

**aktiv.**



Carl Sibberns vei 7B, 1598 MOSS

**Gjerrebogen/Carl Sibbern -  
Beliggende i 1. etg. med enkel  
adkomst- Innglasset balkong -  
Parkering**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Tone Selfors Ekeland

**Mobil** 402 23 840

**E-post** tone.ekeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2

1530 Moss

TLF. 69 25 25 51

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 475 114,-  
**Omkostn.:** Kr 9 033,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 174 147,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 136,-  
**Selger:** Tone Irene Lilebo  
Petter Kristiansen  
Rune Harry Kristiansen  
Morten Kristiansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 83/100 kvm  
**Tomtstr.:** 50208 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 667  
**Andelsnr.:** 150  
**Oppdragsnr.:** 1114260043

# Gjerrebogen/Carl Sibbern - Beliggende i 1. etg. med enkel adkomst- Innglasset balkong - Parkering

En pen og velholdt 3-roms leilighet med stort flislagt bad/vaskerom, kjøkken med spiseplass, matbod og utgang til overbygget balkong med morgensol, stor stue med plass til spisestue og sofagruppe, utgang til innglasset balkong, 2 fine soverom, hvorav 1 med et romslig garderobesrom. Fint opparbeidede fellesarealer. Hyppige bussavganger rett nedenfor boligen.

Høydepunkter:

Gjennomgående leilighet  
Balkong med morgensol og innglasset balkong med kveldsol  
Eldre og velholdt heltre kjøkkeninnredning  
Varmt vann inkludert i felleskostnadene  
Hyggelig naboskap og samhold  
Garasje plass  
God offentlig kommunikasjon  
Kort vei til turområder, nærbutikk og Mosseporten senter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	138
Budskjema .....	147

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Kjøkken, stue, soverom, bod, soverom 2, bad, matbod

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Balkong

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

50208 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Carl Sibberns vei 7B ligger ca. tre kilometer fra Moss sentrum i et barnevennlig og naturskjønt område i Moss. Området er kjent for sine flotte turområder og grønne omgivelser, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Her finner du flere lekeplasser og parker som er ideelle for familier med barn.

Nabolaget har et godt utvalg av fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker, skoler og barnehager, som alle ligger i kort avstand fra leiligheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser i nærheten som gir enkel tilgang til Moss sentrum og andre nærliggende områder. Det er gangstier til sentrum og turterreng mot idylliske

Vansjø og Nesparken som ligger i kort avstand fra leiligheten. Vansjø er en stor innsjø som byr på en rekke rekreasjonsmuligheter. Kano/kajakk padling, fiske og teltturer i nydelig natur er populære aktiviteter i innsjøen. Kun 100 meter unna finner man inngangen til Mossemarka med flotte turstier til fots, med sykkel eller på ski.

For de som pendler, er det kort vei til E6, som gir rask forbindelse til både Oslo og andre større byer i regionen. Moss stasjon, med hyppige togavganger, ligger også innen rimelig avstand.

Området rundt Carl Sibberns vei 7B er preget av et rolig og trygt bomiljø, med lite trafikk og gode parkeringsmuligheter. Dette gjør det til et attraktivt sted å bo for både unge par, familier og eldre.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området rundt Carl Sibberns vei 7B i Moss består hovedsakelig av lavblokker og rekkehus, noe som gir et hyggelig og oversiktlig bomiljø. Bygningene er ofte omgitt av grønne fellesområder, som gir beboerne gode muligheter for utendørsaktiviteter og sosiale sammenkomster.

De fleste boligene i området er oppført på 1970-tallet og har blitt godt vedlikeholdt gjennom årene. Mange av leilighetene har balkonger eller terrasser, noe som gir ekstra uteplass og mulighet til å nyte de grønne omgivelsene.

Området er kjent for å være barnevennlig, med flere lekeplasser og trygge gangveier. Det er også kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør det praktisk for familier med barn.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler og barnehager er innenfor gangavstand til denne boligen;

Verket barnehage: En foreldreid andelsbarnehage med fire avdelinger, to for småbarn (0-3 år) og to for store barn (3-6 år). Barnehagen ligger i nærheten av skog, sjø, vann og by, noe som gir store og varierte muligheter for utendørsaktiviteter.

Verket skole: En 1-10 skole som ligger i nordre bydel, men likevel kun en knapp kilometer fra byens sentrum. Skolen har ca. 535 elever og 70 ansatte, og er delt inn i tre soner: småskoletrinnet, mellomtrinnet og ungdomstrinnet.

Krapfoss skole: En barneskole med 218 elever på 1.-7. trinn. Skolen ligger nær sentrum og har flotte naturområder i umiddelbar nærhet, som gir gode muligheter for uteskole og ulike aktiviteter.

CIS (Children's International School): En internasjonal skole som tilbyr undervisning på engelsk og følger en internasjonal læreplan. Skolen er kjent for sitt inkluderende miljø og høye faglige standarder.

### **Skolekrets**

Område sokner til Verket skolekrets. Dette betyr at barn som bor i dette området vil gå på Verket skole, som er en 1-10 skole med et godt læringsmiljø og moderne fasiliteter.

### **Offentlig kommunikasjon**

Område har gode forbindelser til offentlig kommunikasjon:

Bussholdeplasser: Det er flere bussholdeplasser i nærheten, med hyppige avganger til Moss sentrum og andre nærliggende områder. Den nærmeste bussholdeplassen ligger bare noen få minutters gange unna.

Moss stasjon/Bastøfergene: Togstasjonen i Moss ligger omtrent 2 kilometer unna, noe som tilsvarer en kort kjøretur eller en sykkel tur på rundt 10 minutter. Herfra går det tog til blant annet Oslo og andre større byer i regionen. Like ved Moss Stasjon går det hyppige ferjer over til Vestfold.

E6: For de som pendler med bil, er det kort vei til E6, som gir rask og enkel tilgang til både Oslo og andre byer i området.

Disse transportmulighetene gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du skal til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

### **Bygningssakkyndig**

Moss Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig utført som toppsvingvinduer med lufteventiler i vinduene. Det er noe slark i dørhåndtaket i vinduet på soverommet.

Dører: Boligen har hovedinngangsdør med finært overflate og malt karm, samt balkongdør med glassfelt og 2-lags glass fra 2006. Noe slark i dørhåndtaket på hoveddøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har to balkonger. Vestvendt balkong på ca. 4,6 m<sup>2</sup> med teppebelagt toppdekke og rekkverk med frostet glass. Østvendt balkong på ca. 17 m<sup>2</sup>, utført som innglasset balkong med skyvedører, tredekke og rekkverk med stående metallspiler.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongdekke.

TG2

Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er observert hakk og skader enkelte steder på gulvet. Bod og matbod fremstår med uferdige overflater, ulik materialbruk og manglende listverk, sparkling og malerarbeid.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Ujevn avslutning og fuging mellom gulv og veggfliser skyldes unøyaktig utførelse ved flisarbeid.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servanten har sprekker i overflaten.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Entré, soverom, kjøkken med utgang til balkong, bad, toalettrom, soverom 2 med garderoberom, og stue med utgang til balkong.

### **Standard**

Velkommen til ditt nye hjem!

Denne praktiske leiligheten i første etasje tilbyr enkel adkomst fra bakkeplan og er utstyrt med callinganlegg som åpner hoveddøren direkte fra leiligheten. I gangen finner du en romslig garderobenisse med plassbygget klesskap, perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko.

**Kjøkken:** Det romslige kjøkkenet har god plass til både spisebord og en praktisk matbod for ekstra oppbevaring. Fra kjøkkenet har du utgang til en østvendt balkong hvor du kan nyte morgensolen og morgenkaffen. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med profilerte fronter i eik, rikelig med skap- og benkeplass, samt fliser mellom over- og underskapene. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt og overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt. Ventilering fra kjøkken skjer via ventilator plassert i overskap, utført med kullfilterløsning.

**Baderom:** Våtrommet er utført med en todelt løsning over to separate rom. Det ene rommet inneholder toalett, servantskap og speilskap med integrert belysning. Det andre rommet er innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet har flislagte vegger og himling utført med trepanel med spotter. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Stue og innglasset balkong:** Den todelte stuen gir flere muligheter for møblering, enten du ønsker en spisestue eller en TV-krok. Store vinduer slipper inn rikelig med lys og skaper en behagelig atmosfære. Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong med gode solforhold. Til tross for at leiligheten ligger i første etasje, ligger den høyt i terrenget. Den innglassede balkongen forlenger sommeren betraktelig med solskjerming og skyvedører som kan åpnes for frisk luft.

**Soverom:** Leiligheten har to gode soverom, plassert i hver sin ende av leiligheten. Barnerommet ligger mot øst, mens hovedsoverommet ligger mot vest og har inngang til bod/garderobe.

Ekstra fasiliteter: Det er tilgang til en privat bod i fellesarealet i kjelleren. Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett i stue, hovedsoverom og bod, vinylgulv på soverom og laminatgulv med flisimittasjon på kjøkken. Veggene er utført med tapet og MDF plater. Himlingene har i hovedsak slette, hvitmalt overflater, mens det på kjøkkenet og badet er trepanel. Hvitmalt fyllingsdører med 3-speils utførelse.

Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker en praktisk og komfortabel bolig med gode oppbevaringsmuligheter og flotte uteområder. Velkommen til visning!

### **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**

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke internett og tv via Telenor.

### **Parkering**

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Godt med gjesteparkering.

### **Solforhold**

Østvendt balkong med morgensol på kjøkkensiden. Vestvendt innglasset balkong med adkomst fra stuen.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring ASA, polisenummer 82372135

### **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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, balkong eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektriske panelovner. Varmekabler på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Selger har ikke energimerket denne.

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 690 000

### Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

---

475 114 (Andel av fellesgjeld)

---

3 165 114 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 174 147 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 183 047 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 185 847 (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.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene

### Formuesverdi primærbolig

Kr 806 801 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 227 203 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](http://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 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 p.t. kr 6.136,-, hvorav kr. 3.790,- er faste fellesutgifter inklusive evt avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing. Felleskostnadene dekker blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, varmt vann, festeavgift, bygningsforsikring, vedlikehold, tv/internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 136

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 475 114

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

07.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 07.04.26 kr. 81.686.184,-

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 652

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1694

**Andel fellesformue**

Kr 31 303

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

**Forkjøpsfrist**

2026-04-14

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Carl Sibbernsveg Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948206943

**Andelsnummer**

150

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Vilkår fellesgjeld

Type B Lån hvor det betales fastrente og avdrag: Annuitetslån

Rente Pt.: 4,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.480,-, hvorav renter utgjør kr 1.155,- og avdrag utgjør kr 325,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2034.Lånets løpetid: 2058.

Lånenr. NIBOR 67140503615. Bankforbindelse: Nordea  
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B Lån hvor det betales fastrente og avdrag: Annuitetslån  
Rente Pt.: 2,55 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 424,-, hvorav renter utgjør kr 241,- og avdrag utgjør kr 183,-.  
Renten er delvis rentesikret frem til 2032.Lånets løpetid: 2058.  
Lånenr. NIBOR 67140527423. Bankforbindelse: Nordea  
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A Lån hvor det betales både renter og avdrag: Annuitetslån  
Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 401,-, hvorav renter utgjør kr 268,- og avdrag utgjør kr 132,-.  
Lånets løpetid: 2044.  
Lånenr. 60308125885. Bankforbindelse: Nordea  
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

### **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 partene og vilkår for oppsigelse er at avtalen kan sies opp av sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årssifte.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjananse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Ved behov kaller styret inn til felles dugnad.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Vansjø Boligbyggelag

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3, bruksnummer 667 i Moss kommune. Andelsnr. 150 i Carl Sibbernsveg Borettslag med orgnr. 948206943

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3103/3/667:

14.11.1973 - Dokumentnr: 7851 - Bestemmelse om deleforbud

Gjelder feste

Meglernes kommentar; Bestemmelse om gjerde og om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser

19.05.2020 - Dokumentnr: 2479761 - Skjønn

Gjelder feste

Saksnr. 18-012197SKJ-MOSS

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar; Gjelder bruksrett til å anlegge, drifte og vedlikeholde kraftledninger.

14.11.1973 - Dokumentnr: 7851 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 60 år

Årlig festeavgift: NOK 20 589

Meglernes kommentar; Bestemmelser om regulering av leien. Pant for forfalt festeavgift. Med flere bestemmelser.

15.11.2001 - Dokumentnr: 10737 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkering

Meglernes kommentar; gnr. 3 bnr. 667 i Moss eiere av gnr. 3. bnr. 2172 og 2726 i Moss rett til å utnytte grunnen under gnr. 3

bnr. 667 innenfor stiplede linje på vedlagte skisse. Grunnen skal nyttes til garasjeanlegg/lager.

20.11.2003 - Dokumentnr: 11156 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3135

Midlertidig forretning hvoretter det er utskilt areal under grunnen i d.e. til gnr. 13 bnr. 501

Meglernes kommentar; Eiendommen er en påtenkt underjordisk fjellhall. Etter avtale sammenføres delarealene ved overskjøting.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.01.1974.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Deler av det minste soverommet er laget om til et garderoberom.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 20.05.2021. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.01.1974.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Endelig vedtatt arealplan datert 24.03.21.

Reguleringsplan Id 482 Peer Gynts vei 86 - Ny legevakt. Endelig vedtatt arealplan datert 08.04.25.

Reguleringsplan Id 79 Gjerrebogen II. Endelig vedtatt arealplan datert 22.06.72.

Reguleringsplan Id 173 Solgaard Skog. Endelig vedtatt arealplan datert 30.04.85.

Reguleringsplan Id57 Gjerrebogen del av Gjerrebogen. Endelig vedtatt arealplan datert 05.11.68.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 748 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 99 148

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,-

**Ansvarlig megler**

Tone Selfors Ekeland  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
tone.ekeland@aktiv.no  
Tlf: 402 23 840

**Ansvarlig megler bistås av**

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

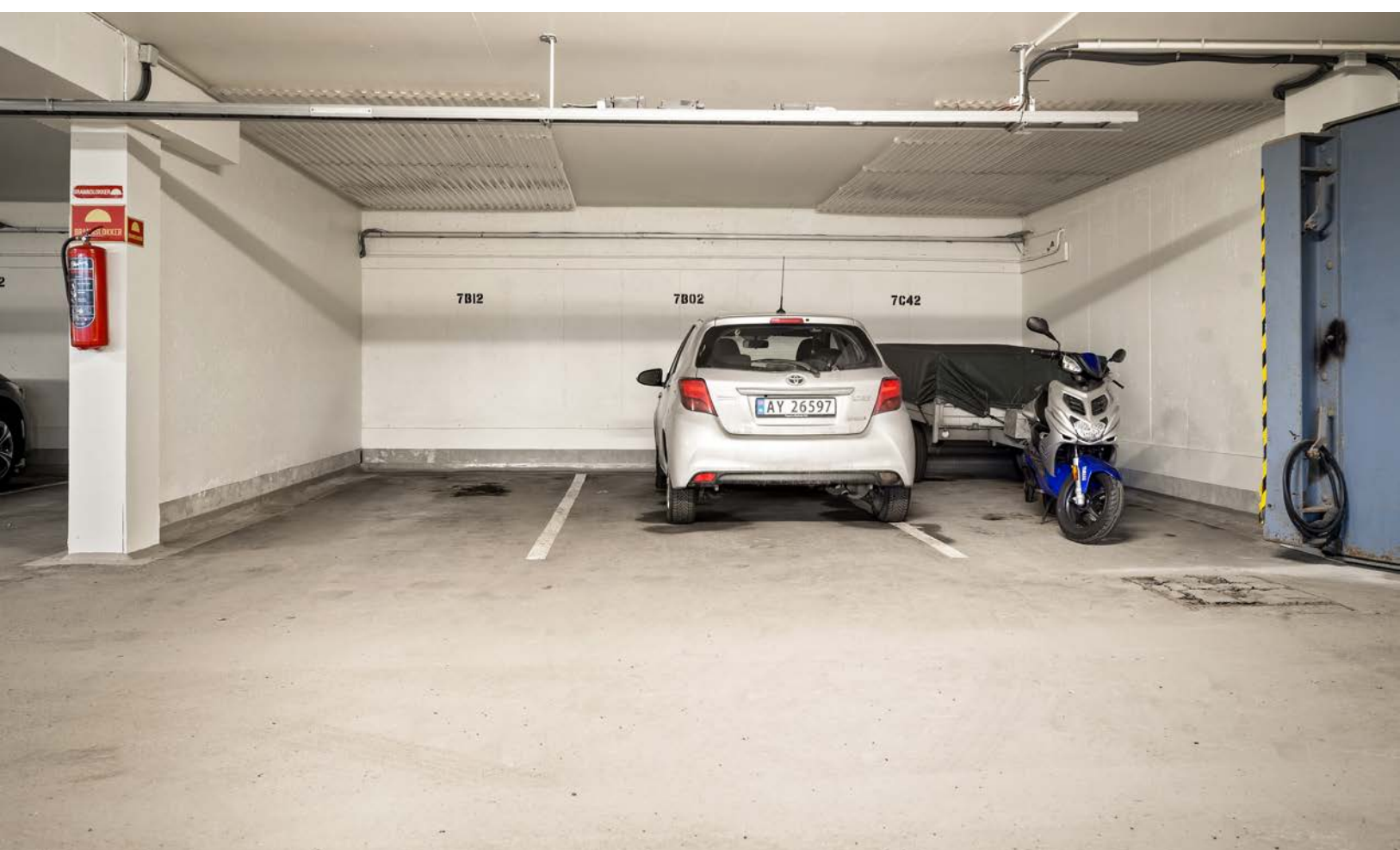
**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

