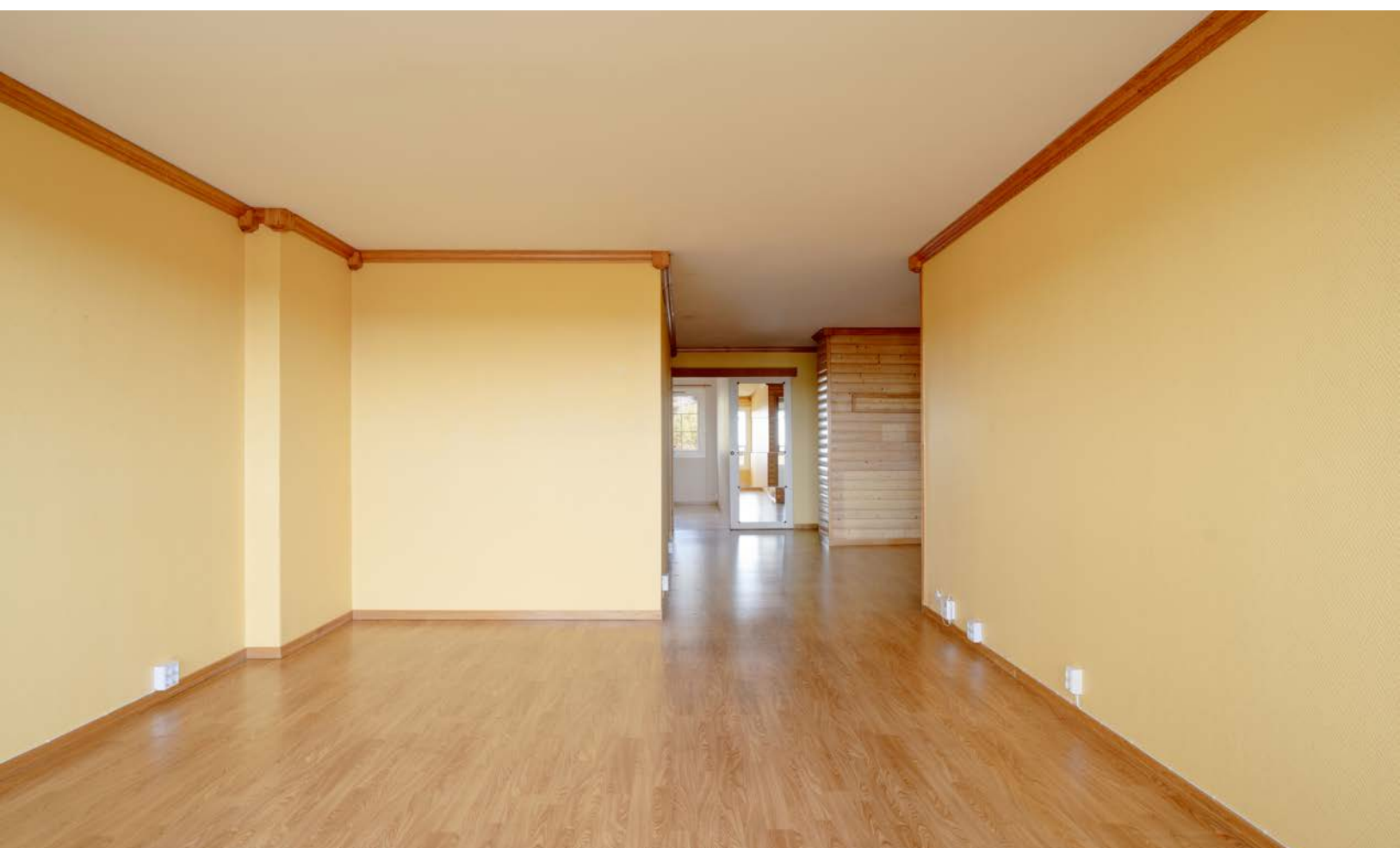
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

29.04.2026



































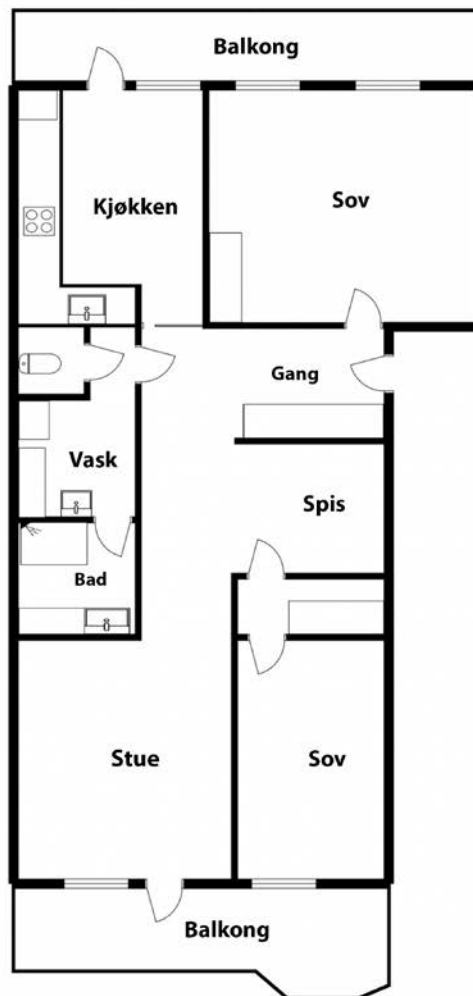






Plantegning

Slalåmbakken 5A 3.etg



aktiv.

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme


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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Slalåmbakken 5A , 1598 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 1496

 Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1023

Eiendomsverdi ref nr: PM1857

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

Moss Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen
Uavhengig Takstingeniør
post@mosstakst.no
469 63 067

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Liggende malt bordkledning. Antydning til noe soppdannelse. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utført med lufterventiler. Vinduene er toppsving, og ett fastkarmsvindu i stue. Sprossene på kjøkken- og soveromsvindue er løse og noe maling på pakninger i toppen. Malt hovedytterdør og to malte balkongdører med 2-lags glass. Leiligheten har to balkonger. Balkong med adkomst fra stue er vendt mot sørvest og har et areal på 15 m². Balkongen er utført med tredekke, er overbygd og har markise. Balkong med adkomst fra kjøkken er vendt mot øst og har et areal på 11 m². Balkongen er utført med tredekke, er overbygd og har markise. Noe grønnske på terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av belegg i ulike typer, malte himlinger, tapet på vegger samt stående og liggende trepanel. Det er MDF-plater på vegger i ett soverom og på toalettrom. Det er registrert flere merker, slitasje og brukspreg på overflatene. På gulv i soverom er det fastlimte biter av en tommestokk. Betongdekke. Innvendige dører av heltre og malte fyllingsdører. Det ble registrert merkbar røyklukt i boligen på befaringstidspunktet. Røyklukt kan påvirke opplevd brukskvalitet og kan være krevende å fjerne. Det må påregnes behov for rengjøring og eventuelle luktreducerende tiltak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet er flislagt og har innredning med servant og oppbevaringsmuligheter. Dusjløsning via dusjkabinett. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra toalettrom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er et eldre kjøkken med profilerte fronter, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har benkeplate i laminat med overlimt vask og er utformet som en L-løsning. Kjøkkenet ligger i eget rom. Ingen hvitevarer. Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg og MDF plater. Utstyrt med gulvmontert toalett, servant, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har funksjoner utover ordinært toalettrom, da det også inneholder tekniske installasjoner og vaskemaskinopplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe. Hovedstoppekran plassert ved toalettet. Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal

byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av støpejern.

Ventilasjonen skjer med avtrekk fra kjøkken og våtrom, samt tilluft via ventiler i vinduer.

Høix trykkbereder 200 l. Varmtvannsbereder er plassert i skap på toalettrom.