14.04.2026

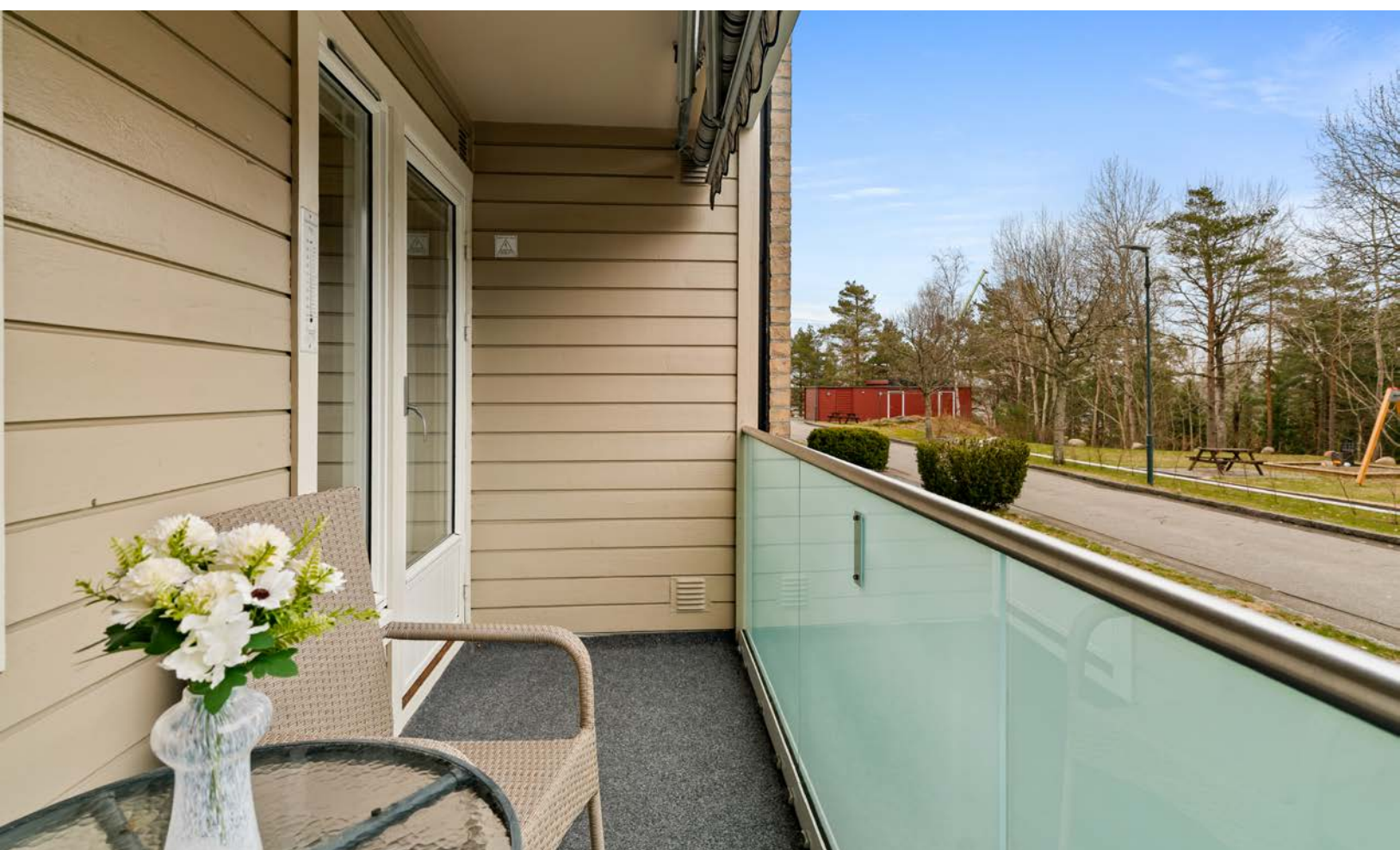


























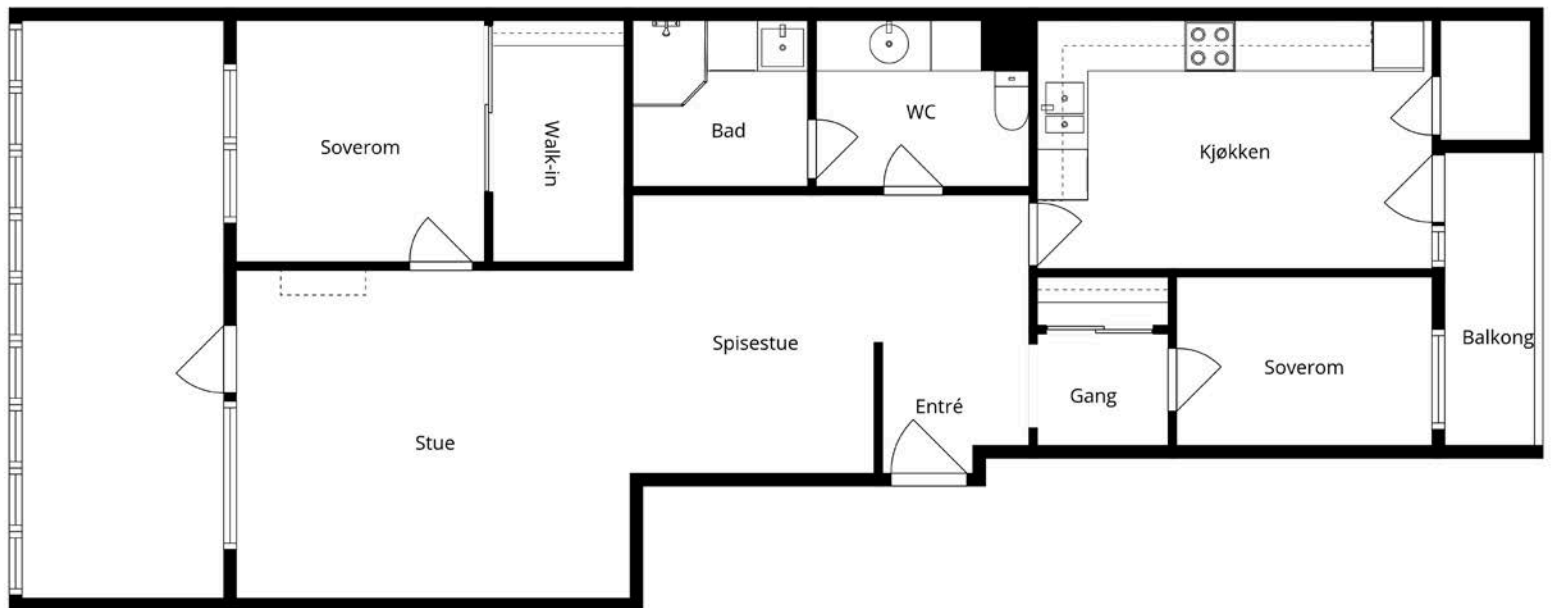



























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Carl Sibberns vei 7B , 1598 MOSS
-  MOSS kommune
-  gnr. 3, bnr. 667
-  Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1017

Eiendomsverdi ref nr: YE8949

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

## Moss Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester  
  
DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løssøre 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: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig utført som toppsvingvinduer med lufteventiler i vinduene. Det er noe slark i dørhåndtaket i vinduet på soverommet.

Hovedinngangsdør med finért overflate og malt karm, samt balkongdør med glassfelt og 2-lags glass fra 2006. Noe slark i dørhåndtaket på hoveddøren.

Vestvendt balkong på ca. 4,6 m<sup>2</sup> med teppebelagt toppdekke og rekkverk med frostet glass. Østvendt balkong på ca. 17 m<sup>2</sup>, utført som innglasset balkong med skyvedører, tredekke og rekkverk med stående metallspiler.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflaten består i hovedsak av 3-stavs parkett i stue, hovedsoverom og bod, vinylgulv på soverom og laminatgulv med flisimittasjon på kjøkken. Veggene er utført med tapet og MDF-plater. Himlingene har i hovedsak slette, hvitmalte overflater, mens det på kjøkkenet og badet er trepanel. Hvitmalte fyllingsdører med 3-speils utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har ingen dokumentasjon og alder er uvisst.

Badet har flislagte vegger og himling utført med trepanel med spotter. I flis overgangen mellom vegg til gulv er det en ujevn overgang.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra overkant slukrist til topp membran ved dørterskel, over en avstand på ca. 110 cm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell etter dagens krav på 25 mm. I dusjens nedslagsfelt er det ikke registrert tilstrekkelig fall tilsvarende 1:50. I øvrige deler av rommet er fallet målt til tilfredsstillende nivå, tilsvarende ca. 1:100. Det er stedvis registrert motfall mot én vegg. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen sammenlignet med åpen dusjløsning.

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

Våtrommet er utført med en todelt løsning over to separate rom. Det ene rommet inneholder toalett, servantskap og speilskap med integrert belysning. Det andre rommet er innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Badet har god tilluftløsning i døren.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod 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 utført som et separat rom med innredning i L-form. Profilerte fronter i heltre eik, laminat benkeplate, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt og

overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt.

Ventilering fra kjøkken skjer via ventilator plassert i overskap, utført med kullfilterløsning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberør og fleksible tilkoblingsslanger. Det er montert stoppekran i hjørnet ved toalett. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert. Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Leiligheten er utført med naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og naturlig luftutskiftning. Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg i borettslaget. Ventilasjonen skjer normalt med avtrekk fra våtrom.

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning med felles brønnboret anlegg.

Sikringsskapet er plassert i oppgangen og er utstyrt med automatsikringer. Skapet er delt med naboileilighet.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2024, og neste kontroll er i 2029. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

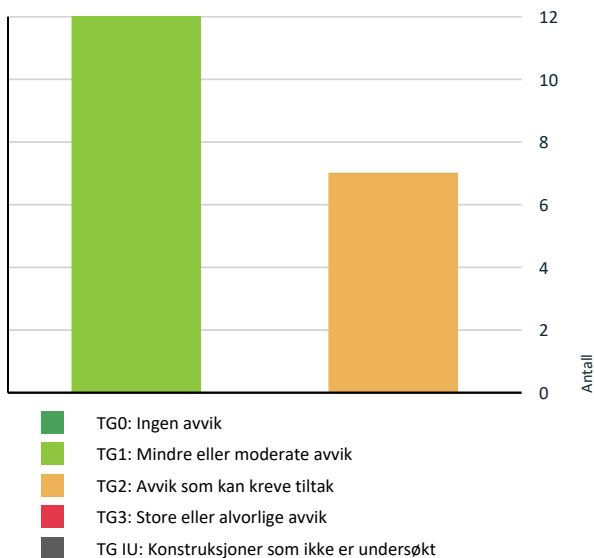
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 22.01.1974

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

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

Det er avvik:

Ujevn avslutning og fuging mellom gulv og veggfliser skyldes unøyaktig utførelse ved flisarbeid.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprekker i overflaten.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er observert hakk og skader enkelte steder på gulvet. Bod og matbod fremstår med uferdige overflater, ulik materialbruk og manglende listverk, sparkling og malerarbeid.

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

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



## UTVENDIG

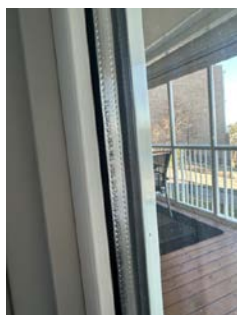
### ! TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig utført som toppsvingvinduer med lufterventiler i vinduene. Det er noe slark i dørhåndtaket i vinduet på soverommet.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har hovedinngangsdør med finétt overflate og malt karm, samt balkongdør med glassfelt og 2-lags glass fra 2006. Noe slark i dørhåndtaket på hoveddøren.

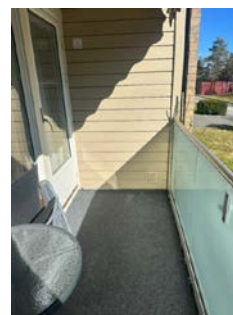
**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

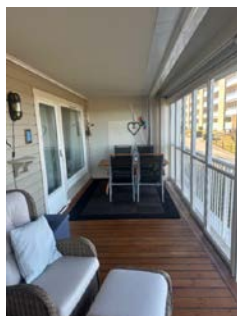
### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har to balkonger. Vestvendt balkong på ca. 4,6 m<sup>2</sup> med teppebelagt toppdekke og rekkverk med frosted glass. Østvendt balkong på ca. 17 m<sup>2</sup>, utført som innglasset balkong med skyvedører, tredekke og rekkverk med stående metallspiler.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett i stue, hovedsoverom og bod, vinylgulv på soverom og laminatgulv med flisimittasjon på kjøkken. Veggene er utført med tapet og MDF-plater. Himlingene har i hovedsak slette, hvitmalt overflater, mens det på kjøkkenet og badet er trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert hakk og skader enkelte steder på gulvet. Bod og matbod fremstår med uferdige overflater, ulik materialbruk og manglende listverk, sparkling og malerarbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekke

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvitmalt fyllingsdører med 3-speils utførelse.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet har ingen dokumentasjon og alder er uvisst.

### ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling utført med trepanel med spotter. I flis overgangen mellom vegg til gulv er det en ujevn overgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevn avslutning og fuging mellom gulv og veggfliser skyldes unøyaktig utførelse ved flisarbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ujevn avslutning mellom gulv- og veggfliser, samt fugutførelsen, kan utgjøre lokale risikopunkter hvor fukt lettere kan trenge inn. Forholdet øker risikoen for fuktpåvirkning i utsatte overganger.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra overkant slukrist til topp membran ved dørterskel, over en avstand på ca. 110 cm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell etter dagens krav på 25 mm. I dusjens nedslagsfelt er det ikke registrert tilstrekkelig fall tilsvarende 1:50. I øvrige deler av rommet er fallet målt til tilfredsstillende nivå, tilsvarende ca. 1:100. Det er stedvis registrert motfall mot én vegg. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen sammenlignet med åpen dusjløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet er utført med en todelt løsning over to separate rom. Det ene rommet inneholder toalett, servantskap og speilskap med integrert belysning. Det andre rommet er innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprekker i overflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantsens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Badet har god tilluftløsning i døren.



## ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod 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

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er utført som et separat rom med innredning i L-form. Profilerte fronter i heltre eik, laminat benkeplate, over- og underskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt og overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt.



### ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilering fra kjøkken skjer via ventilator plassert i overskap, utført med kullfilterløsning.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger. Det er montert stoppekran i hjørnet ved toalett. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten er utført med naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og naturlig luftutskiftning. Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg i borettslaget. Ventilasjonen skjer normalt med avtrekk fra våtrom.

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektriske panelovner plassert i oppholdsrom.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsberedning med felles brønnboret anlegg.

### 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 forenklete 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 oppgangen og er utstyrt med automatsikringer. Skapet er delt med naboelighet.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2024, og neste kontroll er i 2029. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

# 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

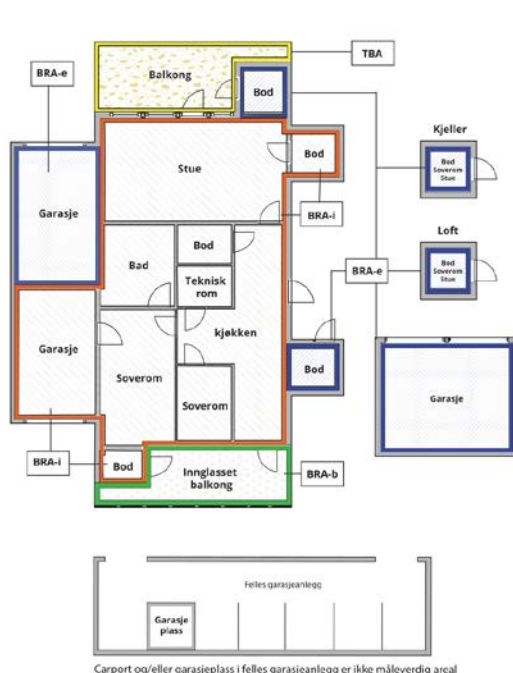
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83		17	100	5
<b>SUM</b>	<b>83</b>		<b>17</b>		<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Borettslaget disponerer garasjeanlegg med oppmerkedeplasser tilhørende leilighetene, samt oppstillingsplasser med oblat på utsiden.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 22.01.1974

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	667		0	50208.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Carl Sibberns vei 7B

### Hjemmelshaver

Midthun Eva, Carl Sibberns Veg Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948206943		Vansjø Boligbyggelag	Kristiansen Harry Robert

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

150

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde i Moss. Det er kort vei til sentrum, handel, sykehus og øvrige servicetilbud, samt tilgang til offentlig kommunikasjon i området.