Sikringsskapet er plassert i oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2025. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

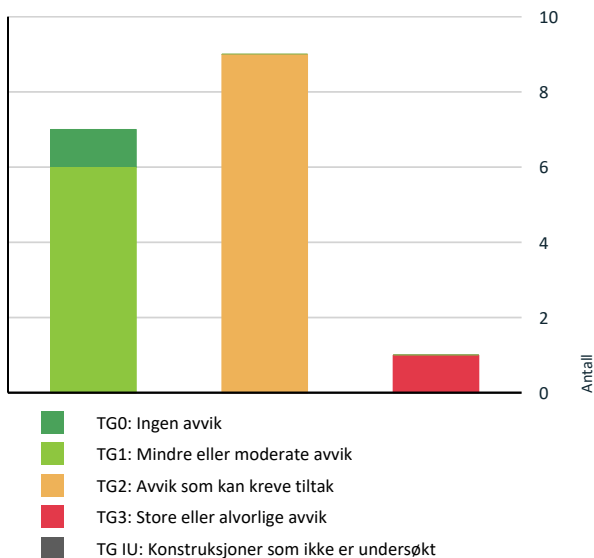
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

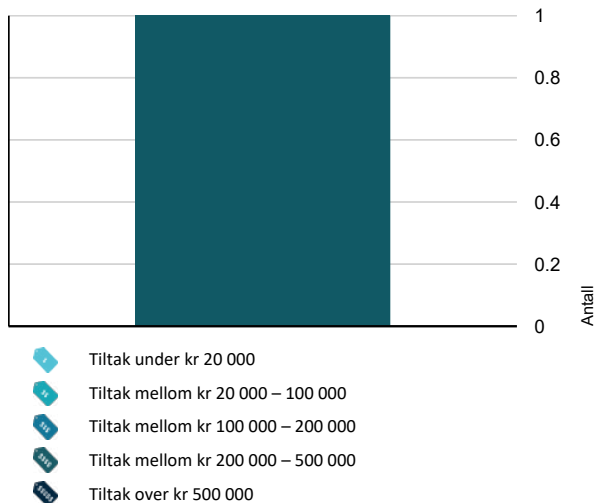
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring fra familiemedlem, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørhåndtakene på balkongdørene er løse.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene fremstår generelt med alders- og bruksslitasje, og det må påregnes behov for overflateoppussing og vedlikehold.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 12 mm over 2 meter på soverom sørvest.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør mot øst tar i terskel. Dørhåndtak på det andre soverommet henger og behov for justering. Dør til toalettrom tar i terskel, og dør til bad er trang i karmen.

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Røyklukt kan påvirke opplevd bokvalitet og inneklima.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er også rust i sluket.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er avvik:
Eksakt alder er ikke dokumentert/ikke avklart, men berederen fremstår som eldre.

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Benkeplate har fuktskader i skjøten mellom benkeplatene, og enden mangler laminering.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Rekkverk på balkong mot øst er målt til 90 cm høyde. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, som er 1,0 meter. Forholdet vurderes opp mot dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert
02.03.1970, og fra etter brannen
08.04.1991.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende malt bordkledning. Antydning til noe soppdannelse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utført med lufterventiler. Vinduene er toppsving, og ett fastkarmsvindu i stue. Sprossene på kjøkken- og soveromsvindue er løse og noe maling på pakninger i toppen.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og to malte balkongdører med 2-lags glass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtakene på balkongdørene er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndtakene bør strammes eller byttes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger. Balkong med adkomst fra stue er vendt mot sørvest og har et areal på 15 m². Balkongen er utført med tredekke, er overbygd og har markise.

Balkong med adkomst fra kjøkken er vendt mot øst og har et areal på 11 m². Balkongen er utført med tredekke, er overbygd og har markise. Noe grønne på terrassebord.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av belegg i ulike typer, malte himlinger, tapet på vegger samt stående og liggende trepanel. Det er MDF-plater på vegger i ett soverom og på toalettrom. Det er registrert flere merker, slitasje og brukspreg på overflatene. På gulv i soverom er det fastlimte biter av en tommestokk.

Vurdering av avvik:

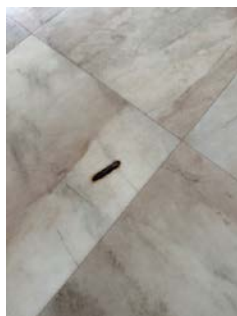
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene fremstår generelt med alders- og bruksslitasje, og det må påregnes behov for overflateoppussing og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 12 mm over 2 meter på soverom sørvest.

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av heltre og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør mot øst tar i terskel. Dørhåndtak på det andre soverommet henger og behov for justering. Dør til toalettrom tar i terskel, og dør til bad er trang i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert merkbar røyklukt i boligen på befaringstidspunktet. Røyklukt kan påvirke opplevd brukskvalitet og kan være krevende å fjerne. Det må påregnes behov for rengjøring og eventuelle luktreduserende tiltak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røyklukt kan påvirke opplevd bokvalitet og inneklime.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales grundig rengjøring/nedvasking og vurdering av behov for luktbehandling



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet er flislagt og har innredning med servant og oppbevaringsmuligheter. Dusjløsning via dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er et eldre kjøkken med profilerte fronter, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har benkeplate i laminat med overlimt vask og er utformet som en L-løsning. Kjøkkenet ligger i eget rom. Ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate har fuktskader i skjøten mellom benkeplatene, og enden mangler laminering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg og MDF plater. Utstyrt med gulvmontert toalett, servant, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Rommet har funksjoner utover ordinært toalettrom, da det også inneholder tekniske installasjoner og vaskemaskinopplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør med plastkappe. Hovedstoppekran plassert ved toalettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er også rust i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen skjer med avtrekk fra kjøkken og våtrom, samt tilluft via ventiler i vinduer.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax trykkbereder 200 l. Varmtvannsbereder er plassert i skap på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenseringende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Eksakt alder er ikke dokumentert/ikke avklart, men berederen fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder fremstår med høy alder, og forventet brukstid vurderes å være oppnådd. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Lekkasje kan medføre vannskader da lekkasjevann ikke ledes til sluk.



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

Sikringsskapet er plassert i oppgang og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i leiligheten fremstår delvis som eldre, og alder tilsier at det bør gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Sikringskapet fremstår visuelt uten vesentlige synlige avvik ved enkel kontroll, men det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2025. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong mot øst er målt til 90 cm høyde. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, som er 1,0 meter. Forholdet vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

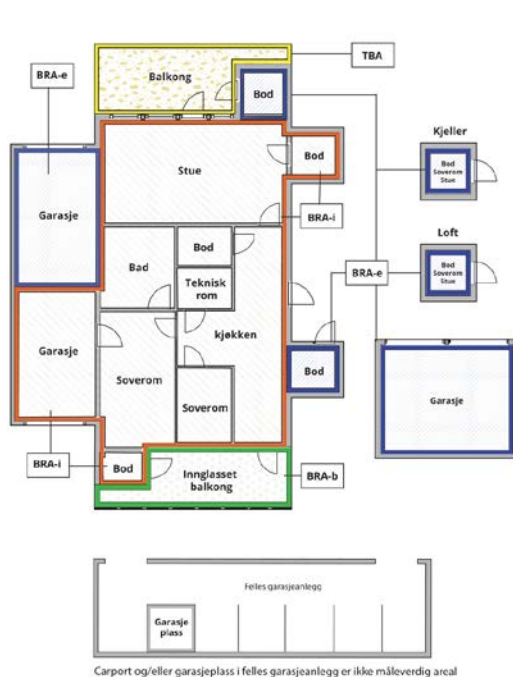
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	94	3		97	26
SUM	94	3			26
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, soverom, toalettrom, entré, stue, bad, bod, soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponere en tildelt bod i kjeller på 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Trine Lise Holberg Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1496		0	126491.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slalåmbakken 5A

Hjemmelshaver

Gjerrebogen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr. 948590182	Leil. nr.	Forretningsfører Vansjø Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Arnesen Ruth Gretha
-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
105

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5. etasje, i et etablert boligområde på Gjerrebogen. Området fremstår som et sentralt boligområde med nærhet til dagligvare, kollektivtilbud, skoler/barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og grøntområder, samt gode forbindelser mot Moss sentrum og Mosseporten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune, hvor området i hovedsak er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det er registrert enkelte hensynssoner i området, blant annet gul støysone iht. T-1442, hensyn friluftsliv og hensynssone for høyspenningsanlegg.

Eiendommen ligger innenfor eldre reguleringsplan Gjerrebogen del av Gjerrebogen, vedtatt 05.11.1968. Planen omfatter blant annet blokkbebyggelse, boliger, kjørevei, felles avkjørsel, parkeringsplass, gangvei og garasjeanlegg.

Det er i tillegg registrert flere reguleringsplaner i nærområdet, blant annet Vålerveien 130, Krapfoss – del av Krapfoss, Krapfossvegen gang- og sykkelveg og Krapfoss – del av området mellom Vålervegen og Gjerrebogen.

Om tomten

Eiendommen er del av et etablert boligområde med blokkbebyggelse. Tomten er felles eiet for bebyggelsen, med opparbeidede fellesarealer, interne adkomstveier, gangarealer, lekeplasser og parkeringsarealer. Uteområdene består i hovedsak av asfalterte kjøre- og gangarealer, grøntarealer og felles oppholdsarealer tilknyttet boligbebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget disponerer 340 parkeringsplasser i parkeringshus og 350 parkeringsplasser ute.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Anders Holberg

Boligen

Slalåmbakken 5A
1598 MOSS

3103-3/1496/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

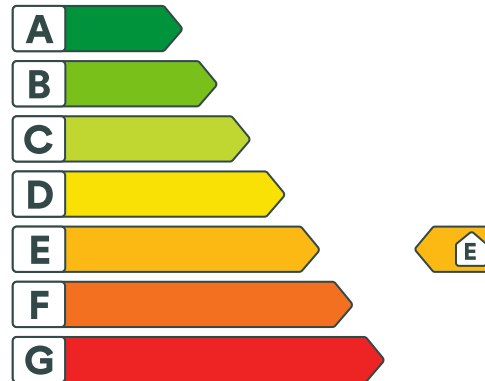
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Slalåmbakken 5L, 1598 MOSS	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288475
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 145724880
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 1496
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
209,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 341 kWh



Slalåmbakken 5L, 1598 MOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Slalåmbakken 5L, 1598 MOSS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

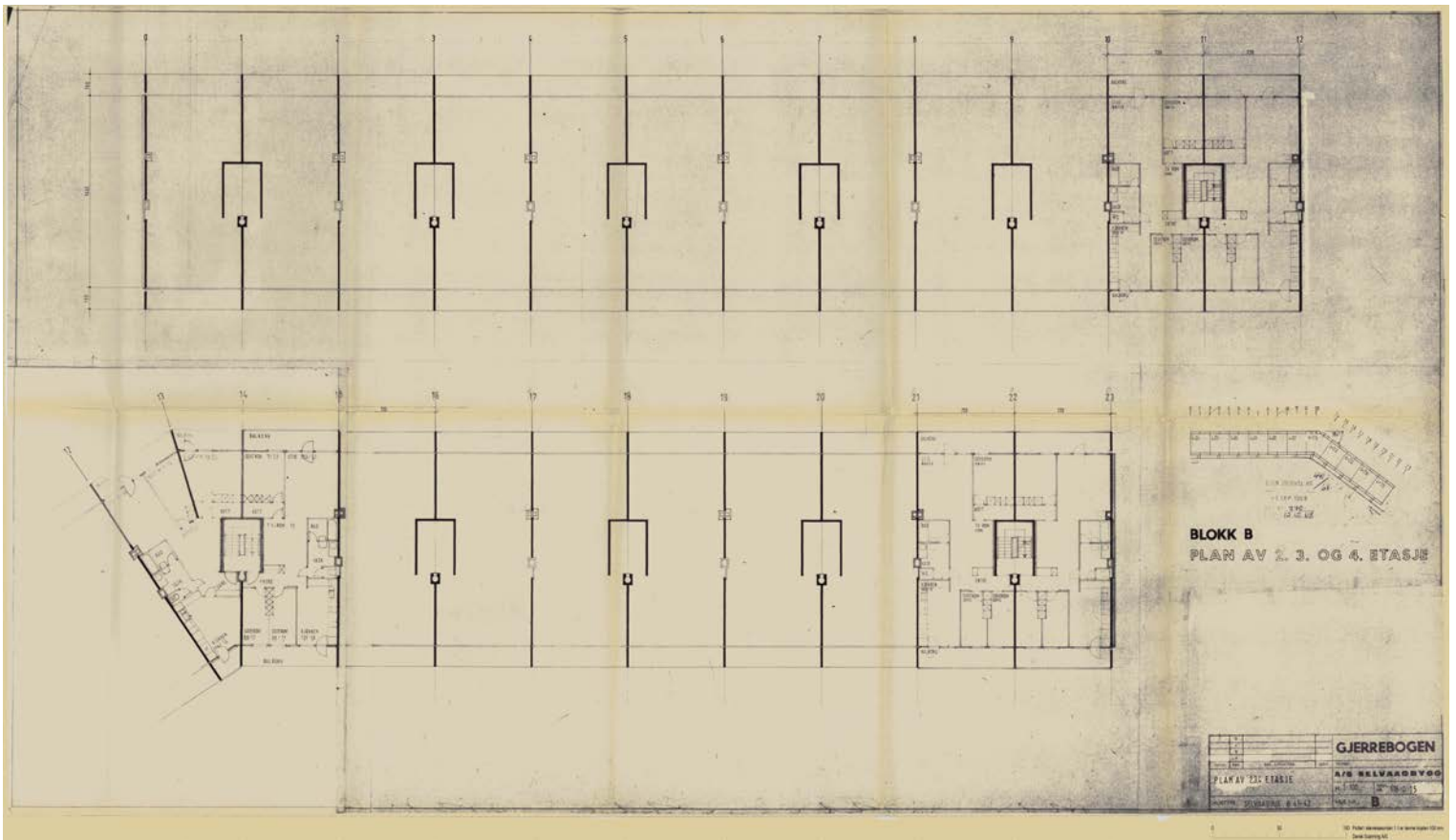


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Aktiv Moss AS

24/4-26

AD. DERES REF: 1114260053 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 105 i borettslaget Gjerrebogen 1 tilknyttet leilighet: Slalåmbakken 5 A
Andelseier(e): Ruth Gretha Arnesen.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 590 182
Byggeår: 1970 Gnr: 3 Bnr: 1496 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysning.no

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82371238

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.035,-, utgifter kr 8.677,- og annen formue: kr 57.414,-. Gjeld pr d.d. er på kr 186.738,-. Opprinnelig innskudd kr: 23.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 24/4 kr 81.522.852,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.036,-, hvorav kr 4.924,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Til informasjon så pågår det rørfornyng i borettslaget. Estimert ferdigstilt våren 2027. Nytt lån er tatt opp april-26.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie.

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.: 5,05 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.000,-, hvorav renter utgjør kr 670,- og avdrag utgjør kr 330,-.

Lånets løpetid: 2048.

Lånenr.: 60308119613. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type C – Lån med avdragsfrihet:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt: 4,9 %. 1. avdrag forfaller: 2028. Lånets totale løpetid: 2053.

Renter pr. mnd. m/dagens rente : 112,-.

Etter periode med avdragsfrihet vil felleskostnadene med stor sannsynlighet øke. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye pga eventuell renteøkning og eventuelle fremtidige vedtak om økning av felleskostnadene.

Lånenr.: 60308134450. 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 André Høidebraaten.

Epost styret: gjerrebogen1.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Ordensregler for Gjerrebogen 1 borettslag

- Vedlegg til våre vedtekter

Alminnelige bestemmelser

1. Alle leieboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokkene. Støy som kan sjenere andre (f.eks: oppussing o.l.) skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom klokka 20.00 og 07.00 på hverdager, etter klokken 18.00 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager. Det skal også være ro i uterom etter klokken 23.00.
2. Utlufting av leilighetene ut til trappeoppgang er ikke tillatt.
3. Ting som blir satt i oppganger, korridorer eller fellesrom behandles som avfall, det kan fjernes uten varsel. Hjelpemidler i forbindelse med helse er tillatt etter avtale med styret. Barnevogner plasseres i vognrom. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.
4. Andelseiers vedlikeholdsplikt er fastslått i vedtektenes § 7. Samme § 7 omhandler andelseieres bruk av leilighetene. Benyttelse av WC må skje forskriftsmessig; man må bl.a. ikke kaste ting i klosettet som kan forårsake at avløpet tettes. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at borettslaget på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Markiser over vinduer og på balkonger må kun oppsettes i fargene gul, grått, hvitt. Den enkelte borettslaver står ansvarlig for enhver skade som husstanden, gjester eller fremleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks på et skadeskjema på VBBL.no. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.
5. Det er ikke tillatt med åpen flamme på borettslagets balkonger. Vi henviser til opparbeide grillplasser på borettslagets eiendom.
6. Etter egen rutine og beskrivelse opphengt på tavle i oppgangen, har beboere ansvar for å holde inngangsparti til oppgangen ryddig og rent. Dette gjelder plenklipping, rydding og snømåking. Leilighetene har sine egne uker for dette arbeidet. Uken man har ansvar, skal

man også påse ryddighet og orden i søppelskur.

7. Det er ikke tillatt å henge ut, riste, luften eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vindu.
8. Rengjøring av trappeoppganger utføres av eksternt firma
9. Alle beboere plikter å følge kommunens bestemmelser om kildesortering. Avfall legges i riktig avfallsdunk. Papp må brettes og stappes for å skape mest mulig plass, og alle beboere plikter å holde orden i søppelskur. Det er ikke tillatt å sette møbler med mer i søppelrom/ sykkelbod for avfallshåndtering. Det må kjøres bort av hver enkelt beboer. Alternativt kan vaktmester kontaktes, mot et vederlag.
10. Det er ikke tillatt med vedfyring og varmepumpe i vårt borettslag

Husdyrhold

11. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr, og må meldes til styret på epost. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før melding er gitt og mottatt svar på. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et 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 mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Et samtykkes varighet utløper når det dyr meldingen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert el). Ny melding må gis dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.
12. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår: 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.
 - a) Husdyr skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - b) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

- c) Eier er erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- d) Alle katter skal kastreres/steriliseres. Alle katter skal være chipet hos veterinær.
- e) Et mislighold av disse vilkår 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 11.