### 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 og er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Deler av arealet omfattes også av hensynssone for høyspenningsanlegg og gul støysone iht. T-1442. Eiendommen er videre berørt av flere reguleringsplaner, herunder eldre planer for blokkbebyggelse, garasjeanlegg, kjørevei, fellesarealer og friområder, samt nyere detaljregulering knyttet til ny legevakt.

### Om tomten

Tomten er festet og utgjør ca. 50,2 daa. Eiendommen består av et felles, opparbeidet tomteareal med 9 bygninger. Terrenget er skrånende og tomten har asfalterte arealer, beplantning, felles sitteområder og lekeplass. Parkering er etablert både under bygningen og på felles parkeringsarealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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

Morten Kristiansen

---

## Boligen

Carl Sibberns vei 7B  
1598 MOSS

3103-3/667/0/0

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



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

### 2. Tilleggs kommentar

Dette er et dødsbo etter min far, jeg har ingen kjennskap til leiligheten. Taksmann har vært her og tatt takst på den.

---

Aktiv Moss AS

7/4-26

**AD. DERES REF: 1114260043 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 150 i borettslaget Carl Sibberns vei tilknyttet leilighet: Carl Sibbernsvei 7 B  
Andelseier(e): Harry Robert Kristiansen.  
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 206 943  
Byggeår: 1973 Gnr: 3 Bnr: 667 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](mailto:tinglysning@statkart.no), Internett: [www.tinglysning.no](http://www.tinglysning.no)

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

**Fellesobligasjon og forsikring.**

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82372135

### **Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.**

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.313,-, utgifter kr 19.567,- og annen formue: kr 31.303,-. Gjeld pr d.d. er på kr 475.114,-. Opprinnelig innskudd kr: 22.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 7/4 kr 81.686.184,-.

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 6.136,-, hvorav kr 3.790,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 6.136,- + renter.

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

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 5,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 536,-, hvorav renter utgjør kr 387,- og avdrag utgjør kr 149,-.

Lånets løpetid: 2050.

Lånenr.: 60308128817. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

### **Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:**

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 4,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.406,-, hvorav renter utgjør kr 1.082,- og avdrag utgjør kr 324,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2034. Lånets løpetid: 2058.

Lånenr. NIBOR 67140503615. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

**Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:**

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 2,55 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 404,- hvorav renter utgjør kr 225,- og avdrag utgjør kr 179,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032 . Lånets løpetid: 2058.

Lånenr. NIBOR 67140527423. 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 Terje Kolsvik.

Epost styret: [carlsibbernsv1.brl@mittvbbl.no](mailto:carlsibbernsv1.brl@mittvbbl.no)

**Forkjøpsrett.**

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

**Garasje**

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

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

**Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.**

**Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside**  
<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



**Innkalling  
til  
Ordinær generalforsamling  
i  
Carl Sibberns Veg Borettslag**

**Torsdag 09.04.2026  
Klokken: 17:30  
Sted: Misjonshuset Krapfoss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

# Innkalling 2026

## Velkommen til ordinær generalforsamling i Carl Sibberns Veg Borettslag

**Dato: Torsdag 09.04.2026**  
**Klokken: 17:30**  
**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 Valg
  - 5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
  - 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 5.3 Valg av 3 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
  - 5.4 Valg av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer 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**

## **5. Valg**

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styreleder, Terje Kolsvik, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år og Styremedlem, Jan Erik Olsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater;

Her er kandidater til valg på årsmøte i Carl Sibbernsvei Borettslag.

Styremedlemmer:  
Rita Dæves Cindahl 3E  
Vigdis Haugsrud 5A  
Marianne Sibbern 5C

Vara til styre:  
Jon I. Aas 3C  
Kristian Gurrik 5F

Valgkomite:  
Nina Kristiansen 7B  
Ida Smestad 5B  
Hege Wirkola 3C

**5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**

**5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**5.3 Valg av 3 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

**5.4 Valg av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer til valgkomité for 1 år**

### **Fullmakt**

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

**Moss, 13.03.2026 - Carl Sibberns Veg Borettslag**

# Årsmelding Carl Sibberns Veg Borettslag for 2025

## Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Terje Kolsvik, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Marianne Sibbern, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Vigdis Haugsrud, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Jan Erik Aarsbog, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Jan Erik Olsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

## Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Marius S. Mikelsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Rita Sæves Cindahl, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år

## Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 03.04.2025.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning:

## Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Marianne Sibbern
- Styremedlem, Vigdis Haugsrud
- Styremedlem, Jan Erik Aarsbog
- Varamedlem, Marius S. Mikelsen
- Varamedlem, Rita Sæves Cindahl

## Andre komiteer

I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet på borettslagets garasjeanlegg; 3 garasjer, har Terje Kolsvik og Jan Erik Olsen vært styrets representanter.

## Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 11 protokollerte fysiske styremøter samt flere elektroniske konsultasjoner innad i styret.

Antall behandlede saker i perioden: 47 saker ført til protokoll.

## Andre møter som er avholdt

Det ble avholdt en X-traordinær Generalforsamling 27. november. Denne generalforsamling ble pålagt avholdt på grunn av at Vansjø BBL's revisor sluttet/gikk inn i et samarbeid med et annet firma med et annet navn. Brønnøysundregistrene satt da krav om at alle de selskapene som Vansjø BBL var forretningsfører for, måtte ha et GF-vedtak på at de godtok denne endringen.

Kolsvik og Olsen har deltatt i 19 byggemøter samt løpende kontakt med entreprenør i prosessen med garasjene. Det ble underveis oppdaget store og veldig omfattende skader spesielt i det øvre dekket (gulvet i øvre garasje) og på delevegger i nedre garasje. Det hele

sett i sammenheng med 46 inspeksjonsrapporter fra betongkonsulent B. Lund, gjorde at styret så at dette var et arbeid som ikke kunne utsettes. Styret sendte søknad til banken om å øke lånerammen fra 9 til femten millioner, og i den forbindelse også at løpetiden for lånet ble forlenget med fem år.

## Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948206943, og ligger i Moss kommune.

Carl Sibberns Veg 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.

Carl Sibberns Veg 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.

Carl Sibberns Veg 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 Carl Sibberns Veg Borettslag i 2025: 0

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

Antall andre personer i Carl Sibberns Veg Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 9

### **Lekeplass:**

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

## Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag 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

Siden generalforsamlingen torsdag 03.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Tolv nye andelseiere godkjent, samt to kommunale leietakere.

- Fire søknader om dyrehold; for ett dyr, godkjent. Styrets liste er ajourført.
- Erfaringen med innføring av VIPPS er bra, slipper cashflow via styret.
- Movar's renovasjon-system med sortering av matavfall startet hos oss i slutten av februar, etter en innkjøringsperiode har vi justert antall små containere og det er stokket litt om i søplerommene. Så langt har vi høstet credit hos renovatørene. Det har vært lite med feilsortering. Det er BRA, fortsett slik.
- Det er allerede fem år siden vi avsluttet prosjektet på balkongene mot øst, fem-års kontrollen er gjennomført og det var kun et par små punkter å bemerke.
- Hjertestarter montert sentralt i borettslaget, også merket i 113-appen.
- Vi har sendt søknad til Moss kommune om trafiksikkerhetstiltak. Fartsdempende tiltak med nedsatt fartsgrense med hump og fotgjengerfelt mellom bussholdeplassene på bakketoppen i Peer Gynts vei). Søknaden blankt avslått.
- Borettslaget blir berørt av arbeidet med den nye legevakta. I den forbindelse er det planlagt fortau i Peer Gynts vei fra bussholdeplassen og til innkjøring til ny legevakt. Kommunen tar litt av vårt areal, vi mister ca fem parkeringsplasser.

Siden generalforsamlingen torsdag 03.04.2025 har Carl Sibberns Veg Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Vi har fullført en tilnærmet total renovering av garasjeanlegget vårt. Over 70 kubikkmeter er fjernet, det vil si at over 150 tonn betong er pigget bort for å kunne fullføre reparasjonen i vegger og gulv. Det var veldig store skader. Alt blir nå katodisk beskyttet.
- Tre-vegger i alle garasjene byttet ut og festet skikkelig. De hadde store skader og var dårlig sikret. Det er laget nødutgang i disse treveggene (i tilfelle strømprudd)
- Gropa med det store synke-hullet øst for 7'ern er fylt opp, arrondert og beplantet. Liten lekeplass er anlagt.
- Diverse asfaltarbeider gjort på området.
- Avtalen med Telenor om TV-signaler og bredband er forlenget med to år.
- Oppdaget stor skade på taket i 3'ern. Deler av gesimsen revet opp av vind. Her måtte det fjernes mye ødelagt materiale (noe asbestsanering). Ny gesims anlagt.
- Armatur i alle barnevognrom og tavlerom er byttet til ledlys.
- Norgespris på strøm bestilt.
- Styret har begynt oppgradering av tilfluktsrommet. Skallsikring er nesten klar.

## Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Carl Sibberns Veg Borettslag i 2026:

- Med de intervaller som er bestemt i vedlikeholdsplanen vil det i april bli utført rens og kontroll av avløpssystemet samt rens og kontroll av ventilasjonsrørene. Dette berører alle leiligheten i borettslaget. Vedtektenes § 7-7 er styrende for dette prosjektet, dvs. alle leiligheter må gi utførende enheter tilgang til leiligheten.
- Takgesimsen mot vest på fem'ern og syv'ern vil bli undersøkt for mulige skader/ lekkasjepunkter (ref. reparert skade på gesimsen på tre'ern).
- Reparere/bytte ut fundament til flaggstanga vår som brakk i en kraftig høstvind.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Carl Sibberns Veg Borettslag i 2026:

- Styret vurderer eventuell utskifting av komponenter i tavlerom (el-sikkerhet).

## HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Lekeapparater er kontrollert, nytt huskestativ innkjøpt og ny sandkasse anlagt.
- Rekkverk ved en inngang i syver'n er doblet; medisinsk behov.
- Platting og rekkverk utenfor nødutgang fra nedre garasjeplan er skiftet og rekkverket

har nå lovlig høyde.

## 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:

- Negativt resultat på drift er dekket opp ved låneopptak.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

## **Styret i Carl Sibberns Veg Borettslag**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## RESULTATREGNSKAP 2025 Carl Sibberns Veg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		9 583 022	11 010 204	11 505 186	12 195 497
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 922 206	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	360 107	332 600	9 307 662	332 000
Inntekter fra Telenor		30 890	30 110	30 000	31 000
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>11 896 225</b>	<b>11 372 914</b>	<b>20 842 848</b>	<b>12 558 497</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn	1	480 060	330 658	500 000	500 000
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		95 888	74 823	98 700	98 700
Strøm		507 132	515 201	750 000	600 000
Renhold		241 675	235 305	234 000	240 000
Rehabilitering		13 844 315	3 161 863	9 000 000	0
Vedlikehold bygg		719 063	242 163	500 000	300 000
Vedlikehold VVS		18 526	26 340	100 000	550 000
Vedlikehold elektro		76 032	155 663	150 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 039 269	159 808	200 000	300 000
Vedlikehold garasje		27 816	22 553	70 000	70 000
Revisjonshonorar	0	26 000	22 500	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		482 958	471 180	482 958	482 958
Andre konsulenttjenester		74 750	15 875	0	0
Arsavgift TV/Internett		1 012 371	931 343	970 000	1 043 000
Kontingent boligbyggelag		51 000	51 000	51 000	51 000
Forsikringer		385 010	330 296	410 000	414 000
Festeavgift		206 778	170 730	170 730	210 000
Kommunale avgifter		2 063 889	2 189 829	2 340 880	2 200 000
Vakthold		22 000	180 365	50 000	50 000
Andre driftskostnader		94 627	93 347	80 000	80 909
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>21 669 159</b>	<b>9 580 842</b>	<b>16 383 268</b>	<b>7 515 567</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 772 933</b>	<b>1 792 073</b>	<b>4 459 580</b>	<b>5 042 930</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		362 691	305 131	150 000	150 343
Rentekostnader		3 370 356	2 817 496	3 288 559	3 513 270
Utbytte Gjensidige		35 773	29 196	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-2 971 892</b>	<b>-2 483 169</b>	<b>-3 138 559</b>	<b>-3 362 927</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-12 744 826</b>	<b>-691 096</b>	<b>1 321 021</b>	<b>1 680 003</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		-12 744 826	-691 096	1 321 021	1 680 003
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-12 744 826</b>	<b>-691 096</b>	<b>1 321 021</b>	<b>1 680 003</b>

**BALANSE 2025 Carl Sibberns Veg Borettslag**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger	5	50 618 173	50 618 173
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 618 173</b>	<b>50 618 173</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanse felleskostnader		12 132	24 518
Andre fordringer		1 103 909	691 908
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		2 683 269	2 264 965
Høyrentekonto		5 180 673	3 990 479
Kontanter		3 844	3 844
Skattetrekk		32 819	45 278
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 016 646</b>	<b>7 020 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 634 819</b>	<b>57 639 165</b>

## BALANSE 2025 Carl Sibberns Veg Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		17 000	17 000
Annen egenkapital		-16 644 056	-16 644 056
Årets resultat		-12 744 826	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3</b>	<b>-29 371 882</b>	<b>-16 627 056</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	6	81 686 184	67 788 643
Borettsinnskudd	4	4 205 000	4 205 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>85 891 184</b>	<b>71 993 643</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til VBBL/andre		0	300
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 931	16 499
Leverandørgjeld		2 938 115	2 119 337
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		60 060	41 308
Annen kortsiktig gjeld		30 960	29 253
Offentlige avgifter		56 451	65 881
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 115 517</b>	<b>2 272 578</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>89 006 701</b>	<b>74 266 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 634 819</b>	<b>57 639 165</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>85 891 184</b>	<b>71 993 643</b>

Moss 31.12.25  
Vansjø Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Terje Kolsvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Aarsbog  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Sibbern  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vigdis Haugsrud  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

## Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>4 748 414</b>	<b>6 392 084</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-12 744 826	-691 096
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	13 897 541	-952 574
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 152 715</b>	<b>-1 643 670</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>5 901 129</b>	<b>4 748 414</b>

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

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

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

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

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

## Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært utbetalt lønn til 9 personer.

## Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	132 214	115 048
3296 ÅRLIG LEIE MAST/HYTTE	74 587	72 002
3298 NETCOM NØDNETT	29 253	28 400
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	22 334	18 390
3601 LEIEINTEKTER GARASJER	101 719	98 760
<b>Sum</b>	<b>-360 107</b>	<b>-332 600</b>

## 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 BORETTINNSKUDD	4 205 000	4 205 000
<b>Sum</b>	<b>-4 205 000</b>	<b>-4 205 000</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

## Note 5 - Bygninger

### Anskaffet år:

Kostpris 1973	18 520 125
Innglassing av balkonger 2007	30 098 048
Bygg 2009	2 000 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>50 618 173</b>

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 60308125885	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140527423	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140503615	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308128817
Lånenummer:				
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020	2007	2025
Rentesats:	5.60 %	2.55 %	4.60 %	5.35 %
Betingelser:		Bundet rente 1,55% margin 1% til 09/32	Bundet rente 3,60+1% i marg t.o.m 03/34	
Beregnet innfridd:	01.10.2025	28.03.2058	30.03.2058	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	20 000 000	42 000 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	18 537 944	49 250 700	0
Avdrag i perioden:	9 000 000	328 375	701 808	72 277
Opptak i perioden:	9 000 000	0	0	15 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>18 209 569</b>	<b>48 548 892</b>	<b>14 927 723</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308128817	101	91 312	9 222 512
	1	89 068	89 068
	34	86 825	2 952 050
	19	79 345	1 507 555
	15	77 101	1 156 515
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503615	78	296 972	23 163 816
	23	296 970	6 830 310
	1	289 673	289 673
	34	282 377	9 600 818
	17	258 052	4 386 884
	2	258 050	516 100
	15	250 753	3 761 295
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140527423	101	111 387	11 250 087
	1	108 650	108 650
	34	105 913	3 601 042
	19	96 789	1 838 991
	15	94 052	1 410 780

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

## Resultat og balanse med noter for Carl Sibberns Veg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Carl Sibberns Veg Borettslag**

Styreleder	Terje Kolsvik (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Vigdis Haugsrud (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Marianne Sibbern (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Olsen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Aarsbog (sign.)	06.03.2026



Til generalforsamlingen i Carl Sibberns Veg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Carl Sibberns Veg 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



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, 10. mars 2026

**Tell Norge AS**

Jon F. Hansen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 16:05:25 UTC+01:00

**Jon Audun Feldt Hansen**

 **bankID**

NO BankID - 765ac8e1-796b-48b5-b6ab-329a7563f8ce

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Protokoll

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I Carl Sibberns Veg Borettslag

AVHOLDT SOM EN PAPIRLØSNING, SKRIFTLIG UTEN FYSISK OPPMØTE

GENERALFORSAMLINGEN BLE AVHOLDT I TIDSPERIODEN FRA 26/11/2025 KL.18:00 -27/11/2025 KL. 18:00

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøtereregistrering

**Vedtak:**

Stemmeberettigede andelseiere : 48

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 48

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl. Fra styret møtte Vigdis Andresen Haugsrud og Terje Kolsvik.