Trafikk og parkering

- 13. Forbudt for kjøretøy til blokkene. Unntak for nødvendig av- og pålessing, maks 20 minutter. Gjelder ikke offentlig transport og kjøretøy med gyldig parkeringsbevis. Maks hastighet i borettslaget er 10 km/t.
- 14. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Det er kun tillatt med registrerte motorkjøretøy som eies av beboer eller beboers gjest. (det er ikke tillatt å parkere campingvogn, henger, båter osv.) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene medfører kontrollavgift og/ eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatsrettslige regler. Biler med parkeringsbevis skal benytte parkering i garasje. Ved feilparkering vil disse bli bøtelagt.
- 15. Alle leiere av garasjeplasser skal:
 - a) holde orden på sin parkeringsplass, ikke oppbevare gjenstander som ikke tilhører bilen
 - b) ikke oppbevare lettantennelig stoff/ væske
 - c) røyking er ikke tillatt
 - d) ikke adgang til å benytte innretninger til oppvarming av garasje/ bilmotor mv.
 - e) gjøre bygningsmessige endringer
 - f) bilvask skal ikke skje i garasjen
 - g) sørge for at garasjen er avlåst
 - h) skader må omgående meldes til styret
 For å få leie garasjeplass i borettslaget kontaktes forretningsfører (Vansjø Boligbyggelag), som fører lister og sørger for fordeling av parkeringsplasser. Se vedtektene punkt 6-3. Forretningsfører utfører dette på vegne av styret.

Felles tv og internett

- 16. Utstyr for tilkobling til TV/ internett følger leiligheten, og skal ved salg gjensettes til neste beboer.
- 17. Feil ved tv og internett rettes mot selskap vi til enhver tid kjøper tjeneste av.
- 18. Oppsetting av private radio- og TV-antenner/ parabol er forbudt uten godkjent søknad om tillatelse, på epost til styret.

Øvrige bestemmelse

Bestilling av endring av navn på ringeklokke, send epost til ringeklokke@gmail.com

Bestilling av navnskilt til postkasse kan gjøres på posten.no

Borettslaget har egen facebookside; Gjerrebogen borettslag. På denne siden gis det informasjon, og skal være en hyggelig side for våre beboere.

Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold av leieforholdet, slik at dette kan bringers til opphør fra borettslagets side.

Gjerrebogen 1 borettslag

Styrets epost adresse: gjerrebogen1.brl@mittvbbl.no

Moss 13.03.23



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Gjerrebogen 1 borettslag**

**Onsdag 06.05.2026
Klokken: 18:00
Sted: Misjonshuset Krapfoss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Gjerrebogen 1 Borettslag

Dato: Onsdag 06.05.2026
Klokken: 18:00
Sted: Misjonshuset Krapfoss

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Forslag til generalforsamlingen (Timebasert lønn ifm rehabilitering av rør)

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Årlig støtte til Slalåmbakken Pensjonistklubb
- 6.2 BEREDSSKAPSTILTAK
- 6.3 Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.
- 6.4 Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag.
- 6.5 Innsendt sak fra beboer
- 6.6 Innsendt sak fra beboer
- 6.7 Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7

7 Valg

- 7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 9 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Forslag fra styret - Endring i styrehonorar

Begrunnelse: I det framlagte forslaget til budsjett for 2026 ligger det kr. 500 000 til styrehonorar. Et tilbakeblikk på det siste året viser at styret i 2025 har hatt en betydelig økning i arbeidsmengde og arbeidsbyrde knyttet til drift, vedlikehold, vedtekts arbeid, ordensregler, tekniske problemstillinger og løpende saksbehandling. For å sikre at styret kan fortsette å levere profesjonell og forsvarlig drift, foreslås det at styrehonoraret justeres til kr 600.000,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styrehonoraret for Gjerrebogen 1 brl settes til kr. 600.000,-

5. Innkommne saker fra styret

5.1 Forslag til generalforsamlingen (Timebasert lønn ifm rehabilitering av rør)

I forbindelse med prosjekt for rørfornyng i boretslaget vil det være behov for prosjektledelse og samordning sammen med leverandør. Borettslaget kjøper inn prosjektledelse fra teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggerlag (VBBL) og leverandør er Olimb AS med flere.

Prosjektet vil medføre en del ekstraoppgaver som faller på personer i styret. Dette innebærer innsamling av nøkler, møtevirksomhet i forbindelse med prosjektets prosess og ekstra tilgjengelighet av ulike årsaker. Dette innebærer tapt arbeidsinntekt pga. nødvendig fravær og ekstra arbeid utover det man kan forvente innenfor det ordinære styrehonoraret.

Honorar til styremedlemmer skal vedtas i generalforsamlingen, med hjemmel i brl § 8-4.

Styrets honorar besluttet av generalforsamling etterskuddsvis pr år. For 2024 vedtok man i generalforsamlingen i 2025 kr. 500.000,- som honorar. Styret mener at den ekstra arbeidsbyrde som prosjektet vil innebære, i tillegg til de ordinære arbeidsoppgaver for styret, tilsier at arbeidet med prosjektet bør honoreres særskilt.

Dersom styremedlemmer ikke honoreres særskilt, finner styret det naturlig å kjøpe inn tjenesten fra eksterne rådgivere. Det antas at dette vil kunne være mer kostbart enn å benytte styremedlemmer til oppgaven, fordi styremedlemmene er bedre kjent med eiendomsmassen og beboerne.

Styret har derfor jobbet med et alternativ fremfor å leie inn eksterne aktører til å utføre denne type arbeid. Styret har kommet frem til at man ønsker at arbeidet honoreres på timebasis, med kr. 300,- pr time.

Det bes også om mulighet til å etterfakturere for allerede medgått tid, da arbeidene er påbegynt pr. 01.02.2025. Flere konkrete oppgaver er per nå fordelt internt i styret med ulike ansvarsoppgaver. Styremedlemmer har helt fra starten av informasjonsflyten vært en del av før-prosjektet sammen med VBBL, og har vært deltagende på møter som har måtte gjennomføres både utenfor og i arbeidstiden, etter at prosjektet har kommet i gang:

- Byggemøter
- Kontraktsmøter
- Innsamling av nøkler
- Andre tilsvarende timer som er direkte knyttet til prosjektet

Forslag til vedtak: Alternativ 1:

Personer i styret som jobber med oppgaver som er tilknyttet prosjektet skriver timer på det de deltar på med kr. 300,-/time. Generalforsamlingen aksepterer honorar for allerede påløpte timer med kr. 300,- for utbetaling fordelt på 3 styremedlemmer.

Alternativ 2:

Styret leier inn eksterne aktører til denne type arbeid.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Årlig støtte til Slalåmbakken Pensjonistklubb

Jeg Rune Eriksen, fremsetter følgende forslag for ordinær generalforsamling i Gjerrebogen 1 brl 2026. følgende forslag; DET BEVILGES KR 15000 I ÅRLIG STØTTE TIL SLALOMBAKKEN PENSJONISTKLUBB

med vennlig hilsen RUNE ERIKSEN.

Forslag til vedtak: DET BEVILGES KR 15000 I ÅRLIG STØTTE TIL SLALOMBAKKEN PENSJONISTKLUBB.

Styrets innstilling: Styret er positive til pensjonistklubben og at borettslaget har en egen pensjonistklubb. Man bør være forsiktig med å gi slike støtteordninger, da det ikke kommer alle beboere til gode. Vi foreslår derimot at pensjonistklubben ved styret kan kontakte styret i borettslaget dersom det er noe borettslaget kan bidra med til å forbedre forholdene for pensjonister og øvrige beboere. Styret blir gjerne med på et pensjonistmøte for å lytte på hva pensjonistene er opptatt av.

Styret støtter ikke forslaget.

6.2 BEREDSSKAPSTILTAK

Det foreslås at det i SLALOMBAKKEN / NORDRE DEL opprettes "lommer" for å gjøre det tilgjengelig for ambulanse etc . 2 lommer vil være ideelt.1 på hver side av sykkelstien.

SKAL IKKE BENYTTES TIL PARKERING

INGEN AV DE ANDRE BLOKKENE HAR SAMME BEHOV SOM SLALOMBAKKEN 7.

Med vennlig hilsen Rune Eriksen

Forslag til vedtak: Det foreslås at det i SLALOMBAKKEN / NORDRE DEL opprettes "lommer" for å gjøre det tilgjengelig for ambulanse etc . 2 lommer vil være ideelt.1 på hver side av sykkelstien.

Styrets innstilling: Vi har slike lommer ved 7a, 7d og 7n - vi mener dette er tilstrekkelig, og det er ivare tatt gjennom skiltingen i borettslaget. Styret støtter ikke forslaget.

6.3 Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Forslag til å forlenge rekkverket i bakken helt ned til flatmark il Slalåmbakken 7. Bakken fra garagen og ned til Slalåmbakken 7 er ekstremt glatt på vintertid. Rekkverket som er der i dag, gir en god trygghet og støtte på glattisen...Men denne tryggheten stopper samtidig som rekkverket slutter og man må gå i skrånende terreng (resten av bakken) flere meter på glattisen. og da med fare for liv og helse.

Er det en mulighet for at styret sier ja til å forlenge dette rekkverket ved 7 om er der i dag?

Mvh Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Borettslaget monterer rekkverk helt ned til bunnen av bakken fra p-huset og ned mot blokk 7.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

6.4 Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag.

Forslag til at styreformann og styremedlemmer BOR i Gjerrebogen borettslag. Selv om det i følge loven ikke er verken pålagt eller ulovlig at verken styreformann eller styremedlemmer bor i borettslaget, er det veldig uheldig etter min mening. Bor man selv i borettslaget så vet man til enhver tid HVA som foregår og kan raskt sette seg inn i saken/problemene.

I tillegg synes jeg personlig at når man påtar seg et FRIVILLIG verv som å bli styreformann/styremedlem så høres det ingen steder hjemme at man IKKE bor der sammen med oss andre. Selv om styret er uenig og kanskje mener at dette er en "ikke sak, og at det ble NEDSTEMT forrige gang" osv osv så ønsker jeg likevel at det blir tatt opp til avstemning på generalforsamlingen, slik at det demokratiske FLERTALLET bestemmer hva vi som BOR i Slalåmbakken ønsker:

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Et JA eller et NEI til at styreformann/styremedlemmer MÅ til enhver tid bo i Gjerrebogen 1 borettslag.

Styrets innstilling: Det er ikke gunstig å fatte et slikt vedtak, da det kan oppstå utfordringer med å klare å rekruttere medlemmer til et styre i borettslaget, dersom de er nødt til å bo i borettslaget. I tillegg er det viktig å inneha ulik kompetanse på de som innehar roller i styret - som er formålstjenlig for borettslaget.

Dette punktet er ikke regulert i borettslagsloven. Styret støtter ikke forslaget.

6.5 Innsendt sak fra beboer

Alle saker sendt inn til styret, som er innfor tidsfristen, blir lagt ut i sin HELHET til andelseierne (les: selvfølgelig UTEN redigering/sensuering fra styret/styreformann) og blir da stemt over på generalforsamlingen.

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Forslag: Hva synes andelseierne?

Styrets innstilling: Vi undrer oss over at det stilles spørsmål ved dette. Styret har lagt inn alle saker vi har mottatt, med den innsendte teksten. Dersom saker ikke har blitt fremmet, som vi har mottatt, har det i så fall vært drøftet med innsender. Dersom noen beboere mener at vi har tatt bort/ fjernet saker, så ønsker vi tilbakemelding om dette.

Vi oppfatter det innsendte forslaget som en sak som ikke kan stemmes over - mer som en ren informasjons-sak.

6.6 Innsendt sak fra beboer

Hvor mye tjener egentlig Gjerrebogen 1 borettslag pr år på Apcoa parkeringen i Slalåmbakken?

Tone Aasen 7C

Forslag til vedtak: Forslag: Regnskapet legges frem på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Dette ble gjennomgått under behandling av regnskap.

6.7 Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7

Det gjelder den bratte bakken ned fra Bocciabanen mot nr 7. Den er utrolig bratt, og spesielt på vinteren er det uforsvarlig å gå der .Grus og sand er også utfordrende.

Gunvor Askeland 4F

Forslag til vedtak: Borettslaget setter opp rekkverk, fra Bocciabane og ned til veien mellom blokk 5 og 7 (likt det som går fra p hus til blokk 7.)

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styreleder, André Høidebraaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år

Styremedlemmer Thomas Wold, Kim Svingen, Glenn Arne Hansen og Hans Martin Kiøsterud Thomassen, alle valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

7.1 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 9 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Følgende har sagt seg villig til å ta gjenvalg i valgkomiteen:

Berit Nicoll 3E - Erling Hagen 4E - Berit Karin Kjonerud 5J - Randi Scheldt 6D.

Ny kandidat: Ingrid Maria Basterås 7M.

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, 22.04.2026

Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmelding Gjerrebogen 1 Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Andrè Høidebraaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Malin Krosby Bruland, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Susanne Olsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Ida Renate Evensen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Thomas Wold, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Kim Svingen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Glenn Arne Hansen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Hans Martin Kjøsterud Thomassen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 4 kvinner og 5 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Berna Yahyagil Güler, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Erik-André Fredriksen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Christina Kreutz Hansen, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Arne Enge, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Kristin Råberg Braaten, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 07.05.2025.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Malin Krosby Bruland
- Styremedlem, Susanne Olsen
- Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen
- Styremedlem, Ida Renate Evensen
- Varamedlem, Berna Yahyagil Güler
- Varamedlem, Erik-André Fredriksen
- Varamedlem, Christina Kreutz Hansen
- Varamedlem, Arne Enge
- Varamedlem, Kristin Råberg Braaten

Andre komiteer

Vi har hatt ulike grupper som har jobbet med ulike saker, blant annet:

- Økonomi
- Uteparkering med Apcoa
- Rør-rehabilitering
- Ulike kartlegginger av tilstand til borettslaget
- Dugnadsgjeng
- Tillitsvalgte i oppganger
- Saker til generalforsamling

Styremøter

Antall styremøter som har vært avholdt siden generalforsamlingen i 2025 er: 12

- Disse møtene har vært gjennomført både fysisk og digitalt

Antall behandlede saker i perioden: 208

Andre møter som er avholdt

- Beboermøter
 - Etter ordinær generalforsamling, Mai 2025
 - Vedr. rør-rehabilitering Blokk 7, Høst 2025 (2 fysiske møter)
 - Vedr. rør-rehabilitering Blokk 5, Vinter 2026 (2 fysiske møter)
- Rør-rehabilitering
 - Avklaringsmøter, informasjonsmøter og byggemøter sammen med:
 - Vansjø Boligbyggerlag
 - Olimb AS
 - Recover AS
 - Rørteamet AS
 - Moss Elektro AS
- Apcoa
 - Både fysiske møter og møter via Teams
- Befaringsrunde om brannslukkere i oppganger og garasjeanlegg
- Lekeplasser
 - Befaring om oppsettelse av ny jungelløype ved blokk 5
- Styret deltok på VBBL sin forretningsfører konferanse

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 468 andelseiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948590182, og ligger i Moss kommune.

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

Gjerrebogen 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.

Gjerrebogen 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 Gjerrebogen 1 Borettslag i 2025: 1

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

Antall andre personer i Gjerrebogen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 5

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggerlag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinær generalforsamling.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025/2026

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2025 har Gjerrebogen 1 Borettslag jobbet med følgende vedlikehold:

- Rør-rehabilitering (avløp mm)
 - Rør-rehabiliteringen som lenge har blitt snakket om, startet opp i januar 2026 i blokk 7.
 - Arbeidet ledes av Vansjø Boligbyggerlag
 - Arbeidet gjennomføres av Olimb AS, Recover AS, Moss Elektro AS, Rørteamet AS og TG Facilityservice
 - Blokk 5 er neste blokk som skal gjennomføres og det ble gjennomført beboermøter i januar/februar.
- El-undersøkelser av sikringsskap
 - Fellesarealer for oppgradering iht vedlikeholdsplanen. Moss Elektro AS arbeider med dette opp mot Elvia.
 - Tilfluktsrom v/Sivilforsvaret og tilstandsrapport fra Norfo AS iht vedlikeholdsplan
Tilfluktsrommene er tettet etter forskrifter og ventilasjonsanlegget er oppgradert til å være ved dagens standard. Merk, ventilasjonsanlegg jobbes med for filterskifte. Strømaggregater er servet og testkjøres i januar. Vann og avløp oppgraderes og forventes ferdig ila våren 2026. Lamper innvendig er skiftet.
 - Arbeidet ledes av teknisk avdeling hos Vansjø Boligbyggerlag og er gjennomført ihht. rapport v/Brakon AS
- Varslingssystem fellesarealer er noe som er lagt inn i vedlikeholdsplanen ved teknisk avdeling hos VBBL. Planleggingsfasen er igangsatt, men det avventes ulike godkjenninger før jobben med å montere kan starte.
- Det er montert livliner på samtlige tak
- HMS avtale med VBBL
 - Det jobbes med å vedlikeholde HMS rutinene i borettslaget hvor styret har fått tilgang til egen portal som gjør det enklere å ha kontroll på når utbedringer og rutiner må følges ihht frister.
- Ringeklokker
 - Gjennomført service på ringeklokker som ikke fungerer ved Vadtvedt Industri AS

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2024 har styret hatt fokus på å lage en vedlikeholdsplan som skal strekke seg over 10 år i samarbeid med Vansjø Boligbyggerlag.