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Beate Kildahl

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Beate Kildahl

### 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Terje Kolsvik

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent

## 1.6 Godkjenning av saksliste

### Vedtak:

Enstemmig godkjent

## 2. Saker til behandling

### 2.1 Valg av ny revisor for Carl Sibberns Veg Borettslag

Carl Sibberns Veg Borettslag bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

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

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

Carl Sibberns Veg Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Carl Sibberns Veg Borettslag

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

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for borettslaget i en årrekke. Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om borettslaget. Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Carl Sibberns Veg Borettslag. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell Norge AS.

### Vedtak:

**Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for #=ForvaltningsklientNavn#. Enstemmig vedtatt.**



Beate Kildahl  
Møteleder/sekretær



Terje Kolsvik  
Protokollvitne

# Ordensregler

For Carl Sibberns Veg Borettslag, tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.  
Sist endret 24.09.2024.

## Alminnelige bestemmelser

Alle andelshavere / beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokkene.

## Ro i leiligheten og ved blokkene

- Det skal være ro i leilighetene og ved blokkene om natten - regnet fra kl.23:00 - 07.00. (gjelder ikke ved snørydding).
- Sang, musikkøvelser, snekring, hamring etc. er ikke tillatt i tiden etter kl.20:00.
- Radio / TV må benyttes hensynsfullt og avdempet på kveldstid.
- Husbråk (støy / bråk fra leilighet) etter i kl.23:00 og utover natten. Andelshaver/ beboer/ naboer kan ringe til vaktelskapet på telefon nr.: **95 85 10 93** for hjelp. Vaktelskap tilkaller eventuelt Politi etter behov.

## Andelshavers vedlikeholdsplikt og bruk av leiligheten

Dette er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Styret må varsles før slikt arbeid startes. Spesielt gjelder dette balkonger på østsiden på grunn av Katodisk anlegg i mur og utskifting av sluk i baderom.

- Den enkelte andelseier/leietager står ansvarlig for enhver skade som andelseier / leietagers husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har bruksoverlating (overtatt bruken av leiligheten). Eventuelle skader meldes straks til styret.
- På grunn av fremkommelighet er det forbudt å hensette sykler, ski, kjelker etc. inne i oppgang, trapper, barnevognrom eller i kjellergang. Disse skal plasseres i sykkel bod.
- Det er ikke tillatt å parkere elektriske utleie-sparkesykler inne i borettslagets område.
- Alle har ansvar for å følge uke-listen for oppgaver hver enkelt leilighet har ansvar for i oppgangen. Se oppslag i gangen.

## Veranda mot vest og balkong mot øst

- **Veranda mot vest** er innglasset. Det er andelshavers ansvar at vinduene på verandaen mot vest er lukket når det regner og snør. Det er viktig for å bevare et tørt betonggulv, som ligger under tregulvet.
- Ønsker man å male vegger og tak skal fargen være som den er. Man kan få maling av styret. På tregulvet kan man selv velge farge, men maling/ beis må man bekoste selv. Solskjerming; typer og farger (duse)kan man bestemme selv.
- **Balkonggulv øst**. Balkongene mot øst har katodisk anlegg i gulv/tak og deler av sidevegg. Det er kun tillatt å montere markise på trevegg uten tillatelse, men det er ikke anledning til å montere/bore inn fester i murvegg og tak uten å kontakte styret først.

- Overflaten på gulvet må beskyttes mot skader og merker. Det er ikke tillatt å legge fliser på dette gulvet. Gresstepper med knotter tillates å bruke. Man kan legge plastfliser oppe på teppet om man ønsker det.
- På enkelte balkonger i første etasje (gjelder ikke for 3A11, 5A11, 5F12 og 7F12) kan det tillates at man legger tregulv med Max. 10 cm høyde på gulvet, men kontakt alltid styret først for egen instruks om dette.

### **Vask, tørking og lufting**

- Det er ikke tillatt å henge ut, riste, luften eller banke tøy/tepper fra balkong/veranda eller gjennom vinduer. Utlufting av leiligheten via oppganger er ikke tillatt.
- Beboere har ansvar for orden og renhold av sin egen kjellerbod og i fellesrom i kjeller.
- Beboere har ansvar for snørydding, salting og strøing. Samt feiing og raking av løv utenfor inngangen til oppgangen ved behov. Videre for at man ved kraftig regnvær og vind stenger takluken i oppgangen. (se dine uker på veggen ved utgangen).

### **Fellesrom i oppgang og kjeller**

- Utgangsdøren i oppgangen er automatisk låst kl.: 19:00-07:00. Det er viktig at døren blir lukket før kl. 19:00.
- Alle dører til fellesrom (Kjeller, barnevognrom og sykkelboder) skal alltid være låst.
- Fellesrommet i kjeller kan benyttes til å sette saker og ting i en kort periode dersom man har behov for det, men da skal alltid dette merkes med navn og leilighets nr. Samt hvor lenge det skal stå der.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker, hvitevarer, elektronisk avfall, batterier og bildekk/hjul i fellesrommene.
- Man må ikke sperre for tilgang til stoppekraner for varmt og kaldt vann.
- Evakueringsvei med en meters bredde skal alltid være åpen for ferdsel.
- I barnevognrom i oppgangen kan man ikke lagre annet enn barnevogner, rullator, hageredskap, snø rydde-/ feieredskap, samt salt og strøsand. Gjelder også for private mindre sparkesykler.
- Rød boks for batterier/elektroavfall er plassert der.

### **Dyrehold for andelseiere. Se vedtekter 4-2**

- Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.
- Dersom dyret dør, må det søkes om dyrehold på nytt.
- Det er båndtvang hele året i boligområdet. Andelseier med dyr skal sørge for at dyret ikke benytter lekeplasser, plener og busker som tisseplass/do. Ekskrementer fra dyret må fjernes og legges i egnet pose. Dette skal legges i restavfallscontainer i avfallsboden.

### Bruk av motorkjøretøy innen bo-området

- Bruk av motorkjøretøy inne i boligområdet skal begrenses, gjelder også elektrisk sparkesykkel..
- Unntak gjelder kun for syketransport, hjelpepleiere, hjemmehjelp, utrykningsbiler, avfallsbiler, flyttebiler og varetransport.
- Dersom man allikevel må kjøre i boligområdet skal det foregå i Max 10 km. Det er viktig å være aktsom og vise hensynsfullhet.
- Oppsatt trafikkskilt og anvisninger må følges.

### Vask av motorkjøretøy

- Det er ikke lov å vaske bil / MC på borettslagets eiendom. Miljøkrav betinger at dette kun skal gjøres på servicestasjonen med oppsamlingstank.

### Parkering og garasjer

- Les oppsatte P-skilt nøye og overhold de.
- Parkering inne i boområdet ved blokkene er forbudt. Det gjelder for alle kjøretøy, men det er tillatt å stå inntil 20 minutter for av og påstigning/pålessing.
- Parkering er på oppmerkede plasser i oppkjørsel/bakken eller nord for blokk nr.7. Godkjent parkeringsbevis; original oblat, merket leilighets nr. fra borettslaget skal ligge godt synlig innvendig i frontrute. Oblaten fornyes årlig og tilhører andelen. Den skal ikke kopieres eller tas med ved flytting. 5 nye oblater utleveres ved nyttår. Flere kan kjøpes av styret. Oblaten skal videreføres ved et evt. salg av andelen. Parkeringsplassen er for beboere og våre gjester.
- Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene inne i boområdet har biler fra hjemmesykepleien og uniformerte biler fra håndverkere (firma merket) som utfører arbeid i borettslaget, samt flyttebiler. Håndverkere uten uniformert bil, må alltid ha en utfylt dispensasjonslapp godt synlig i vinduet. Dispensasjonslapp fås av et styremedlem (se oppslag i oppgang).
- Det er forbudt å parkere /hensette av-/uregistrerte biler på parkeringsplassene.
- Kjøretøy uten oblat, med uoriginal eller gammel oblat vil få parkerings sanksjon fra selskapet som utfører kontroll for borettslaget. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å begjære ulovlig hensatte motorkjøretøy fjernet.
- Andelseier plikter å påse at deres besøkende overholder ferdse/parkeringsbestemmelsene

### TV og nett

Det er fibernett i leiligheten med T-WE boks og WIFI levert fra Telenor. Fiberanlegget og tilhørende utstyr som: kontakter, ledninger, T-WE boks og WIFI boks tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved flytting.

Ny andelshaver må sjekke at dette er til stede ved overtagelse og at det fungerer. Kontakt kundeservice hos Telenor; tlf.: 915 09 000 for registrering og opprett "min side" hos Telenor.

- Det er forbudt å flytte/fjerne fiberkabelkontakter ved rehabilitering. Kontakt styret for mer informasjon før noe arbeid settes i gang.
- Parabolantenne: Styret har bestemt at det ikke er tillatt å sette opp slike i borettslaget.

## Brannforebygging

- Det er meget viktig å tenke brannforebygging. Oppstår det brann i borettslaget kan det medføre store konsekvenser for alle beboere.
- Alle andelshavere og beboere må kjenne til branninstruksen, denne står oppslått på oppslagstavlen i oppgangen. Tenk alltid brannforebygging
- Ikke steng tilgang til leiligheter i inngangs parti, oppgang/ trapper.
- Nødutganger er på verandaen mot vest på sideveggene. Det er tynne plater som må sparkes i stykker. Dette område må ikke blokkeres/ sperres.
- Lær deg å bruke alt ditt eget brannutstyr (brannslukkeapparat).
- Borettslaget har ansvar for en pulverslukker (6 kg) og en boks slukkeskum.
- Brannslange (vann) er det ute i oppgangen, i andre etasje, i et skap i veggen.
- Røykvarslere skal fungere, sjekk at de virker og skift batteri en gang i året.
- Du kan selv vedlikeholde brannslukkeapparat ved å snu det på hodet et par ganger hvert år. Er dette vanskelig for deg, spør en nabo eller styret.
- Ikke oppbevar brannfarlige stoffer/væsker usikret i leiligheten eller kjellerbod.
- Ikke plasser gassflasker inne i leiligheten eller kjellerbod når de ikke er i bruk. De skal lagres avstengt med slangen av flasken og oppbevares ute på balkongen.
- Kontroller at du ikke overbelaster elektriske kontakter. EI-tilsynet kan komme uanmeldt for kontroll. Ved feil får du noen dager på deg til å rette dette.
- Ikke benytt skjøteledninger permanent og ikke tildekk panelovner.
- Bruk alltid godkjente fagfolk til elektriske installasjoner og rørleggerarbeid. Se vedtekter. Få alltid dokumentasjon på utført arbeid.
- Ikke lad mobiler og eller nettbrett over natten. Ta ut alle ledninger fra kaffetrakter, brødrister, vannkokere etter bruk.
- Bruk av levende lys skal alltid være under oppsyn og kontroll. Ikke forlat leiligheten uten at levende lys er slukket.
- Det er forbudt å røyke i alle oppgangene og i fellesrom. Det er ikke lov å kaste fra seg sigarettneiper ut fra veranda/balkong og eller ute i boområdet. Det samme gjelder snusposer.
- Det er kun lov å benytte elektrisk eller gassgrill på balkong. Gassflaske skal stå i skyggen og skal ikke lagres i kjeller.
- Lagring av bil dekk/ hjul. På grunn av vanskelig slukkearbeid og farlige gasser ved en eventuell brann skal ikke dette lagres i fellesrom i kjeller, barnevognrom eller i egen kjellerbod. Styret anbefaler dekkhotell.

## Avfallshandtering

Det er beboers ansvar å sørge for at alt avfall fra sin leilighet blir riktig sortert og lagt i riktige avfallskasser i avfallsboden.

Det er ikke lov å kaste mat eller husholdningsavfall i avfallskassene i garasjer eller andre steder.

- Restavfall, plast, papp og papir, glass og metall må sorteres og legges i riktige avfallskasser inne i avfallsboden. Esker/kartonger skal brettes/slås sammen før de legges i beholder.
- Elektriske apparater, maling og kjemiske produkter skal ikke settes i avfallsboden.
- I barnevognrom i oppgangen står det en rød boks som beboer kan legge batterier, ledninger og små elektriske apparater.

- To ganger i året kommer en miljøbil til borettslaget og henter avfall. Da kan man få levert sitt kjemiske avfall, samt elektriske apparater. Oppslag settes opp om dato for når miljøbilen kommer til borettslaget. Beboer er selv ansvarlig for å levere dette.
- Andre større elektriske apparater/hvitevarer er andelshaver/beboer ansvarlig for å levere til faghandelen eller til gjenvinningsstasjonen i Moss.
- Avfall etter rehabilitering av leiligheten må andelseier selv fjerne og levere til avfallsplass. Det skal ikke legges i beholdere i avfallsboden. Dersom man ønsker å leie en avfallscontainer, må man først kontakte styret for godkjenning og plassering av denne.
- På grunn av rotter og mus er det ikke tillat å legge ut mat til fugler og dyr på bakken.

### **Garasjer og porter**

- Garasjeportene i nr.5 blir låst fra ca. kl.18:00-08:00 på hverdager og i helgen fra ca. kl.16:00-10:00. Garasjeport i nr.7 er alltid låst og stengt.
- Porten åpnes med snortrekk fra innsiden og med nøkkel fra utsiden. Man kan også kjøpe en fjernkontroll via styret (se oppslag i oppgang).
- Ikke kjør gjennom portåpningen ved blinkende rødt lys eller når porten er i bevegelse. Skader som bilfører forårsaker ved påkjørsel av port, vil bli belastet fører/beboer.
- Garasjeplassene er trange, så vær ekstremt forsiktig med bildører ved parkering.
- Det er eier eller leier som har ansvar for å hold det rent og ryddig på garasjeplassen.
- Vi anbefaler at man oppbevarer dekk/ hjul hos firma som driver med Dekkhotell.
- Det er ikke lov å lakkere eller sveise i garasjen.
- Dersom en ikke bruker egen garasjeplass, kan den leies ut til andre beboere i borettslaget. Det er ikke anledning å leie den ut til andre/ikke-boende.

### **Lading av EI-biler, ladehybrider og kjøretøy for funksjonshemmede**

- Det er forbudt å benytte borettslagets strømkontakter i garasjer, boder eller i oppganger til ladning av EL-bil, EL-sykkel, EL-sparkesykkel, EL- moped og EL-motorsykler o.a.
- Ved lading av EI-bil og ladbar hybridbil skal kun fastmonterte ladebokser benyttes. Ladeboks/ ZapCharger kan man bestille på nett fra ELAWAY eller få hjelp via styret (se kontaktperson på oppslagstavle).
- Funksjonshemmedes kjøretøy (EL-stol) skal kun benytte ladeplass som er godkjent av styret og det må inngås en avtale med styret om dette på forhånd. Bruker blir belastet for strøm.

### **Varmepumpe, utgangsdør i oppgangen og takluker**

- Styret har besluttet at det ikke er tillat å installere varmpumpe på veranda/balkong.
- Utgangsdørene bør være lukket hele dagen, men kan selvsagt åpnes for lufting. De blir automatisk låst om natten mellom kl.: 19:00-07:00.
- Takluker kan åpnes for utlufting, men skal lukkes ved regnvær og snø. Beboere i oppgangen bør sjekke at utgangsdør og lufteluke er lukket. Meld fra til styret dersom du oppdager feil.

### Calling telefon

- Utenfor inngangsdøren til oppgangen kan besøkende ringe deg ved å taste inn en kode.
- I leiligheten kan du snakke med den som ringer i calling telefonen og du kan låse opp ytterdøren når den er låst ved å trykke inn knappen på din telefon.

### Nøkler til dør i oppgang, fellesrom og garasje. Specialnøkkel til vinduer på veranda

- Andelshaver kan kjøpe ekstra nøkler av styret. Kontaktperson og telefon nr. står på oppslagstavle i gangen. Styret har **IKKE** nøkkel til postkassene, andelseiers ansvar.

### Lekeplasser og lekeapparater for barn

- Andelshaver har ansvaret for å rydde etter barnet sitt på lekeplassen eller bo området. Lekeapparater blir kontrollert en gang i året, men oppdager du feil og mangler, meld fra til styret så raskt som mulig slik at vi unngår skader.