Flere av punktene på denne vedlikeholdsplanen er allerede gjennomført og styret jobber nå med å fortsette kartleggingen og gjennomføringen av denne sammen med Vansjø Boligbyggerlag

Styret har også jobbet med saker som:

- Brannslukkere i oppganger og garasjeanlegg
 - Slukkerutstyr ble montert i overgangen 2025/2025 av Presto Fire Safety.
 - Det ble montert et gitt antall slukkere etter anbefaling fra Presto og Brakon AS.
 - Disse ble montert i både trappeoppganger og garasjehus.
 - Brannslanger er nå koblet vekk da disse ikke var godkjente, eller var i funksjonsstand. Det gjenstår til våren utkobling av vanntilførsel til disse brannslangeskapene så det ikke står på vanntrykk.
- Apcoa
 - Det har vært mye utfordringer med Apcoa siden oppstarten. Spesielt når det gjelder kundeservice, men også betalingsløsninger, tilganger, bestillinger o.l.
 - Styret har hatt flere møter med Apcoa både digitalt, via epost/telefon og også fysiske møter.
 - Styret jobber kontinuerlig med å finne den beste løsningen for vårt borettslag og dialogen med Apcoa fortsetter til vi har kommet frem til en god løsning hvor vi unngår de utfordringene som vi har vært gjennom til nå.
- Rehabilitering av sikringssskap SL 4 og SL 6 vår-sommer 2025 + SL3 - SL5 - SL7 (2025/2026).
 - Moss Elektro AS arbeider med dette opp mot Elvia, da Elvia må godkjenne dette og evt. om det er tilstrekkelig kapasitet på anlegget i dag. Dette tar tid. Evt. oppgradering av sikringssskap må utføres i sommer-måneder.
 - Brannalarm i fellesganger/trappeløp med varsling inn i leiligheter
Det jobbes med å få ferdig godkjenning til å gjennomføre denne jobben med montering, mulig installasjon ila 2026
- Innvendige lamper i oppganger/fellesrom
 - Montering av nye lamper i oppganger og fellesrom ved bodene. Disse er nå styrt via sensor som gjør at det ikke står på 100% lys hele tiden og som gjør at vi sparer strøm.
 - Det gjenstår pr. nå kun få steder som ikke har fått montert opp nytt lys. Dette er antatt ferdig i løpet av våren/sommer 2026.
- Montering av strøm til kjøretøy fra hjelpemiddelsentralen ved utplukkede oppganger.
- Rydding av tilfluktsrom og andre fellesarealer (vognrom/søppelsjaktrom/søppelskur) (TG FacilityService)
- Naboklager
- Utleie av kjellerlokaler, retningslinjer og kontrakt
- Snørydding, strøing og feiing, både med eksternt firma (Moss Snøryddekompani) og internt i borettslaget.
- Vinduer/dører som er blitt ødelagt og må fikses/byttes.
- Få en stopp på avsatte kjøretøy/hengere uten skilter.
- Søppelhåndtering
 - Få stoppet søppelflyt i våre uteboder/søppelskur (privat søppel som ikke er tillatt i søppelskur)
 - Container-ordning ihht. generalforsamlingsvedtak
 - Generell søppelhåndtering
 - Organisering av ny henting av avfall dersom MOVAR har blitt forhindret fra å hente det de skal (feilparkering og/eller feilsortering)
- Rotte/skadedyr problematikk v/Rentokil AS
 - Rentokil AS har jobbet med ulike tiltak for å begrense aktiviteten i borettslaget.
 - De har også gitt tilbakemelding om at søppelsorteringen bør bedres for å bistå med å bekjempe rottene.
- Beskjæring/felling av trær som må kappes ned av sikkerhetsmessige årsaker
- Beskjæring/planting av tuja-hekker
- Alle enkle krakker er pusset og oljet/malt
- God kommunikasjonsflyt ut mot beboere
 - Rundskriv, lapper på oppganger, SMS-utsendelse, informasjonskanalen fra styret på facebook og hjemmesiden til borettslaget
 - Flere av disse informasjonsskrivene er også produsert på flere språk
 - Hjemmesiden har også fått et lite løft med en enklere vei til informasjon om rør-rehabiliteringen (<https://gjerrebogen1.borettslag.net/>)
- Lekeapparater som ikke er godkjent vil bli pusset opp/fjernet

- Det ble gjennomført en befaring av Lekeplassinpektøren AS på høsten 2025.
- Ny jungelløype ble montert høsten 2025
- Lekeapparater som ikke ble godkjent/fikk bemerkninger ble fjernet/pusset opp til å tilfredstille de kravene som foreligger
- Nissetog i desember med traktor, godteposer og besøk fra nissen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026/2027

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2026/2027:

- Rør rehabilitering ihht. vedlikeholdsplanen til teknisk avdeling på VBBL 2025-2027 (avløp mm)
 - Rekkefølgen for hvilken blokk som er bestemt for videre arbeid er:
 - Blokk 5
 - Blokk 4 + 6
 - Blokk 3
- Balkonger som er i farlig stand, meldes inn til VBBL via deres hjemmeside og håndteres direkte via VBBL
- Tilfluktsrom innvendig teknisk
- Brannvarsling
- Utebelysning

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2026/2027:

Styret mener at vi ikke har behov for noe nyanskaffelser pr dags dato.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025/2026:

- Det jobbes med å oppfylle kravene fra rapporten til Brakon AS.
 - Ulike skriv er delt ut til alle beboere og hengt opp i fellesarealer + garasjene
- Tilfluktsrom er snart ferdigstilt til godkjent stand ihht. kartlegging og rapport fra Sivilforsvaret og Brakon AS
- Styret har sammen med VBBL en portal hvor HMS tiltak blir lagt inn og ivaretatt ihht. frister og krav.

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Et regnskapsår og styreår er ikke lik periode.
- Det er kun utført helt nødvendig vedlikehold.
- Vi har brukt høsten 2025 til fortsettelse av kartlegging av vedlikeholds behov og å begynne gjennomføringen av tiltak som var påtenkt oppstart høsten 2025.
- Vedlikeholdspostene (Bygg, VVS, Elektro og Utvendig anlegg) var budsjettert tilsammen med kr. 8,755,000,-. Her viser regnskapet en total for alle fire poster på kr. 5,698,867,-.
 - Dette har også bakgrunn av at prosjekter som ble budsjettert og var antatt ferdig i 2025 ikke blir ferdigstilt/fakturert før i 2026.
- Det er laget et eget budsjett punkt som heter "rehabilitering". Dette gjelder

rørfornyning.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Pr 21.04.26 har vi truffet veldig bra på budsjett på de store faste utgiftene/kostnadene som vi ble forespeilet ville øke i 2026.
- I driftsåret 2026 vil det være fokus på oppstart/fullføring av enkelte prosjekter som hadde grunnundersøkelser i 2025.
 - Tilfluktsrom i plus Nord og Sør
 - Sikringsskap for fellesanlegg
 - Varslingssystem
 - Rør-rehabilitering
 - Lys i oppganger og fellesrom under blokk 5
 - Lekeplasser

Styret i Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Felleskostnader		27 110 136	28 007 136	29 828 993	31 620 216
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 675 544	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	2 106 933	1 495 067	1 728 000	1 309 200
SUM INNEKTER		31 892 613	29 502 203	31 556 993	32 929 416
KOSTNADER					
Lønn	1	73 738	117 101	300 000	300 000
Pensjonskostnader		0	0	20 000	0
Styrehonorar		499 500	500 000	500 000	500 000
Arbeidsgiveravgift		80 827	87 011	113 000	112 800
Strøm		524 137	571 884	600 000	570 000
Renhold		407 468	306 250	320 000	400 000
Rehabilitering		356 706	3 387 798	0	33 500 000
Vedlikehold bygg		1 574 892	4 562 291	3 050 000	2 000 000
Vedlikehold VVS		1 412 736	181 990	4 800 000	2 000 000
Vedlikehold elektro		1 475 888	79 866	2 650 000	1 500 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 235 351	655 206	1 000 000	1 500 000
Revisjonshonorar	0	37 500	37 500	45 000	31 250
Forretningsførerhonorar		950 370	993 570	1 000 000	935 969
Andre konsulenttjenester		465 986	671 108	500 000	500 000
Årsavgift TV/Internett		1 817 493	2 364 397	1 400 000	1 705 000
Kontingent boligbyggelag		140 400	140 400	140 400	140 400
Forsikringer		1 811 453	1 553 272	2 000 000	1 945 000
Festeavgift		1 845	1 845	2 000	2 000
Kommunale avgifter		7 416 472	6 969 080	7 925 000	7 995 000
Andre driftskostnader		217 782	358 317	102 000	200 009
SUM KOSTNADER		20 500 543	23 538 886	26 467 400	55 837 428
DRIFTSRESULTAT		11 392 070	5 963 317	5 089 593	-22 908 012
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		718 021	625 857	60 000	375 000
Rentekostnader		3 793 547	3 994 761	4 000 000	6 142 100
Utbytte Gjensidige		170 120	137 237	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-2 905 406	-3 231 667	-3 940 000	-5 767 100
ARSRESULTAT		8 486 663	2 731 650	1 149 593	-28 675 112
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		8 486 663	2 731 650	1 149 593	-28 675 112
SUM OVERFØRINGER		8 486 663	2 731 650	1 149 593	-28 675 112