### Dugnad - Ved behov kaller styret inn til felles dugnad

### Flagging

- Borettslagets generalforsamling har besluttet at borettslaget skal flagge på offentlige flaggdager bortsett fra kongelige fødselsdager.
- Beboerne kan selvfølgelig flagge så mye man ønsker med eget balkongflagg, men balkongflagg type nasjonalflagg ønskes tatt ned før solnedgang.
- For de av dere som ønsker å flagge med andre typer flagg, så skal disse ikke henges opp på offentlige flaggdager, ikke henge oppe permanent og ikke døgnet rundt.

### Øvrige bestemmelser

Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Dersom en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter, er borettslaget gitt rett til å pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Lov om borettslag § 5-22.

### Kontakt med styret

Andelshaver /beboer kan kontakte styret direkte ved henvendelse til styreleder eller andre medlemmer av styret. Styrets e-post: [carlsibbernsv1.brl@mittvbbi.no](mailto:carlsibbernsv1.brl@mittvbbi.no)  
Man kan også legge et brev i postkassen utenfor styrerommet vis a vis nr. 7 F.  
Navn på styrets medlemmer finner man på oppslagstavlen i oppgangen.

### Formelle klager til styret

- Ved en formel klage, skal den sendes skriftlig til styret i en lukket konvolutt eller til styrets E-post. Husk at du ikke kan klage på vegne av andre, er det flere som klager så skal alle skrive under på klagen.
- Klager behandles konfidensielt av styret på neste styremøte. Alle klager blir protokollført og vedtak skal foreligge. Klager kan informeres i etterkant.

**VEDTEKTER**  
for  
**CARL SIBBERNS VEG BORETTSLAG**

org nr. 948 206 943

Vedtatt på generalforsamling den 13/4-2004, endring: 28.04.2015, 27.04.2017 og 09.06.20, og 21.04.22, og 10.04.2024

**1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**1-1 Formål**

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

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, som TV og bredbåndstjenester.

Videre har laget 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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

**2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

#### **2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse**

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

### **3. FORKJØPSRETT**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

#### **3-4 Gebyr**

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

#### 4. BORETT

##### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Se ellers borettslagets ordensregler.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### 4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold for andelseiere er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her, og i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.  
En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.  
Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og et slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.  
Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
  - (a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere  
Dyreholdet må ellers utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
  - (b) Dyret skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.  
Dyr skal alltid holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.  
Det er ikke adgang til å la hund gå rundt i løpestreng e.l. (Uten tilsyn).
  - (c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnende avfallskasser eller i restavfallskasser.
  - (d) Dyre-eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
  - (e) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.
  - (f) Alle katter skal kastreres /steriliseres.
  - (g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr. borettslagets vedtekter om mislighold.
  - (h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Før dyreholdet etableres skal søknad være sendt borettslaget.  
Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før samtykke er mottatt fra styret i undertegnet stand.
- (5) Samtykkets varighet utløper når det dyr samtykket omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l.)  
Ny søknad må sendes inn dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

## **5. BRUKSOVERLATING**

### **5-1 Bruksoverlatelse**

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

### **5-2 Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven**

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

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse.

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

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

### **5-3 Gebyr**

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

### **5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse**

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

### **5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse**

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

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

## **6. GARASJER – BODER - PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE**

### **6-1 Garasjeplasser**

(1) Borettslaget har 154 faste garasjeplasser som er tilknyttet 154 andeler. De er fordelt i blokk nr. 5 (2 etasjer) og i nr.7. Leilighetens andelsnummer er styrende.

### **6-2 Generell regulering av kjøring og parkering**

(1) Kjøring og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet.

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

### **6-3 Kostnader og vedlikehold**

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

(2) De som har garasjeplass, skal holde plassen ren; se ordensregler.

### **6-4 Boder på fellesareal**

(1) Alle leiligheter er tildelt en merket bod i kjelleren. Bodene er merket med leilighetens nr.

(2) Boder ute i bo området, er for lagring av sykler og avfall.

## 7. VEDLIKEHOLD

### 7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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:

- Lufteventil
- Vannklosett, vasker, dusj
- Blandebatterier. Blandebatterier som skiftes ut, må være av typen trykkstyrt da termostatstyrte blandebatterier ikke fungerer
- Skap, benker, innvendige dører med karmen, samt entrédør til leiligheten med karmen. Ved utskifting av entrédør skal døren ha en mørk brun (mahogni) farge og ha standard B30.
- Listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler
- Vegger, gulv, herunder også gulvet på inn glasset balkong og tak
- Rør fra hovedkraner og tilknytning til felles avløpsrør.
- Ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- Fibernettkabel for TV og Wifi fra inngangspunktet i leiligheten.

(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.

(4) Andelseieren har ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-1.

(5) Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til så som boder i opprinnelig stand. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å sørge for nødvendig orden og sedvanlig rengjøring

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikehold av oppsatt markise på byggets østside er andelseiers ansvar, se 9-2.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier må selv på egen regning sørge for desinfeksjon. Styret må varsles i slike tilfelle. Se også pkt. 7-6.

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

(9) Andelseier har ikke lov til å sette opp: boblebad, badestamp, Jacuzzi, massasjebad eller lekebasseng for barn på balkongene mot øst/vest, grunnet fare for lekkasje.

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

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

### 7-2 Innglassing av balkonger – endring av vedlikeholdsansvar

(1) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene.

I forbindelse med dette moderniseringsarbeid ble ansvaret for andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar endret således

- a) Borettslaget har kun vedlikeholdsansvaret for selve den bygningsmessige konstruksjonen av balkongen, utvendig rekkverk og glass/skyveglass.

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for veggen mellom leilighetens P-rom og S-rom mot vest; innglasset balkong. Vinduer, evt. skyvedør, balkong-dør i denne veggen, låser og vridere. Gulvet på innglasset balkong er andelseiers ansvar. **OBS-gulvet må ikke senkes.**

(2) Det er forbudt å innlemme balkongen som en del av boligens boareal. Jfr. punkt 8-4/8-5

### 7-3 Bruk av balkongen mot øst

(1) På balkongen mot øst er det på grunn av katodisk anlegg i betong gulv ikke lov å flislegge; lime fliser. Det kan legges løse plastfliser, teppe eller annet som ikke har skarpt underlag.

**7-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner**

- (1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget
  - (a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
  - (b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
  - (c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

- (2) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt slik at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

**7-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand**

- (1) Hver enkel andelseier har ansvaret for orden i trapper og utenfor sin etasje, samt rydding i barnevognrom og fellesrom i kjeller (se oppslag om turnusordning).
- (2) Hver enkel andelseier har ansvaret for snømåking utenfor inngangstrapp til oppgangen.
- (3) Avfall skal legges i riktige avfallsdunker i boder og/eller i dunker plassert ute.

**7-6 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner (fiberledning) som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av balkong, vegg og vinduer/dør på østsiden. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter på innglasset balkong mot vest kun utvendig rekkverk og glass/skyveglass.
- (4) Utskifting av trapp og ytterdører inn til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, brannskap med kran/slange, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Borettslaget anskaffer og vedlikeholder ett stk. 6 kg. Brannslukningsapparat kl. ABC til hver andel.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

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

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

**7-8 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring**

- (1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen

## **8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM**

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

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
- (a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller
  - (b) Medføre endringer på eller ødeleggelse av felles, ventilasjon, rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremføring av nye fellesinstallasjoner.
- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr. punkt 7
- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår.
- (a) Alt arbeid som andelseier eller andre utfører i boligen, skjer på eget ansvar og risiko.
  - (b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
  - (c) Elektriske installasjoner og VVS-installasjoner må kun utføres av autoriserte fagfolk.
  - (d) Alt arbeid må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelig og unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere. Krav til ekstra støydemping kan pålegges, dette gjelder spesielt ved arealomdisponering.
  - (e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
  - (f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
  - (g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (5) For arbeid som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:
- (a) Alt arbeid må utføres i overensstemmelse med våtroms normen
  - (b) Alt arbeid må utføres av autoriserte fagfolk
  - (c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før arbeidet skal utføres.
  - (d) Tilbakeslagsventil på varmtvannet må ikke fjernes
  - (e) Om det i forbindelse med moderniseringsarbeidet avdekkes at sluk er ødelagt kan andelseier søke om at denne selv, ved fagfolk, utfører nødvendig vedlikehold/utskifting. Borettslaget vil foreta en befarung. Om ansvaret ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar vil borettslaget refundere kostnaden for utskiftingen.
  - (f) Det gjøres oppmerksom på at en andelseier ikke kan endre plassering av sluk uten borettslagets samtykke, jfr. 8-1 (2)
- (6) Utløp fra kjøkkenventilator og/eller avtrekksvifte fra bad må ikke fysisk tilknyttes borettslagets ventilasjonsanlegg. Det gir ubalanse i avtrekket, og fører lukt fra din leilighet inn i andres.

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

- (1) All forandring som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- Ved gjennomføringen av slike arbeid har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

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

- (1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder; utvendige og innvendige boder uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.
- (2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.
- (3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.
- (4) Generalforsamlingen vedtok i 2007 innglassing av balkongene, se punkt 7-2  
Generalforsamlingen gav videre styret fullmakt til å godkjenne bl.a. skyvedør på de vilkår som følger av 8-1
- (5) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår. Et vilkår skal være at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

## **9. ENDRINGER AV BYGNING**

### **9-1 Ladepunkt for el-bil**

- (1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å etablere ladepunkt /boks for elektrisk bil på følgende vilkår:
  - (a) Borettslaget har etablert fordelingsnett i garasjens tak med mulighet for tilkobling ved alle oppstillingsplasser.
  - (b) Andelseier må selv bekoste tilkobling fra fordelingsnett til egen bil.
  - (c) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.
  - (d) Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.
  - (e) Ved bestilling av ladepunkt /boks skal styre varsles før bestilling, andelseier bestiller selv lade boks og montering.
  - (f) Installasjon av ladepunkt/boks skal utføres av det autoriserte firmaet og leverandør av lade bokser som borettslaget har avtale med.
  - (g) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger fra fordelingsnettet fram til bil.
- (2) Direkte og for egen regning betaler andelseier:
  - (a) Energi som benyttes til ladning.
  - (b) Et påslag som er fastsatt av styret for å tjene inn de kostnadene som borettslaget har hatt ved etablering av fordelingsnettet.
  - (c) Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
  - (d) Tiltaket eies av andelseier.
  - (e) Ved salg av leilighet, må ny kjøper bestemme seg for om ladepunkt/ boks ønskes overtatt med alle gjeldende vilkår eller ikke.
  - (f) Dersom den ikke skal overtas, må andelseier selv bekoste nedmontering i sin helhet
  - (g) Styret har kompetanse til fritt til å velge operatør til å drifte anlegget.

### **9-2 Markise/solskjerming mot øst**

- (1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser med følgende vilkår:
  - (a) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarende balkongens lengde.
  - (b) Oppsett av markise har regler for plassering av festeskruer grunnet katodisk anlegg i betongen. Andelseier må kontakte styret før montering. Andelseier har vedlikeholdsansvaret.

**10. FELLESAREAL**

- (1) Alt uteareal så som: ikke bebygd område, veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.
- (2) Nærmere regler for: vedlikehold, beplanting m.m. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

**11. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE****11-1 Mislighold**

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

**11-2 Pålegg om salg**

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

**11-3 Fravikelse**

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

**12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET****12-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

**12-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

**13. STYRET OG DETS VEDTAK****13-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå, av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**13-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret skal føre protokoll over styre saker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 13-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 13-4 Representasjon og fullmakt

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

## 14. GENERALFORSAMLINGEN

### 14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

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

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

### 14-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

### 14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

**14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**14-6 Møteledelse og protokoll**

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

**14-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**14-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN****15-1 Inhabilitet**

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

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

**15-2 Taushetsplikt**

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

**15-3 Mindretallsvern**

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

## **16. MELDINGER M.V.**

### **16-1 Meldinger**

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

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

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

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

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

### **16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon**

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

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

## **17. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **17-1 Vedtektsendringer**

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **17-2 Forholdet til borettslovene**

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

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Carl Sibberns vei 7B	H0102	3/667	82	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN HARRY ROBERT 160335*****	Eiendomsrett 1/1		Død

### Vegadresse: Carl Sibberns vei 7 B

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1598 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	907 Gjerrebogen 4	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	4 Krapfoss		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	145722896		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	22.01.1974

### 2: Bygning 145722896: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 22.01.1974

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6550
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6550
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1100
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	60

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.04.2006
Midlertidig brukstillatelse	22.01.1974	20.10.2021

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	1100	0	1100	0	0	0
H03	12	1100	0	1100	0	0	0
H02	12	1100	0	1100	0	0	0
H01	12	1100	0	1100	0	0	0

U01	12	1100	0	1100	0	0	0
K01	0	1050	0	1050	0	0	0

### **Borettslag**

Navn	Carl Sibberns veg Borettslag	Org.nr	948206943
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	17

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	3/667	50208.2	



## Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	667	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Carl Sibberns vei 7B, 1598 MOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

**Andelen er ikke registrert med egen vannmåler.**

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

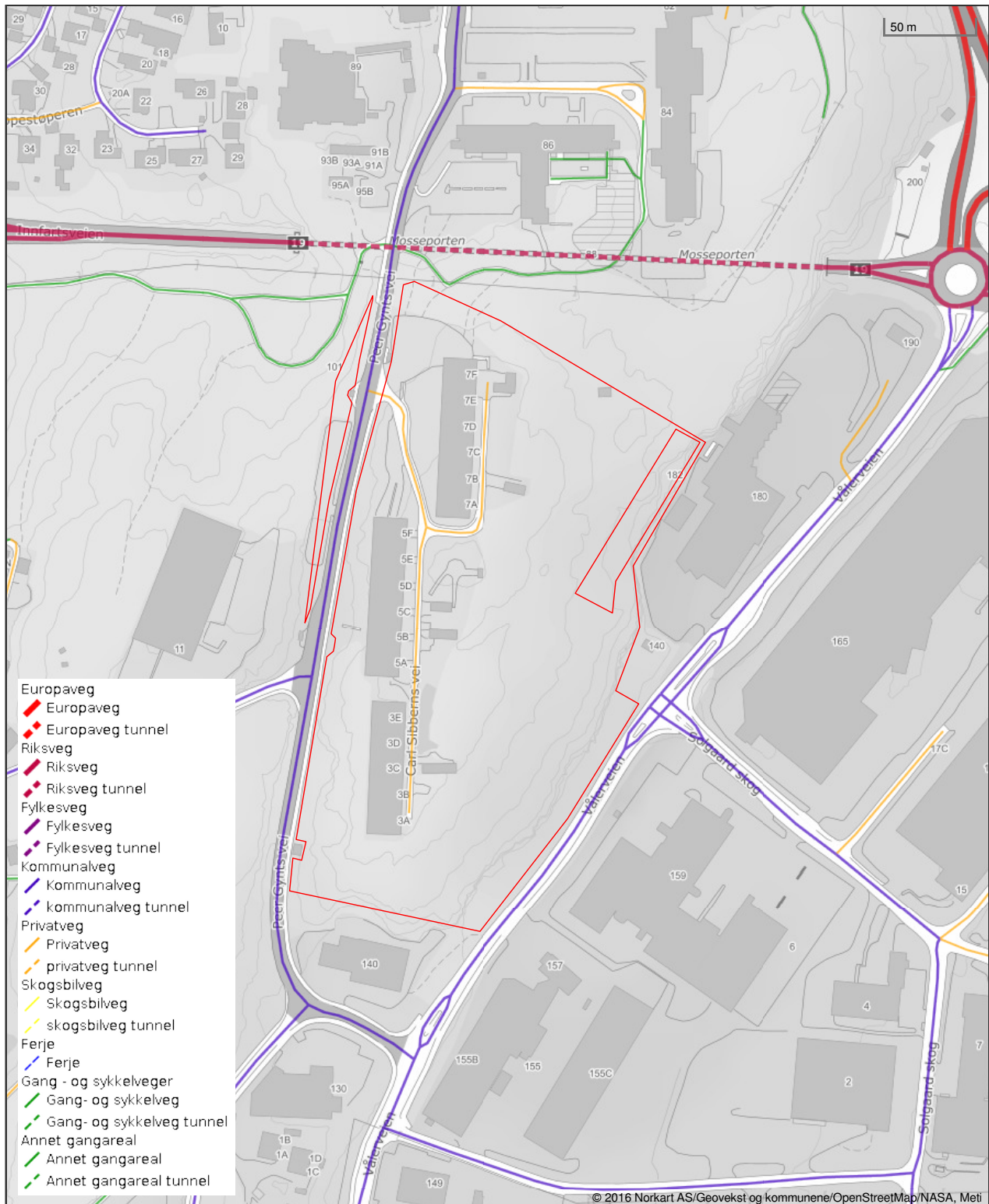
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/667//



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



# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	667	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Carl Sibberns vei 7B, 1598 MOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

**Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

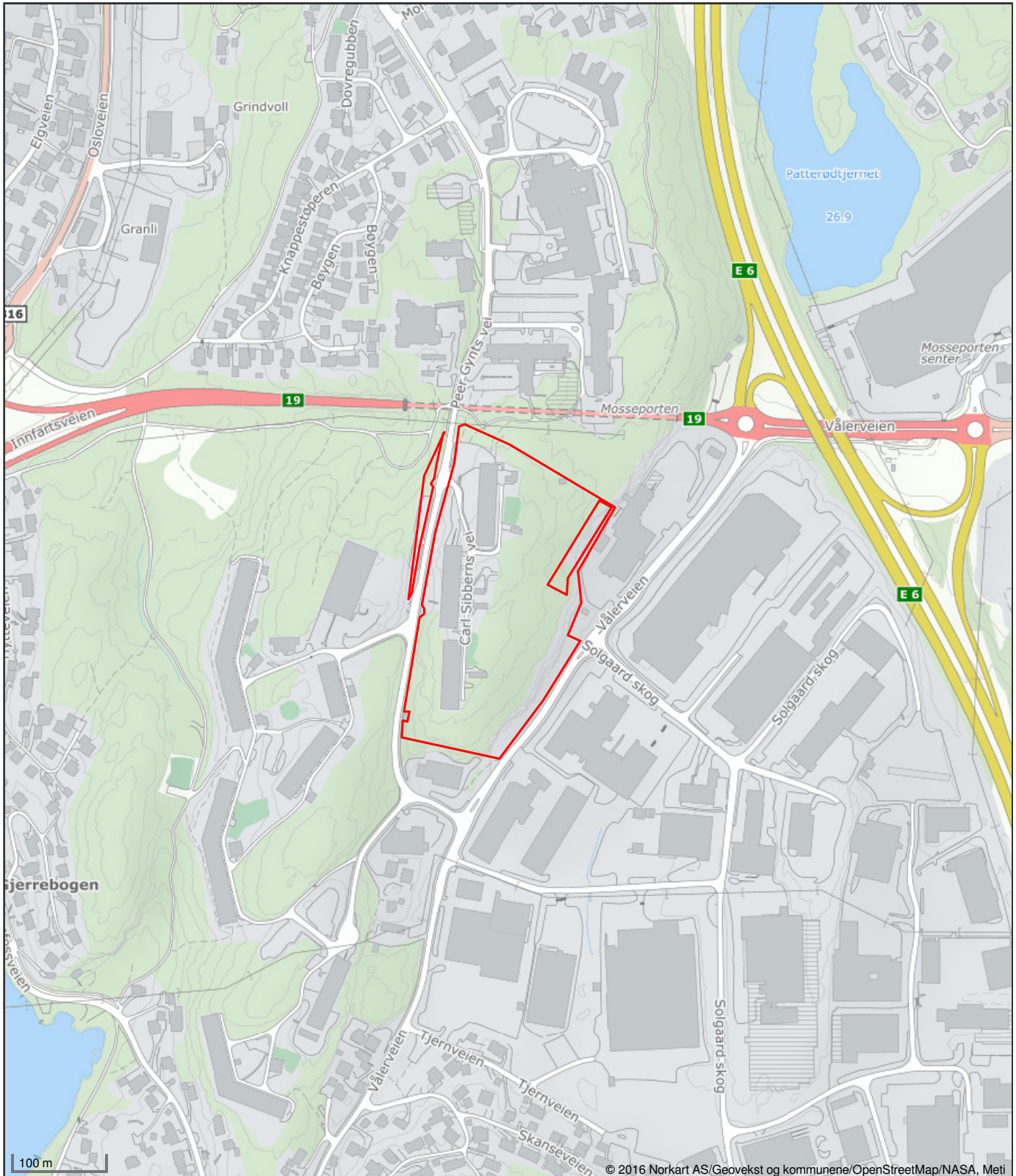
*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/667//



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



Moss kommune

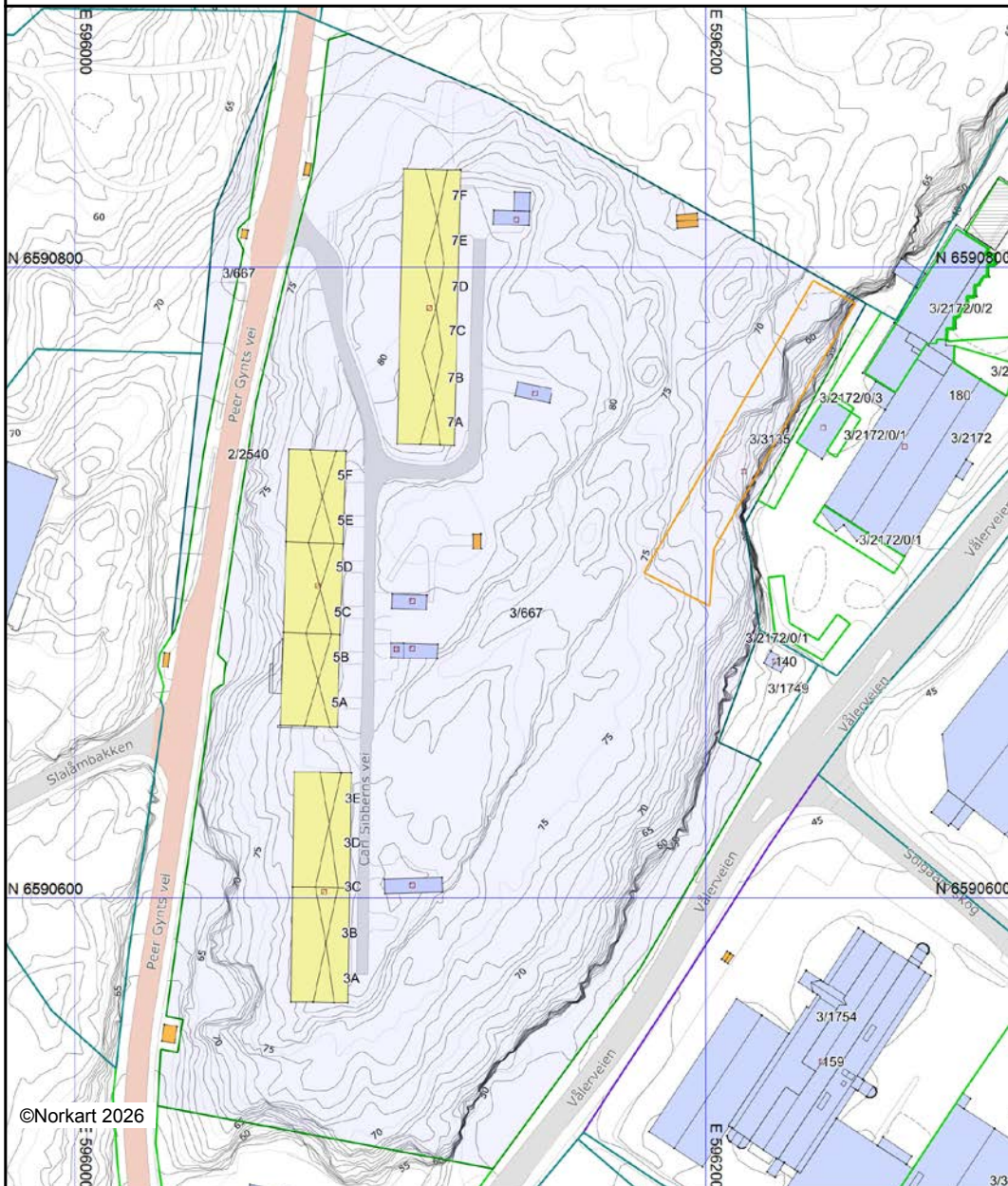
## Grunnkart

Eiendom: 3/667  
Adresse: Carl Sibberns vei 7B  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# GJERREBOGEN

BYGNINGSJOURNAL NR

15 NOV. 1968

57

REGULERINGSBESTEMMELSER SAK NR \_\_\_\_\_  
I MØTE \_\_\_\_\_I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJERREBOGEN  
MOSS KOMMUNE.

## § 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Bebyggelsens endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet.

## § 2.

De viste garasjehus skal gi parkeringsplass tilsvarende en bil pr. leilighet. Garasjehusene skal til en hver tid gi garasje plass ledig for innflytningsklare leiligheter. For gjesteparkering skal det være 0,25 parkeringsplass pr. leilighet.

*117. gjerre*  
*for. 468 / nov 117 / samfunn 357.*

Sandkasselekeplasser samt området for daghjembarnehage skal opparbeides i samråd med bygningsmyndighetene i Moss kommune.

## § 4.

Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder, og kan fastsette inngjerding for brattheng og stup.

## § 5.

De ikke bebygde arealer av området må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. Tørke- og lufteplasser må plasseres til minst mulig sjenanse.

## § 6.

Hvor større masseforflytninger og andre større inngrep i terrenget foretas, skal dette etterbehandles i samarbeid med bygningsmyndighetene.

## § 7.

Vegers utforming i terrenget skal skje i samarbeid med bygningsmyndighetene.

## § 8.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

## § 9.

Bebyggelsens farger skal godkjennes av bygningsrådet.

15 NOV. 1968

SAK NR. \_\_\_\_\_  
I MØTE \_\_\_\_\_

## § 10.

Innenfor industriområdet kan området oppdeles etter de enkelt bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

## § 11.

Industrianleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre ulemper, henvises til andre industriområder i kommunen.

## § 12.

Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

## § 13.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

## § 14.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss kommune.

--ooOoo--

# Reguleringsplan for Peer Gynts vei 86

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3103\_482

Saksnummer 2023/16916

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for kontor og tjenesteyting samtidig som historiske kvaliteter i eksisterende bebyggelse ivaretas. Det legges opp til en kompakt næringsbebyggelse som tilrettelegger for nye sentrale helsetilbud og arbeidsplasser i tråd med overordnede føringer.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

a) *Overvannshåndtering*

*Overvann skal håndteres på egen grunn, det tillates et påslipp på inntil 1,5 l/s per daa. Harde flater skal helle ut mot grønnstruktur for infiltrering. Dette volumet fordeles mellom tak, blågrønt areal, fordrøyningsmagasin og grøft langs ny atkomstvei, det skal prioriteres naturbaserte løsninger. Tre-trinnsstrategien skal legges til grunn i tråd med til enhver tid gjeldende overvannsveileder for Moss kommune. Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.*

b) *Fjernvarme*

*Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Bygget skal fullt ut dekke sitt varmebehov ved fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.*

c) *Fremmede arter*

*Fremmede arter skal ikke spres. Det må utarbeides en tiltaksplan for rett håndtering av de fremmede artene og tilhørende masser infisert av fremmede arter, for å unngå spredning av dem i anleggsarbeidet. Tiltaksplanen må utarbeides av fagperson. Området skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde fremmede organismer.*

d) *Nettstasjon*

*Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet, uavhengig av arealformål og regulert byggegrense. Nettstasjon kan etableres inntil 1 meter fra eiendomsgrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjon tillates også plassert i bygning.*

e) *Støy*

For nye tiltak gjelder T-1442/2021 tabell 2. For bygge- og anleggsarbeider gjelder T-1442/2021 tabell 4 og 5. Dersom målinger etter pkt. 5.1 i T1442/2021 viser støyoverskridelser, skal det gjennomføres nødvendige tiltak eller endringer av arbeidet for å redusere støyen til tillatte nivåer etter andre ledd.

- f) **Luftkvalitet**  
*Byggherre skal sørge for at bygge- og anleggsarbeidene ikke medfører urimelig sjenanse for omgivelsene i form av støv, og forurensning. Ved behov skal masser som er egnet til å støve tildekkes når de ikke brukes/flyttes, og ved behov skal veier som ikke er anlagt med fast dekke sprøytes med vann.*
- g) **Automatisk fredede kulturminner**  
*Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*
- h) **Avkjørselspiler**  
*Plassering av avkjørselspiler kan justeres sideveis med arealformålet.*
- i) **Belysningsnorm**  
*Belysning av området skal dimensjoneres og anlegges iht gjeldende belysningsnorm for Moss kommune.*

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.3.1 Helse og omsorgsinstitusjon (HOM)

- a) **Plassering og høyder**
  - *Nye bygninger, herunder tilbygg og påbygg, skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak, som f.eks. støttemurer, kan plasseres utenfor byggegrense.*
  - *Det tillates gesimshøyde inntil kote +82. Inntil 60 m<sup>2</sup> BTA trappe-/heisrom kan likevel ha gesimshøyde inntil kote +85.*
  - *Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates oppført inntil 2 meter over kote +82. Slike takoppbygg skal ikke overstige 15 % av bygningens brutto grunnflate, og skal minst trekkes inn fra gesims tilsvarende høyde over takflate.*
- b) **Grad av utnytting**
  - *Det tillates maks 90% BYA%*
- c) **Utforming**
  - *Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.*

- Tekniske takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det er tillatt med solcellepanel på tak.
- Støttemurer som er tilknyttet bygg skal kles med samme materialer som bebyggelsen. Alternativt skal det legges til rette for beplantning som skjermer for muren.

d) *Parkering*

- Det tillates inntil 3 biloppstillingsplasser for ansatte.
- Det tillates 1 biloppstillingsplass for varelevering.
- Det er ingen begrensninger på antall biloppstillingsplasser for tjenestebiler.

e) *Sykkel*

- Det skal anlegges minst 5 sykkeloppstillingsplasser for besøkende. Disse skal plasseres nær inngangsparti og ha låsemulighet.
- Det skal anlegges minst 8 sykkeloppstillingsplasser for ansatte. Disse skal ha takoverbygg, låsemulighet og lademulighet.

### 3.3.2 Annet uteoppholdsareal. AUT1-2

- Arealet skal holdes naturlig, og kollen skal bevares. Det tillates likevel mindre tiltak som ikke gir terrenginngrep, for å øke tilgjengeligheten til arealet og legge til rette for opphold.

## 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.4.1 Fortau FO1-7

- FO5-7 (fortau) er felles for HOM (helse og omsorgsinstitusjon).
- FO3-7 (fortau) skal ha bredde på 2,5 m.
- FO1 er et eksisterende fortau som skal utvides opp til eksisterende KH1 (kollektivholdeplass). Eksisterende fortauskant i KH1 (kollektivholdeplass) ut mot Peer Gynts vei er førende for plassering av fortauet, plassering kan avvike noe fra reguleringskartet.
- FO2 (fortau) skal etableres opp til eksisterende kollektivholdeplass. Eksisterende fortauskant i KH2 (kollektivholdeplass) ut mot Peer Gynts vei er førende for plassering av fortauet, plassering kan avvike noe fra reguleringskartet.

### 3.4.2 Kjøreveg KV1-3

- KV1-2 skal ha minimum 6,5m bredde.
- KV2 er felles for HOM (helse og omsorgsinstitusjon)
- KV3 er felles for HOM (helse og omsorgsinstitusjon) og eiendom 3/1375. KV3 er en eksisterende vei som skal utvides. KV3 skal fungere som avkjørsel til eiendommene. Eiendom 3/1375 står fritt til å plassere flere avkjørslers langs formåls grensen KV3 til sin egen eiendom.
- I avkjørselen fra KV1 til KV2 så ligger det en #2 hvor det skal etableres nedsenket kantstein som føres gjennom avkjørselen langs med KV1 for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene. Kantsteinsvis = 0 cm.
- I avkjørselen fra KV1 til PP3 så ligger det en #1 hvor det skal etableres nedsenket kantstein som føres gjennom avkjørselen langs med KV1 for å tydelige vikepliktsforholdene. Kantsteinsvis = 2cm.

#### 3.4.3 Annen veggrunn grøntareal AVG1-8

- AVG 1-7 skal fungere som grønt sideareal for brøytekanter, overvann, og avvanning av veg- og grøfteareal.
- AVG7-8 er felles for HOM (helse og omsorgsinstitusjon)

#### 3.4.4 Annen veggrunn tekniske anlegg AVT

- AVT er felles for HOM (Helse og omsorgsinstitusjon)
- ATV skal fungere som snøopplag og skal være et grøntområde.

#### 3.4.5 Parkeringsplasser PP1-4

- Trafikkregulerende tiltak (§12-7 nr.7)
  - Parkeringsplassene PP1-PP4 er felles for HOM helse/omsorgsinstitusjon.
  - Minimum 10% av alle parkeringsplasser skal være for forflytningshemmede. De skal ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Størrelsen skal være minimum 4,5m x 6m. Maks 50 m fra inngangen og avstanden skal være tilnærmer horisontal. Det skal være trinnfri adkomst fra parkeringsplasser for forflytningshemmede til hovedinngang.
  - Parkeringsplassene skal ha innhold av grønt.
  - PP2 ved fjerning av eksisterende trær skal de erstattes med like mange nye trær i tilsvarende størrelse.
  - PP3 skal benyttes til besøkparkering og avleverings-soner for legevakten, minimum 11 plasser. Minimum 4 parkeringsplasser (inkludert i %-krav) skal være for forflytningshemmede.

#### 3.4.6 Kollektivholdeplass KH1-2

- Det tillates etablert leskur innenfor områdene.

#### 3.4.7 #1

- Det skal innenfor #1 etableres nedsenket kantstein som føres gjennom avkjørselen for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene. Maks kantsteinsvis 2 cm.

#### 3.4.8 #2

- Det skal innenfor #2 etableres nedsenket kantstein føres gjennom avkjørselen for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene. Kantsteinsvis = 0 cm.

#### 3.4.9 #3

- Det skal innenfor #3 etableres nedsenket kantstein med en tilrettelagt kryssning. Dette skal belyses som gangfelt etter belysningsnormen til Moss kommune.

### 3.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.5.1 Blå/grønn stuktur BG1-2

- Områdene skal benyttes til overvannshåndtering
- Innenfor området tillates det forstøttningsmurer

### 3.5.2 Friområder FR1-2

- *Det tillates anlagt turveier i området.*
- *Det tillates anlagt nødvendig overvannshåndtering i området.*
- *Den registrerte rognasalen i området skal ved tiltak; ikke skades hverken i krone- stamme- eller rotsone.*

### 3.5.3 Turveg TV1-2

- *Turveg TV1 er en eksisterende turvei.*
- *Turveg TV2 skal ha bredde 1,5 meter av naturgrus eller likeverdig. Mindre avvik i bredde tillates på begge sider. Plasseringa av turvegen kan avvike med inntil 5 meter for å plassere den best mulig i terrenget. Den en skal være tilknyttet fortau i vest og tilknyttet eksisterende turveg i øst. Benker / sitteplasser som berøres av anlagt turveg skal erstattes.*

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

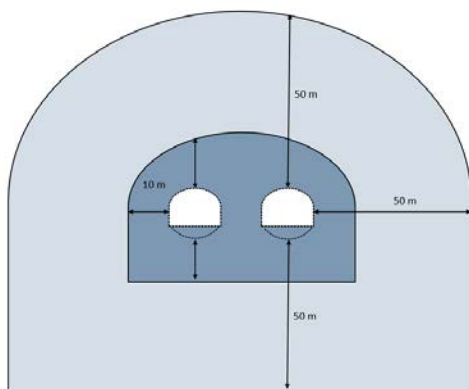
### 4.3.1 Frisikt (sone H140)

- *Innenfor hensynssonen skal det ikke være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.*

### 4.3.2 Hensynssone - andre sikringssoner, vegtunnel (sone H190).

- *Sikringssone H190 langs Mosseporten tunnel løp framgår av plankartet og figur 1.*

*Sikringssonen H190 rundt tunnelen er 50 meter. Avstanden måles fra ytterkant bergrom, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen som vist i figur 1. Dersom overdekning er mindre enn sikringssonen, går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre vibrasjoner eller på annen måte skade tunnelkonstruksjonen og/eller tekniske installasjoner i tunnelen, er ikke tillatt uten tillatelse fra Statens vegvesen. Dette er tiltak som f.eks. sprenging, pigging, boring i fjell, peleramming, komprimering m.m. Innenfor en sone på 10 m fra ytterkant bergrom vil det ikke bli gitt tillatelse til nevnte tiltak.*



Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen H190 til Mosseporten tunnel må det utarbeides en tiltaksplan som minimum beskriver tiltakets plassering inkl. tegning som viser avstand til tunnel, og fremgangsmåte og metode for tiltaket. Tiltaksplanen skal inkludere en risikovurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader på tunnelkonstruksjonen og tekniske installasjoner i tunnelen og påvirkning av stabilitet.

Statens vegvesens tillatelse skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

#### 4.3.3 Hensynssone – faresone høyspenningsanlegg sone (H370).

- Alle tiltak innenfor faresonen krever tillatelse fra anleggseier. All bruk av kraner og heiseanordninger nærmere kraftledningen enn 30 m, skal i god tid varsles Elvia, slik at overvåking kan foretas og eventuelt kraftledningen utkobles. Ved anleggsarbeider pågående over tid innenfor denne avstand, skal det inngås en anleggsavtale oppsatt av Elvia som inneholder restriksjoner for arbeid innenfor denne sektor. Det tillates ikke beplantning med høyt voksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene. Det kan imidlertid tillates at det beplantes med lavt voksende prydbusker eller dvergfuru som ikke vil skape slike problemer. Elvia skal til enhver tid ha adgang til fundamenter, master og liner med nødvendig utstyr for å kunne utføre og drifte vedlikehold. Gravearbeider nærmere 5 meter fra mast krever tillatelse fra Elvia.

Tillatelse fra Elvia skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

## 5. Krav om nærmere undersøkelser.

### 5.3 Støy

- Det skal regelmessig gjennomføres målinger av støy og rystelser under bygge og anleggsperioden for vurdering av avbøtende tiltak.

## 6. Dokumentasjonskrav

---

### 6.3.1 Dokumentasjonskrav til rammetillatelse:

- *Overvannshåndtering er ivare tatt og løsning skal begrunnes med prinsipp tegning og tekst. Det skal dokumenteres at avrenningen og avrennings hastigheten ikke øker som følge av tiltaket.*
- *Utomhusplan 1:200 med utforming av utearealer, terreng høyder, støttemurer, beplantning, møblering, overvannshåndtering, belysning, universell utforming, sykkel parkering, snuareal for renovasjon, utrykningskjøretøy og brøytebil, nedsenket fortau ved alle # områder og andre relevante elementer.*
- *Tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.*
- *Løsning for VA og brannvannsdekning iht. VA-normen.*
- *Tiltaksplan for fremmed arter.*
- *Statens vegvesens tillatelse skal foreligge ved tiltak i hensynssone H190.*
- *Elvias/anleggseier tillatelse skal foreligge ved tiltak i hensynssone H370.*

### 6.3.2 Dokumentasjonskrav til IG:

- *Godkjent sanitæranmeldelse for innvendig og utvendig VA.*

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.3.1 Før igangsettingstillatelse

- *TV2 (Turvei) skal være ferdig anlagt før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeider som berører eksisterende turveg.*

### 7.3.2 Før midlertidig brukstillatelse

- *Brannhydranter og oppstillingsplasser for brannbil skal være etablert.*
- *Løsninger for håndtering av overvann skal være etablert.*
- *PP3 (Parkering) skal være etablert. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.*
- *FO6-7 (Fortau) skal være etablert. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.*
- *KV2 (Kjørevei) skal være etablert. Dersom tiltaket ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates det at slitelag og oppmerking gjennomføres påfølgende vår.*

### 7.3.3 Før ferdigattest

- *FO1-4 (fortau) skal være etablert.*
- *FO1 (fortau) skal etableres fra eksisterende fortau til eksisterende kollektivholde plass KH1.*
- *#3 skal være etablert (nedsenket fortauskant)*
- *FO2 (Fortau) skal etableres opp til eksisterende kollektivholde plass KH2.*
- *KV1 (Kjørevei) skal være etablert.*



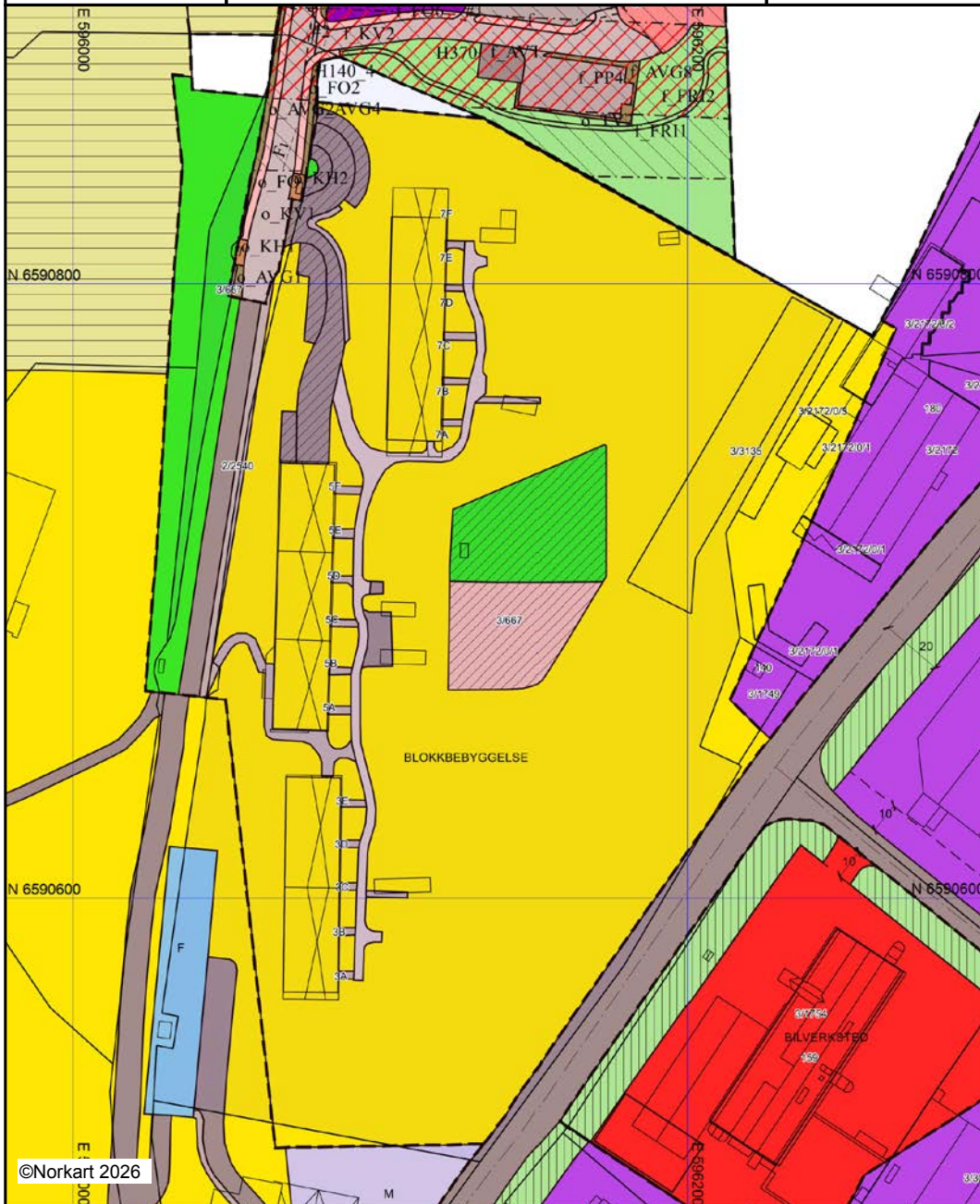
Moss kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 3/667  
Adresse: Carl Sibberns vei 7B  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Garasjeanlegg



### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass





### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristrøk
-  Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Helse eller omsorgsinstitusjon




### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkeringsplasser



### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Blågrønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



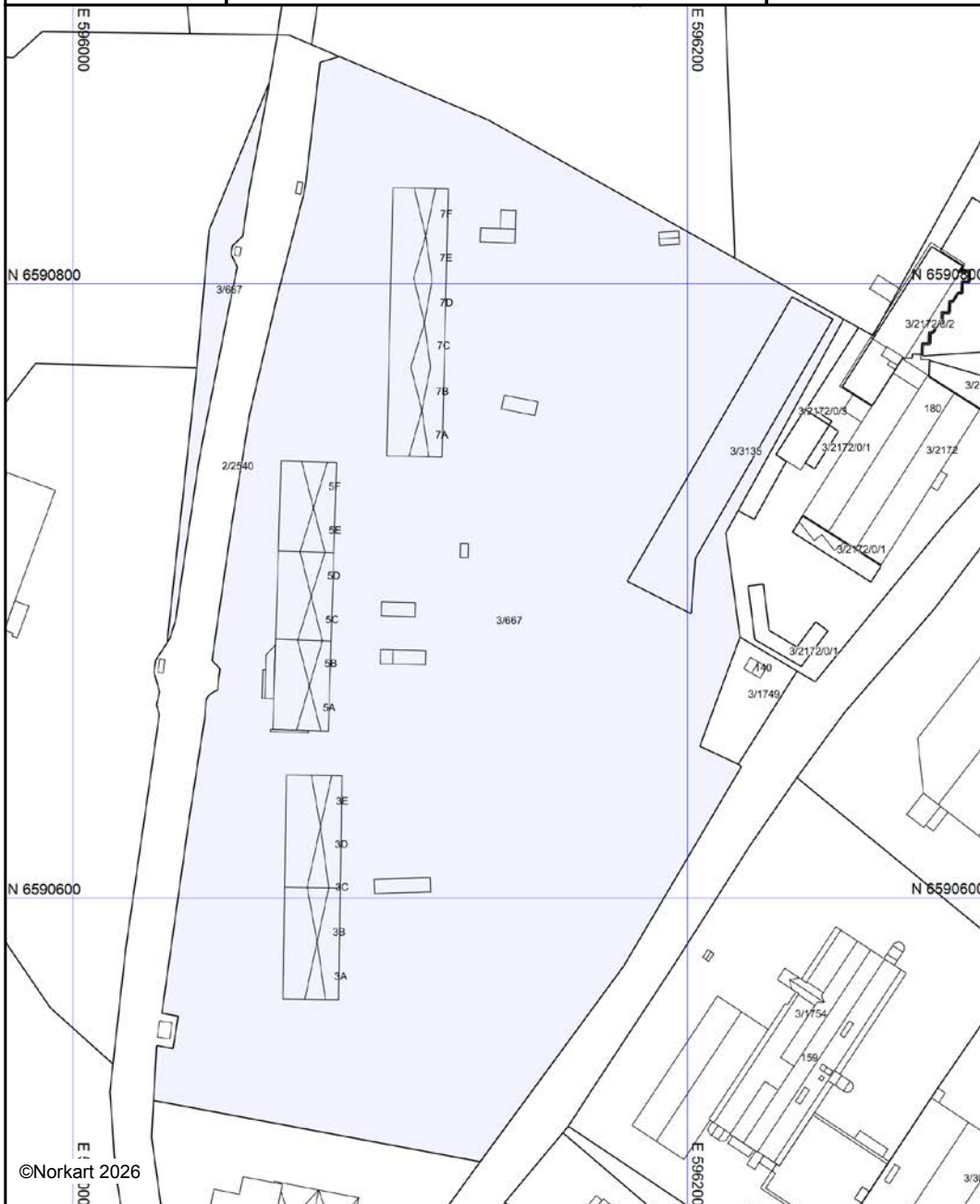
Moss kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/667  
Adresse: Carl Sibberns vei 7B  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	667	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Carl Sibberns vei 7B, 1598 MOSS								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP_3002		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.2021		
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li> </ul>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	368 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H370	
	<b>KPFare</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	<b>Delareal</b>	49 013 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	Bolig	

<b>Delareal</b>	651 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Friområde,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	F
<b>Delareal</b>	26 373 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Forretninger,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	Forretninger
<b>Delareal</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	Sykehus

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	482																														
<b>Navn</b>	Peer Gynts vei 86 - Ny legevakt																														
<b>Plantype</b>	Detaljregulering																														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																														
<b>Ikrafttredelse</b>	08.04.2025																														
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6926/1%20-%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6926/1%20-%20Bestemmelser.pdf</a>																														
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_AVG1</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>15 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_AVG2</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Fortau</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_FO1</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>H190</td> </tr> <tr> <td><b>RPSikring</b></td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_AVG4</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal	<b>Feltnavn</b>	o_AVG1	<b>Delareal</b>	15 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal	<b>Feltnavn</b>	o_AVG2	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Fortau	<b>Feltnavn</b>	o_FO1	<b>Delareal</b>	16 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	H190	<b>RPSikring</b>	Andre sikringssoner	<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal	<b>Feltnavn</b>	o_AVG4
<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal																														
<b>Feltnavn</b>	o_AVG1																														
<b>Delareal</b>	15 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal																														
<b>Feltnavn</b>	o_AVG2																														
<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Fortau																														
<b>Feltnavn</b>	o_FO1																														
<b>Delareal</b>	16 m <sup>2</sup>																														
<b>RPHensynsonenavn</b>	H190																														
<b>RPSikring</b>	Andre sikringssoner																														
<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal																														
<b>Feltnavn</b>	o_AVG4																														
<b>Id</b>	79																														
<b>Navn</b>	GJERREBOGEN II																														
<b>Plantype</b>	Mindre reguleringsendring																														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																														
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.1972																														
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/232/best079.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/232/best079.pdf</a>																														
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>954 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	954 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Offentlig friområde																										
<b>Delareal</b>	954 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Offentlig friområde																														

	<b>Delareal</b> 808 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Gangvei
	<b>Delareal</b> 167 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Parkeringsplass
	<b>Delareal</b> 38 537 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 555 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles parkeringsplass
	<b>Delareal</b> 1 081 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Annen veigrunn
	<b>Delareal</b> 1 377 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Annet fellesareal
	<b>Utdyp.</b> Ukjent
	<b>Delareal</b> 956 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b> 1 731 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles lekeareal
<b>Id</b>	173
<b>Navn</b>	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.04.1985
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/169/best173.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/169/best173.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 379 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	57
<b>Navn</b>	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.11.1968
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/241/best057.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/241/best057.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 75 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Forretning
	<b>Felt navn</b> M
	<b>Delareal</b> 977 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Garasjeanlegg
	<b>Felt navn</b> F
	<b>Delareal</b> 1 576 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 488 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kjørevei