BALANSE 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	43 721 804	43 721 804
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		43 721 804	43 721 804
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		292 260	181 987
Andre restanser		0	28 026
Andre fordringer		2 017 314	2 477 303
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		26 525 091	19 123 162
Skattetrekk		2 875	8 891
SUM OMLØPSMIDLER		28 837 540	21 819 369
SUM EIENDELER		72 559 344	65 541 172

BALANSE 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		46 800	46 800
Annen egenkapital		-18 697 966	-18 697 966
Årets resultat		8 486 663	0
SUM EGENKAPITAL	3	-10 164 502	-18 651 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	69 522 852	71 053 510
Borettsinnskudd	4	9 589 200	9 589 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 112 052	80 642 710
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	280
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 069	137 662
Leverandørgjeld		3 513 273	3 396 498
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		6 013	10 383
Annen kortsiktig gjeld		2 189	0
Offentlige avgifter		7 250	4 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 611 794	3 549 628
SUM GJELD		82 723 846	84 192 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 559 344	65 541 172
Pantestillelser		79 112 052	80 642 710

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

André Høidebraaten
Styreleder

Susanne Olsen
Styremedlem

Ida Renate Evensen
Styremedlem

Thomas Wold
Styremedlem

Kim Svingen
Styremedlem

Hans Martin Kjøsterud Thomassen
Styremedlem

Malin Krosby Bruland
Styremedlem

Glenn Arne Hansen
Styremedlem

Agnethe Ester Skansen Knudsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	18 269 741	16 736 542
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	8 486 663	2 731 650
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	212 565
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 530 658	-1 411 016
B. Årets endring disponible midler	6 956 005	1 533 199
C. Disponible midler UB	25 225 746	18 269 741

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

innkrevede 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.

Årets disponible midler er negative og dekkes inn ved drift/lån.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Gjerrebogen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt. Det er tilsammen 5 personer som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	207 227	110 543
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	690 000	0
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	1 207 206	1 382 324
3612 LEIEINNTEKTER GJESTEROM	2 500	2 200
Sum	-2 106 933	-1 495 067

Note 3 - 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 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	9 589 200	9 589 200
Sum	-9 589 200	-9 589 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1970	41 268 054
Garasjeanlegg 2006	533 750
Forblendet med murstein 2010	1 920 000
Kontorbrakke 2022	212 565
Salg av kontorbrakke 2024	-50 000
Tap ved salg av kontorbrakke 2024	-162 565
Sum	43 721 804

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308119613
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	53 679 000
Lånesaldo 01.01:	71 053 510
Avdrag i perioden:	1 530 658
Lånesaldo 31.12:	69 522 852

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119613	5	181 401	907 005
	2	168 034	336 068
	1	168 029	168 029
	210	159 251	33 442 710
	53	159 246	8 440 038
	1	146 266	146 266
	1	146 261	146 261
	35	143 976	5 039 160
	8	143 971	1 151 768
	3	139 778	419 334
	61	139 773	8 526 153
	4	125 642	502 568
	84	122 589	10 297 476

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

Resultat og balanse med noter for Gjerrebogen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjerrebogen 1 Borettslag

Styreleder	Andrè Høidebraaten (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Agnethe Ester Skansen Knudsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Glenn Arne Hansen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Thomas Wold (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ida Renate Evensen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Hans Martin Kjøsterud Thomassen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kim Svingen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Susanne Olsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Malin Krosby Bruland (sign.)	23.03.2026



Til generalforsamlingen i Gjerrebogen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerrebogen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 21. april 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



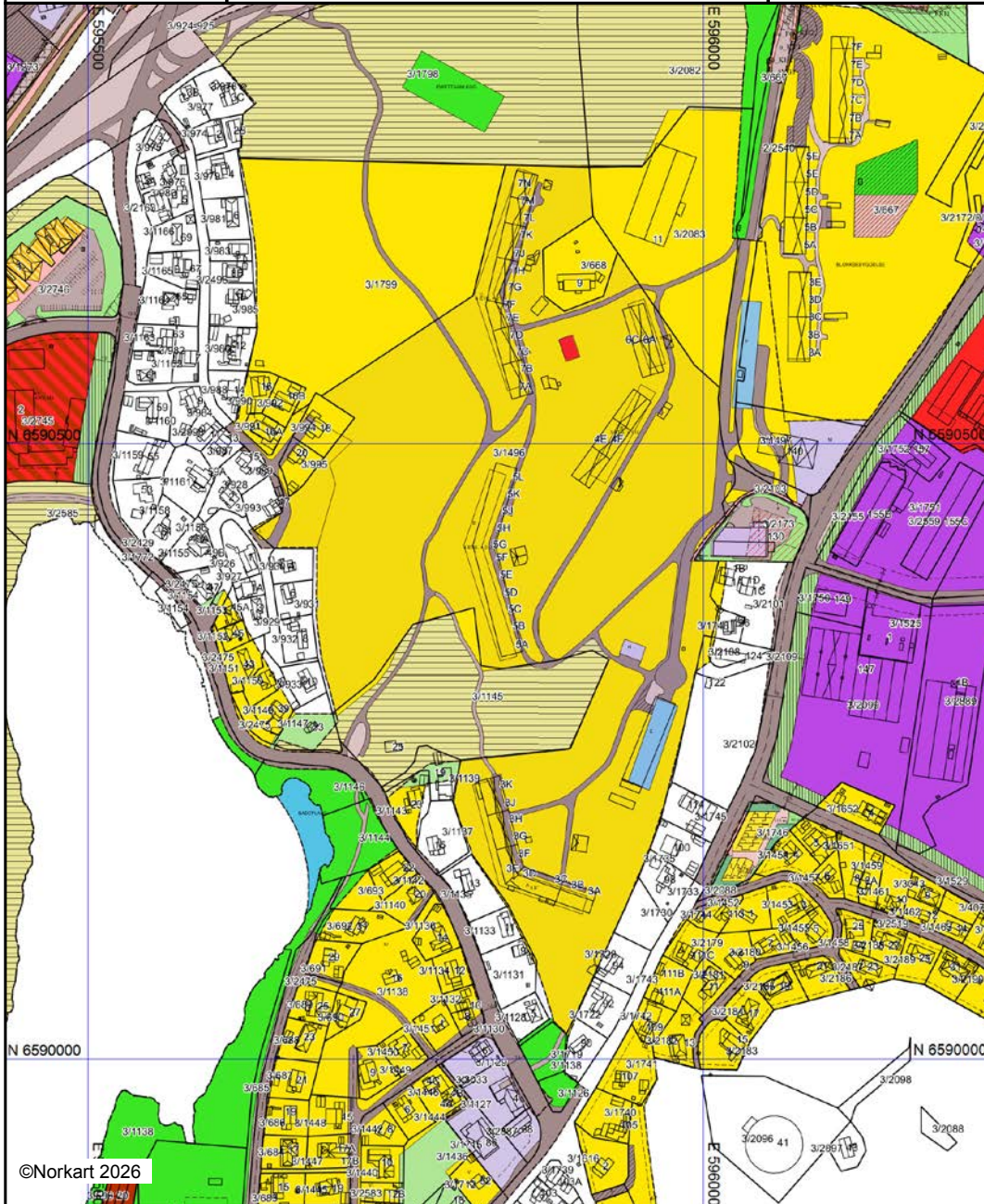
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 5A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:5000