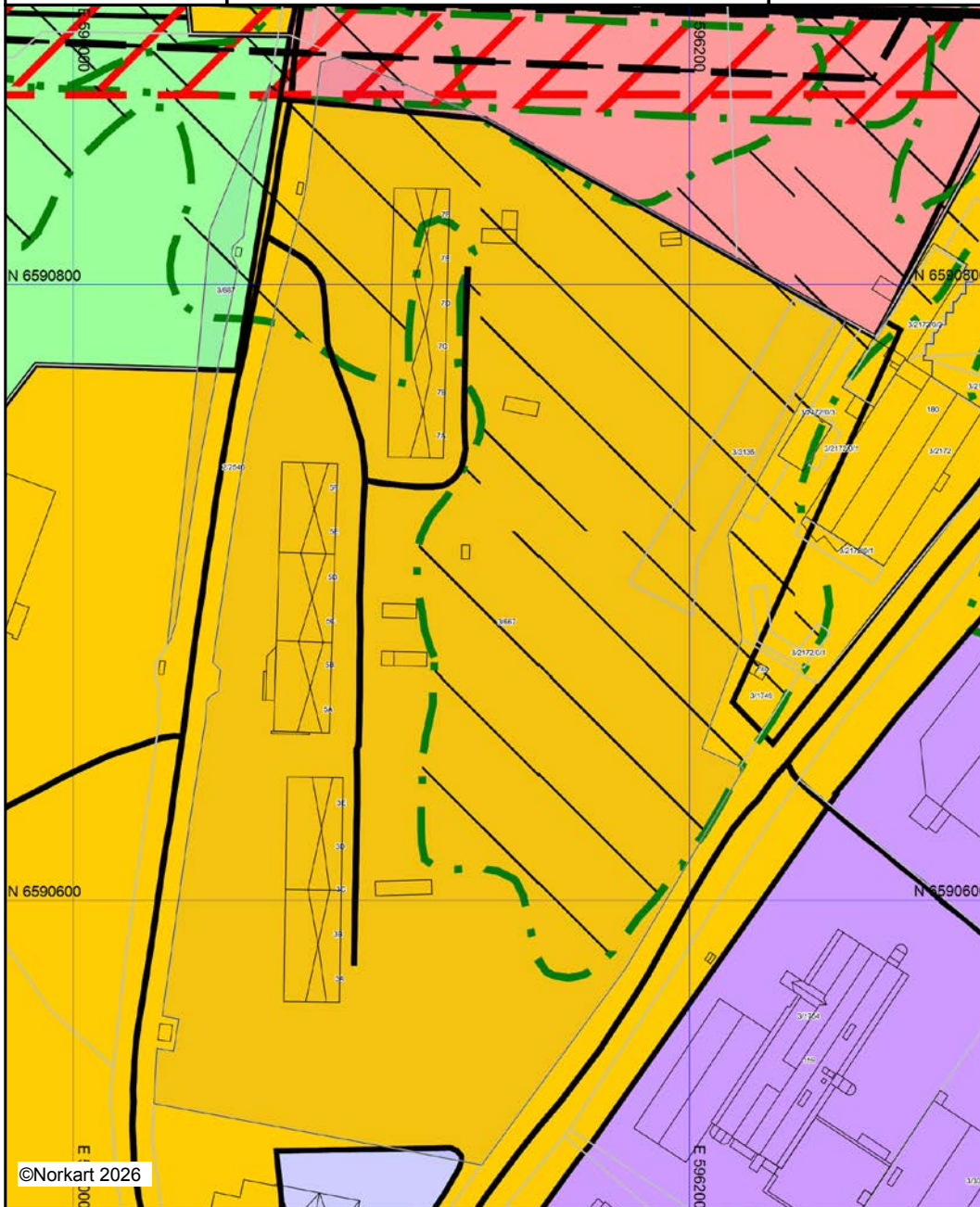
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3/667  
Adresse: Carl Sibberns vei 7B  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende




### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

-  Veg - nåværende







### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

-  Friområde - nåværende






### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

	<b>Moss kommune</b> Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: <a href="mailto:post@moss.kommune.no">post@moss.kommune.no</a> Hjemmeside: <a href="http://www.moss.kommune.no">http://www.moss.kommune.no</a>	07.04.2026
	<b>MEGLEROPPLYSNINGER</b>	

Gnr.: 3	Bnr.: 667	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Carl Sibberns vei 7 B - Carl Sibberns veg borettslag			

---

**2000      Legalpant**

---

Restanser :    Terminbeløp :      Forfallsdato :  
Beregner 8,75 % rente fra forfall  
Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant

---

Merknader :    Termin 3 forfaller 25.4.26

Carl Sibberns Veg Borettslag  
Varnaveien 34  
1523 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 20/18199-14- IDFA

Dato: 20.05.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	459/21

**Carl Sibberns vei 3A-E, 5A-F, 7A-F - 3/667 - Ferdigattest - fasadeendring (balkonger) på 3 blokker**

Tiltak: fasadeendring (balkonger) på 3 boligblokker  
Byggested: Gbnr: 3/667 Carl Sibberns vei 3A-E, 5A-F, 7A-F  
Tiltakshaver: Carl Sibberns Veg Borettslag  
Varnaveien 34  
1523 MOSS  
Ansvarlig søker: Borg Arkitektur AS  
Vesterheimveien 2  
1712 GRÅLUM

**Vedtak:**

Kommunen gir ferdigattest for fasadeendring (balkonger) på 3 boligblokker , jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

**Tiltaket**

Tiltakets og arbeidets art:	fasadeendring (balkonger) på 3 boligblokker	
Bygningstype og bygningsnummer:		145726050, 145726069, 145722896

**Vurdering og konklusjon**

Det er søkt ferdigattest for endring av fasade med nye rekkverk for balkonger m/nødvendige vedlegg.

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

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

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

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

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

### **Myndighet**

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

### **Andre forhold**

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

Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

### **Klage**

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

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

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk signert*

Live Eek  
avdelingsleder

Idar Fagereng  
ingeniør tlf +47 459 74 394

#### Mottakere:

Borg Arkitektur AS  
Carl Sibberns Veg  
Borettslag

Vesterheimveien 2  
Varnaveien 34

1712  
1523

GRÅLUM  
MOSS

#### Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks

Kjellerødveien 30

1580

Rygge

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### **KLAGEORGAN**

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

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:  
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss  
eller  
[post@moss.kommune.no](mailto:post@moss.kommune.no)

### **KLAGEFRIST**

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

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

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

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

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

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

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

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

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



MOSS KOMMUNE  
DE TEKNISKE ETATER  
BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 564/71.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Des. 73,  
Ar jan. 74

ble det i henhold til bygningslovens § 99  
holdt synsforretning

vedkommende:

Eiendommen: Carl Sibberas veg 7 - (Blokk 3)

3/667

Eier: Moss Boligbyggelag


---

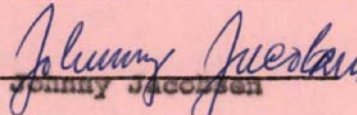
Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskrifts-  
messig stand:

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

---

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 22.1.1974.

  
Erik Borg.

  
Johnny Jacobsen

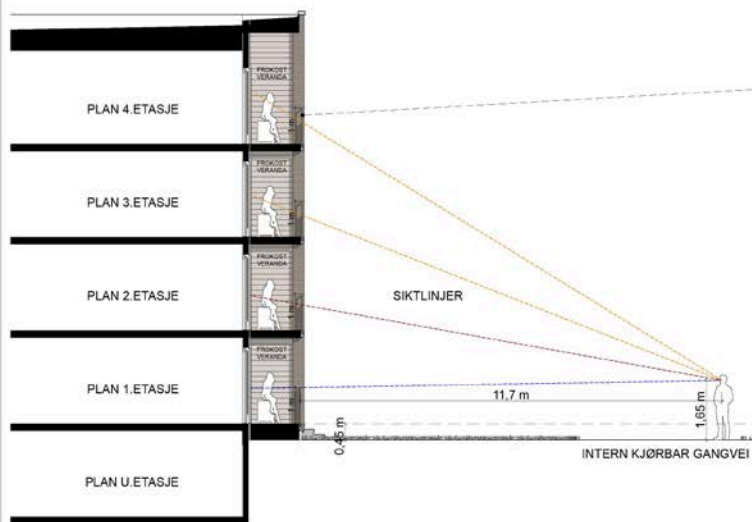
avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningsjefen i Moss.  
Ved synsforretning skal framlegges:

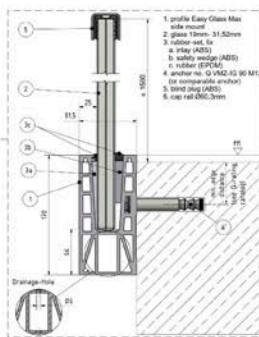
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.



Typisk boligblokk - Fasade sett fra øst (m=1:300)



Typisk boligblokk - Snitt gjennom frokostveranda i øst m. nytt rekkverk (m=1:100)



Rekkverk i skinne - sidemontert.  
NB! Type/løsning ikke avklart!  
Skinne lakkeres i valgfri RAL farge  
Håndløper i rustfritt stål

Tegningsnr.: A40-1	Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasade og snitt		
<b>TEGNFORKLARING</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>— *TETT* GLASS MED H=500mm FRA OK. TERRASSEGULV</li> <li>— *TETT* GLASS MED H=700mm FRA OK. TERRASSEGULV</li> <li>— *TETT* GLASS MED H=1000mm FRA OK. TERRASSEGULV</li> </ul>		
<small>TITTEL: NYE REKKVERK PÅ 1. OG 2. ETASJE I TILTAKSHAVERS BOLIGBLOKK I ØST. (SE PLAN 1. OG 2. I TILTAKSHAVERS PROSJEKTERINGSSETT)</small>		
<b>Leblisering:</b>		
<b>Prosjekteringsgruppen:</b> ARK: House of architecture & design as		
<small>Utsatt 5 1510 Østfold Med: Østfold pog@houseofad.com</small>		
<b>Fase:</b> Søknad		
<b>Tittel:</b> Tiltakshaver: Carl Sibbens vei BRL Fasadeendring- Nye rekkverk		
<b>Godkjent:</b> lck		
<small>Filnavn: 191024-Carl Sibbens vei BRL</small>		
<small>Date: 01.01.20120</small>		
<small>Målestokk: 1:300, 1:100</small>		
<small>Kontroll: Sigs. pcg    Kontroll: kp</small>		
<small>God./Rev.: xx/xx</small>		
Prosjektnr.: 191024	Tegningsnr.: A40-1	Prosjektet for: prosjekterende/lev
Type tegning: Fasade og snitt		

Filnavn: C:\Pak1\191024-Carl Sibbens vei BRL\191024-Carl Sibbens vei BRL\_315219.dgn

# Nabolagsprofil

Carl Sibberns vei 7B - Nabolaget Gjerrebogen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Carl Sibberns vei Linje 23, 641	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Kambo stasjon Linje RE20, R21	6 min 🚗 4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚗

## Skoler

Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 🚗 4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Per Gynt Helsehus Moss MKE	5 min 🚶
🚗 Marine Trading avd. Bjørnåsveien	14 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

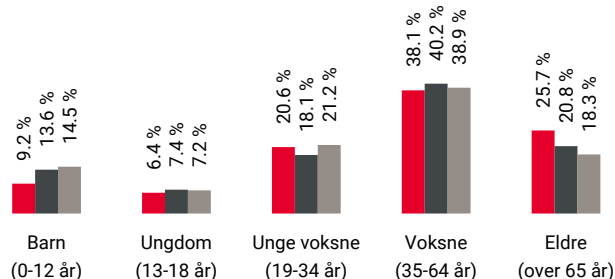
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Gjerrebogen	1 166	677
🟤 Moss	41 002	20 017
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	13 min 🚶 1.1 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min 🚶 1.5 km
Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	19 min 🚶 1.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Vålerveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.6 km
Kiwi Tigerplassen PostNord	10 min 🚶 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



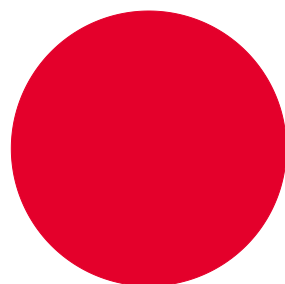
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

## Sport

	Mosseporten balløkke Ballspill	5 min	0.5 km
	Grindvold skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.3 km
	EVO Moss	7 min	
	Spenst Moss	7 min	

## Boligmasse



100% blokk

«Det er ikke noe gjennomkjøring. Det skaper trygghet og mulighet for at barn kan leke/oppholde seg på veiene.»

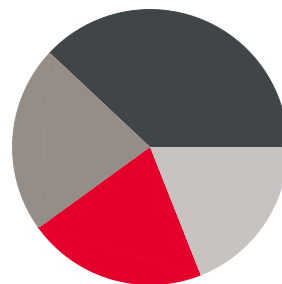


Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

	Mosseporten Senter	16 min
	Sykehusapoteket Moss	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
22% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

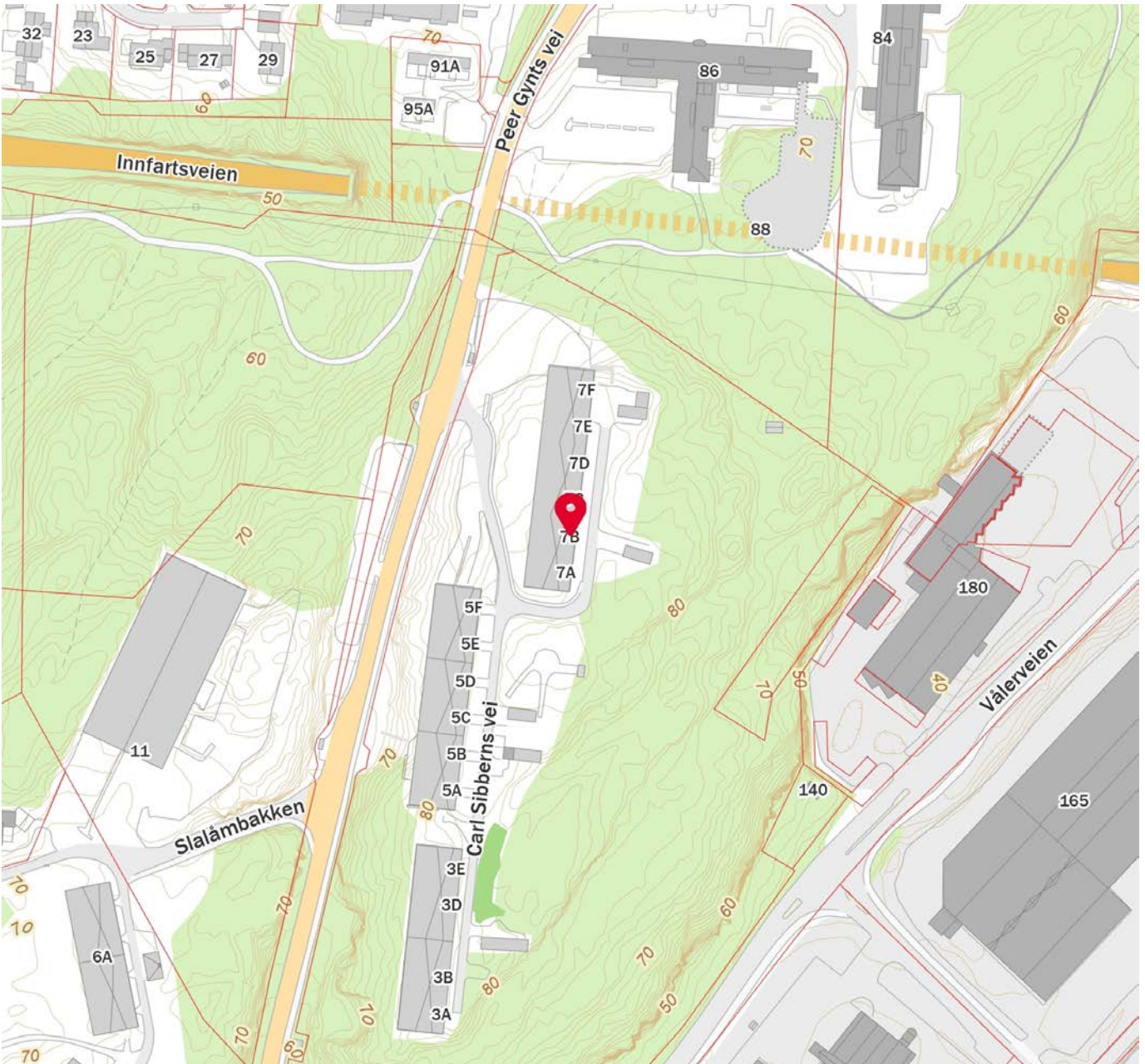
Gjerrebogen  
 Moss  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Carl Sibberns vei 7B  
1598 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Selfors Ekeland**Telefon:** 402 23 840  
**E-post:** tone.ekeland@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