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 § 2)		Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Blokkbebyggelse		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Område for forretning		Sikringsonegrense
	Område for industri/lager		Detaljeringsgrense
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Bestemmelsegrense
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Garasjeanlegg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)			Planens begrensning
	Kjøreveg		Faresonegrense
	Annen veggrunn		Formålsgrense
	Gang-/sykkelveg		Byggeline
	Gangveg		Planlagt bebyggelse
	Parkeringsplass		Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Friområder		Regulert senterlinje
	Park		Frisiktslinje
	Anlegg for idrett og sport		Regulert kantkjørebane
	Badeområde		Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Regulert støyskjerm
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Målelinje/Avstandslinje
	Parkbelte i industristrøk		Avkjørsel
	Friluftsområde (på land)		Abc Påskrift feltnavn
	Naturvernområde (på land)		Abc Påskrift areal
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Abc Påskrift utnyttning
	Felles avkjørsel		Abc Påskrift bredde
	Felles parkeringsplass		Abc Påskrift plantilbehør
	Felles lekeareal for barn		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			
	Offentlig/Almenntilleggsformål		
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)			
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Forretninger		
	Bensinstasjon eller vegserviceanlegg		
	Lekeplass		
	Nærmere angitte uteoppholdsarealer		
	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang- og sykkelveg		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Kollektivholdeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplasser		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)			
	Grønnstruktur		
	Turveg		
	Friområde		
	Vegetasjonsskjerm		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Videreføring av reguleringsplan		



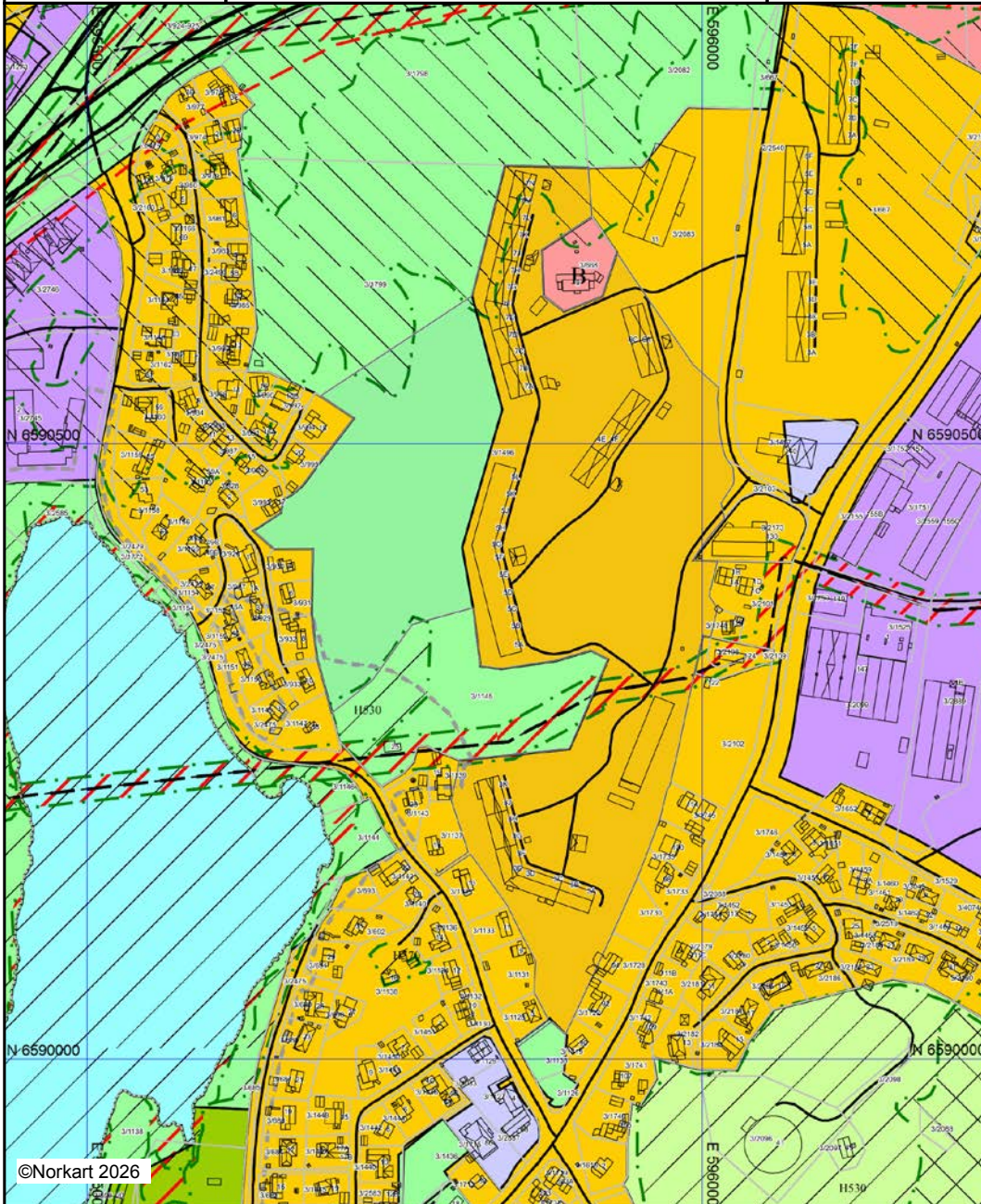
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 5A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:5000











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
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende







Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende








Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - nåværende









Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
- Abc** Kommune(del)plan - påskrift



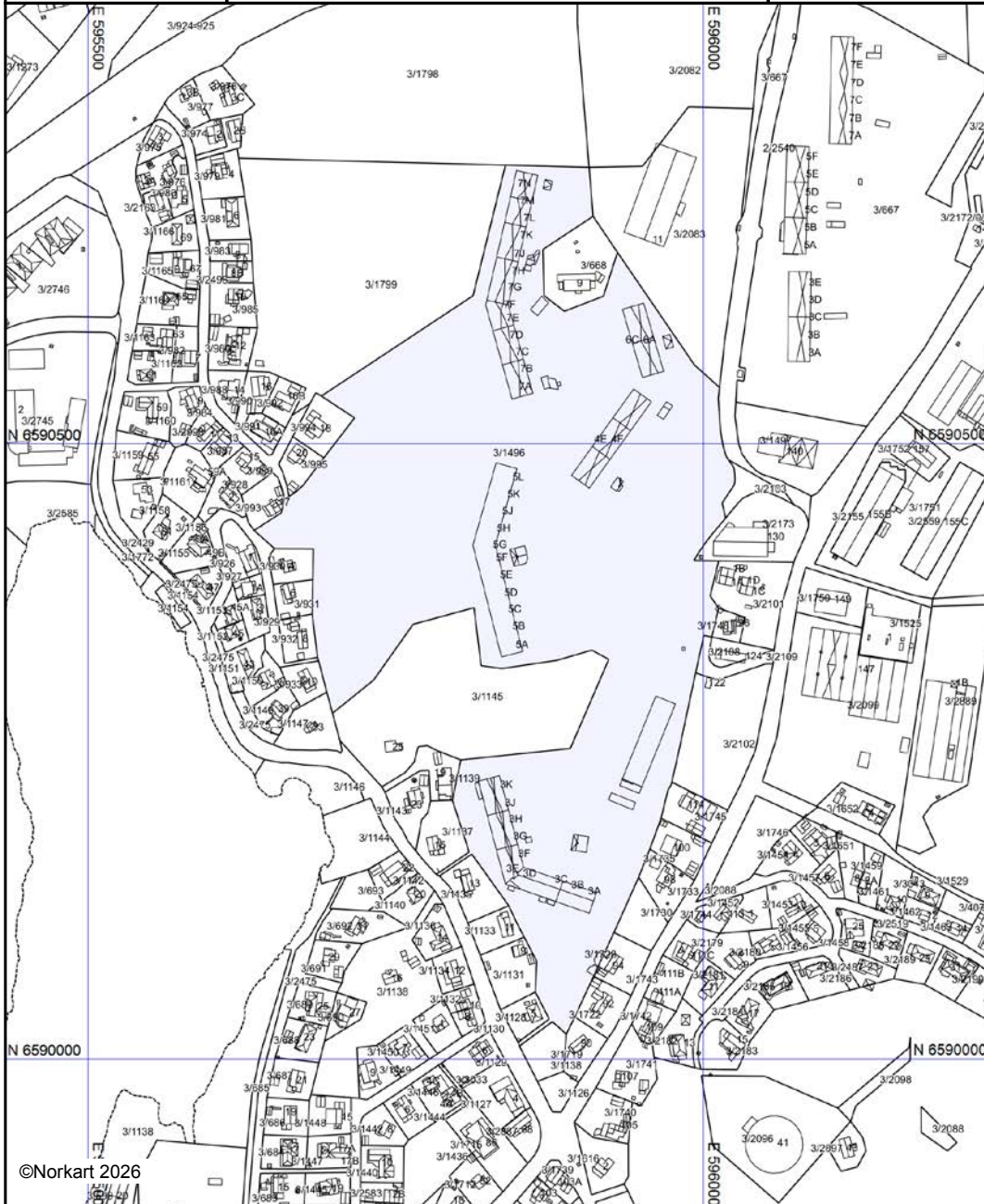
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 5A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Slalåmbakken 5A
1598 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre