

aktiv.

Løkkegata 33, 201, 1530 MOSS, , 1530 MOSS

**Lekker 2-roms midt i Moss
sentrum - Heis - Nytt kjøkken 2026
- Garasje**



Daglig leder / Partner / Master i

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 607 900,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 2 516 933,-
Felleskostn.: Kr 6 247,-
Selger: Paeraw Hadad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 1653.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1433
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1114260019

Lekker 2-roms midt i Moss sentrum - Heis - Nytt kjøkken 2026 - Garasje

Velkommen til Løkkegata 33 – en lettstelt og innbydende 2-roms leilighet med sentral beliggenhet midt i Moss sentrum. Her bor du med kort vei til tog, butikker, servicetilbud og byliv. Leiligheten har heisadkomst fra gateplan og helt til garasje, og er betydelig oppgradert i 2026 med nytt kjøkken, nye gulv og nymalte overflater i en delikat beigefarge. Planløsningen er god og funksjonell med lys stue med fransk balkong og soverom med skyvedørsgarderobe.

Høydepunkter:

Attraktiv beliggenhet midt i Moss sentrum
Heis – trinnfri adkomst
2-roms leilighet med god planløsning
Nytt kjøkken i 2026
Nye laminatgulv og nymalt i 2026
Fransk balkong i stue
Soverom med skyvedørsgarderobe
Flislagt bad med varmekabler



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 31 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 55 |
| Nabolagsprofil | 118 |
| Budskjema | 127 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

201. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod

Ikke målbare arealer

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten bruker bod nr. 201. Det gis ingen garanti for at bruken varer da borettslaget kan fordele bodene med minst 2/3 av stemmene på en generalforsamling.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innenfor rommene, spesielt ved skrå himlinger.

Entre 2,19 meter

Bad 2,14 meter

Soverom 2,45 meter

Stue/kjøkken 2,46 meter

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av

bygninger.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligens utforming med flere vinkler er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig noe som kan medføre måleavvik.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1653.1 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Løkkegata 33 ligger i et veletablert boligområde med nærhet til både bykjernen, turområder og ikke minst sjøen. Kun en kort spasertur unna ligger byens sentrum med gågate, skøytebane på vinterstid og en flott lekeparks. I gågaten finner du et godt utviklet tilbud av forretninger innen de fleste bransjer, i tillegg til byens restauranter, og kjøpesenteret Amfi Moss med tiliggende bussterminal. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv.

Det er badestrand på Sjøbadet og Kanalparken som er beliggende med kort avstand fra leiligheten. Sjøbadet er en flott badestrand midt i byen og var den første stranden i Moss som fikk Blått Flagg-status i 2012. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skarmyra barnehage (1-5 år) - ca. 200 meter.

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) - ca. 1 km.

Melløsparken barnehage (1-5 år) - ca. 1,1 km.

Bytårnet skole (1-10 kl.) - ca. 300 meter.
Children's International School Moss - ca. 800 meter.
Krapfoss skole (1-7 kl.) - ca. 1 km.
Melløs skole (1-7 kl.) - ca. 1,5 km.
Hoppern skole (8-10 kl.) - ca. 2,9 km.
Kirkeparken videregående skole - ca. 600 meter.
Malakoff videregående skole - ca. 800 meter.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Fleminghjørnet - ca. 100 meter.
Moss togstasjon (linjene RE20, RX20, R21, R23x) - ca. 900 meter.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/ Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Bygningssakkyndig

Jan Eivind Jansen Holmgren

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2006.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdøren er malt og har brannklasse B30, og det er en malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en fransk balkong med innadslående balkongdør og rekkverk montert foran åpningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40-60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20-30 år og 3-lags glass ca. 25-35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med

alderen.

- Våtrom - Leilighet 201 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel.

- Våtrom - Leilighet 201 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert.

Forventet levetid for tettesjikt/membran er normalt 10-20 år, avhengig av utførelse og bruk.

Type og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

- Våtrom - Leilighet 201 > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette av visuelle hensyn.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Soverom har begrenset ventilasjon, da det ikke er observert luftventil i yttervegg. Dette kan medføre redusert luftutskifting og påvirke inneklimate negativt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Tilkomsten for inspeksjon er begrenset og ikke tilfredsstillende. Det er derfor ikke mulig å vurdere varmtvannsberederens tilstand på en forsvarlig måte.

Kunden har opplyst at tiltak for å installere inspeksjonsluke for varmtvannsberederen vil bli utført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Jeg har byttet baderomsinnredning selv. Jeg har våtromssertifikat.

Arbeidet som er utført er å henge opp baderomsinnredning. Det er boret to hull for å henge opp innredningen. Hullene er tett med silikon.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

BRA-i 44 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkkenet

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og mekanisk avtrekksvifte. Det er utstyrt med platetopp, komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin. Et vannstoppersystem er installert under oppvaskkum. Komfyrvakt mangler. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, samt slett, malt himling. Rommet er utstyrt med et servantskap med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett og dusjvegger med veggmontert armatur. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel. Sluket er av plast uten synlig tettesjikt eller membran, og type og utførelse av tettesjikt er ukjent. Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert. Badet har balansert ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater

Overflatene har normal slitasje og bruksspor. Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør-system i fordelerskap på bad. Mer enn halvparten av

forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Avløpsrør: Avløpsrør er visuelt kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer. Soverom har kun ventiler i vinduene, og det er ikke observert lufteventil i yttervegg.

- Varmesentral: Det er elektriske panelovner på soverom og i stue.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- hjemmelshaver opplyser om at innvendig oppussing av overflater er utført i form av nytt kjøkken, maling av innvendige overflater, nytt gulv i entre, stue/kjøkken og soverom samt ny innredning på bad etterfølge av skap med nedfelt servant og dusjvegger med armatur på vegg.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Styret har etter pålegg fra kommunen innført sortering av matavfall.
- Naor det gjelder vedlikehold har det blitt malt i korridoren i 2 etg. samt utvendig fasade.
- Det har også blitt gjort avtale med en lokal fotograf hvor vi har fått store formater av foto fra Moss som nå henger i korridorene i alle etasjer.
- Det har blitt byttet fjær på^o garasjeporten.
- Reperasjon på^o utgangsdøra, bytte av originale hengsler.
- Ettersyn og rens av kanaler og vifter. Aktiv ventilasjon hadde bemerkninger på^o noen av viftene ulet og hadde ulyder, disse vil bli utbedret.
- Styret har kjøpt inn nye skuffer en ved hver inngang.
- Sylindere på^o hoveddøra har blitt skiftet. De andre var originale fra byggets opprinnelse.

2024:

- Det har vært gjennomført maling (oljedekkkbeis) av all utvendig trepanel i alle etasjer, leegger i 1. etasje og søppelskur.
- Det er skiftet defekt dørpumpe i 3. etasje og gjennomført service på øvrig dørautomatikk.
- Viken Heis har utført løpende tilsyn og nødvendig service på heis.
- Styret har gjennomført fjerning av all svartsopp på veggene i garasjekjeller. Arbeidene ble utført av firmaet Norum garasjevask.
- Etter rydding og omfattende vask og støvsuging av gulvet i kjellergarasje, iverksatte styret oppmerking av alle parkeringsplasser og på fortau til innkjøring.
- Oppmerkingen ble utført av firmaet Zebra Vei.
- Det er gjennomført service, feilsøking og skifte av releer for lysrekkene i kjellergarasjen.
- I forbindelse med nye krav om installasjon av digitale vannmålere i vaskerom, ble det samtidig skiftet nye stoppekraner (kuleventiler som stenger vannet). Arbeidet ble utført av Bravida.
- I forbindelse med HMS arbeidet gjennomførte styret en vernerunde og kontroll av alle brannslukningsapparater. Det ble gjort innkjøp av 2 nye pulverslukkere i fellesarealene / parkeringsgarasjen.

Parkering

Garasjeplass 201 i felles i garasjeanlegg i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82387449

Radonmåling

Radon er ikke kontrollert, og kjøper må undersøke dette nærmere.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner i soverom og stue, samt 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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

607 900 (Andel av fellesgjeld)

2 507 900 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (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)

2 516 933 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 525 833 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 528 633 (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 inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 642 052 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 568 207 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper, 350 kr

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

- Totalbeløp felleskostnader: 6 247 kr i måneden

- Faste fellesutgifter: 2 859 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader info: 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.
- Planlagt økning fellesgjeld info: 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.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Den månedlige felleskostnaden inkluderer ikke spesifiserte tilleggsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 247

Andel Fellesgjeld

Kr 607 900

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Ved ligning for 2025 var andelens andel av innterker kr 1.104,-, utgifter kr 23.230,- og annen formue kr 20.158,-. Gjeld pr 22.04.2026 er 20.796.839,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 500

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1888

Andel fellesformue

Kr 20 158

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skarmyra Moss borettslag

Organisasjonsnummer

989369490

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Skarmyra Moss Borettslag er et borettslag i Moss kommune. Det består av 29 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 989 369 490. Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Borettslaget har gjesterom for utleie.

Vedtatte saker:

- Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Skarmyra Moss Borettslag.
- Forslag om fjerning av valgkomite fra vedtektene ble enstemmig vedtatt.
- Det ble ikke valgt valgkomite.

Pågående saker:

- Styret har besluttet at tårnbygning og grunnmur skal utbedres og males vår/sommer 2025.
- Styret har besluttet å male korridorveggene og lister i 1. og 2. etasje.
- Vedlikehold og service av takviftene til ventilasjonsanlegget vil bli utført vår/sommer 2025.
- Det vil bli gjennomført kontroll for å avdekke et eventuelt behov for vedlikehold av terrassene.
- Styret vil gjennomføre 2 dugnader vår/høst for vedlikehold utvendig anlegg.
- I forbindelse med maling av korridorene i 1. og 2. etasje, skal det gjøres innkjøp av 8 stk bilder på alu-plate.
- Styret ønsker generalforsamlingens fullmakt til å utrede muligheten for å installere varmepumper i borettslaget.
- Pappen på taket ved viftehusene er skadet og må utbedres.
- Fugene på ytterveggen mot sørøst må utbedres.
- Oppgradering av korridorene med ny maling fortsetter.
- Noen av vifter med ulyder vil bli utbedret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 67140509069, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22-04-2026: 5.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 31-12-2025: kr 4760986
(siste termin 30-12-2047)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 67140501815, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22-04-2026: 3.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 31-12-2025: kr 16193673
(siste termin 30-12-2047)
Bundet rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (648 737,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (597 851,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vurdere mulighet for varmepumper i borettslaget.

Pappen på taket, ved viftehusene er skadet, dette må utbedres.

Fugene på ytterveggen sørøst må utbedres.

Fortsette oppgradering av korridorene med ny maling.

Aktiv ventilasjon hadde bemerkninger på noen av viftene ulet og hadde ulyder, disse vil bli utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter

(renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

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 sjenanse for de øvrige andelseiere eller medfører uleme for laget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

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

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

Dugnad

Styret vil gjennomføre 2 dugnader vår/høst for vedlikehold utvendig anlegg.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1433 i Moss kommune. Andelsnr. 11 i Skarmyra Moss borettslag med orgnr. 989369490

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.02.1882 - Dokumentnr: 1882/900017-1/87 - Bestemmelse om gjerde

27.06.1911 - Dokumentnr: 1911/905736-1/87 - Bestemmelse om bebyggelse vedr vindusrett

04.10.2006 - Dokumentnr: 2006/472993-2/200 - Bestemmelse iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2 BNR: 1493

Rett til å bygge inntil felles tomtegr.

Rett til å vedl egen fasade fra bnr 2869

eks. aneks skal ha rett til takoverheng ut over

tomtegr. mot bnr 2869

Overført fra: KNR: 0104 GNR: 2 BNR: 2869

11.07.2007 - Dokumentnr: 2007/562151-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 30 500 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

15.10.2007 - Dokumentnr: 2007/828520-1/200 - Fellesobl. for bor.insk.

Beløp: NOK 9 135 000

Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE I FELLESKAP

LØPENR: 7635948

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk i Løkkegata 33 gnr 2/1433.

Datert: 27.04.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Følger reguleringsplan Sentrum. Kongensgate 33 (plan-ID 291), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til kombinert formål for bolig, forretning og kontor. Planen omfatter også delarealer for fellesområde og gang-/sykkelvei..

17.12.2002

Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 1653 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Bolig.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_11 for bevaring av kulturmiljø og hensynssone H220 for støy (Gul sone iht. T-1442) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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. 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.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 45 000,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Foto

1 500 Kommunale opplysninger

16 900 Markedspakke - Stor pakke Finn, ukens bolig, digitale prospekter, sosiale medier, romplakater

6 900 Oppgjørshonorar

4 847 Opplysninger fra forretningsfører - Vansjø

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. 50% av 3000

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 91 547

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

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz
Eiendomsmegler / Partner
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

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

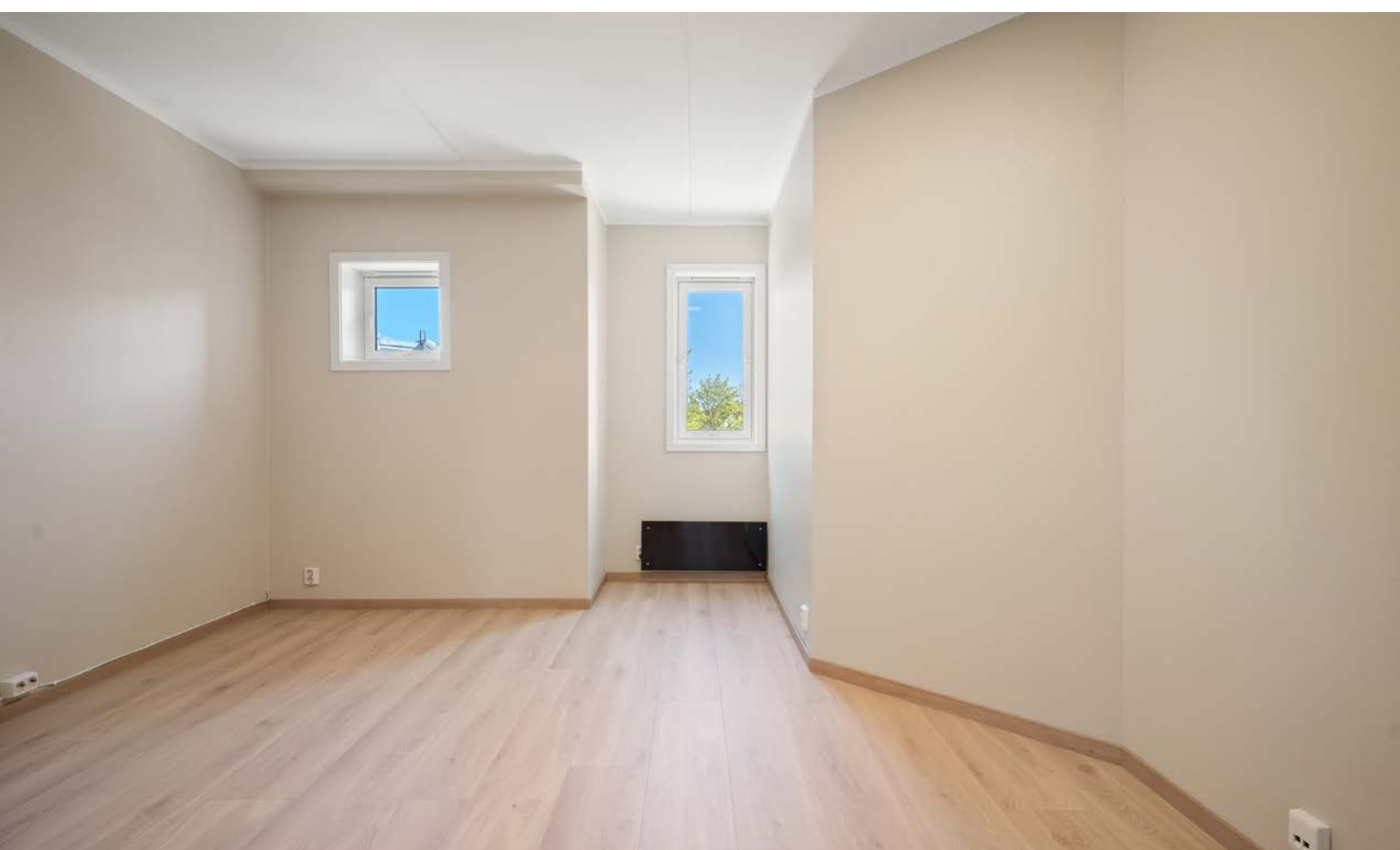
Salgsoppgavedato

13.05.2026









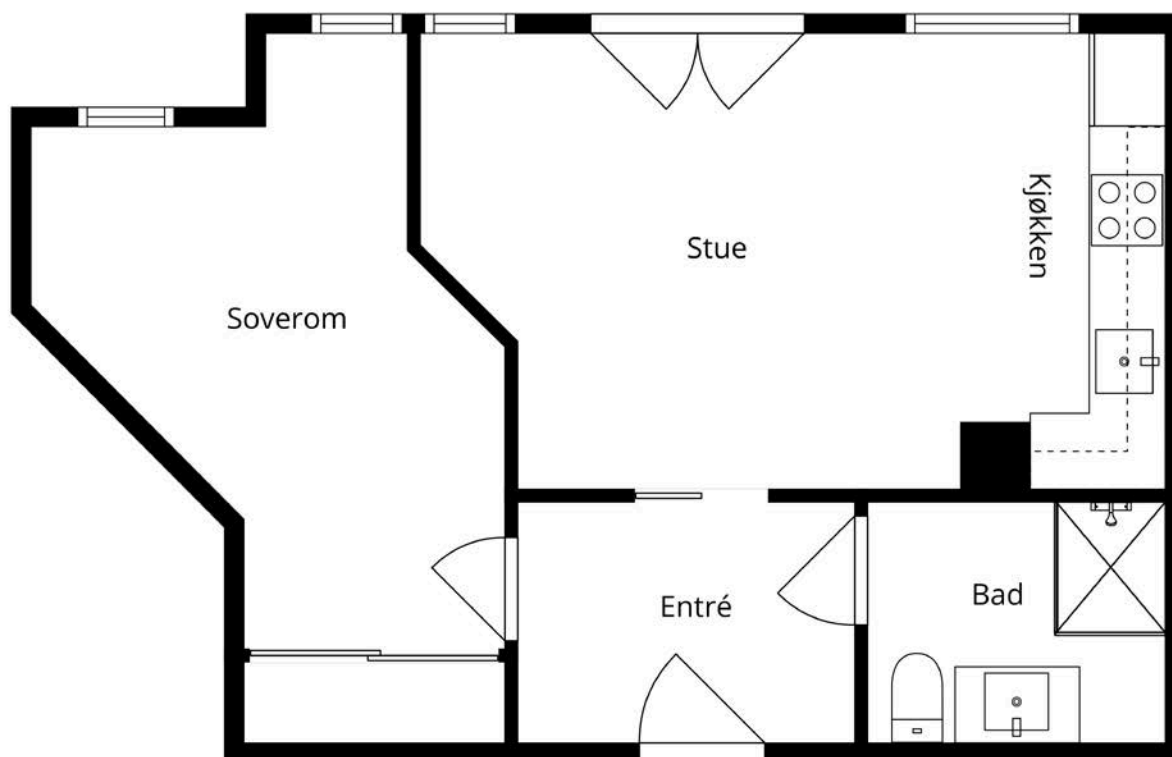








Plantegning




Creative foto


Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.


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


Vedlegg

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Løkkegata 33, 1530 MOSS

 MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1433

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22502-3077

Referansenummer: QB1890

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av
NITO

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

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av bygmester og takstmann Jan Eivind Jansen Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Jansen Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412



BMTF



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
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

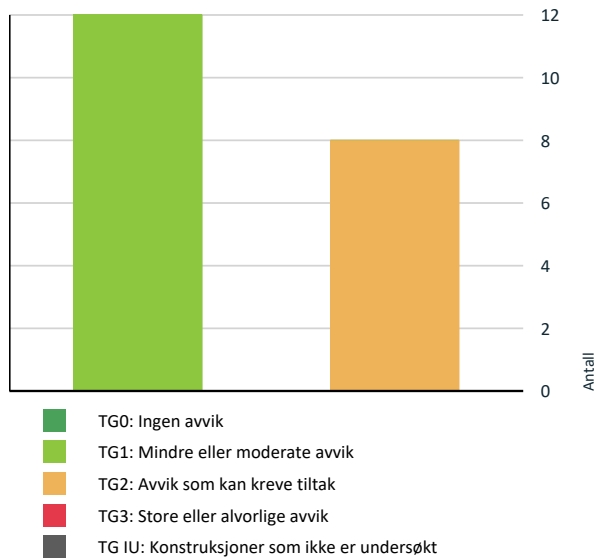
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 201 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige straktiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold

Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjonen.

Eier opplyser at utvendig vedlikehold dekkes av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

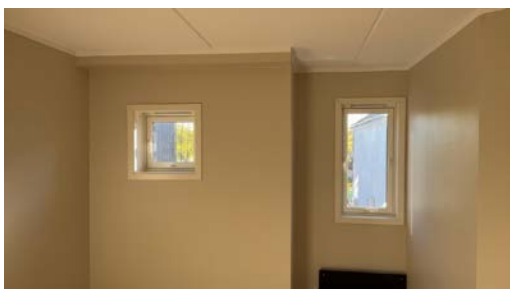
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne øker med alderen.

Dersom vinduene ikke vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, kan dette føre til varmetap, fuktskader og økte kostnader.

Tilstandsrapport

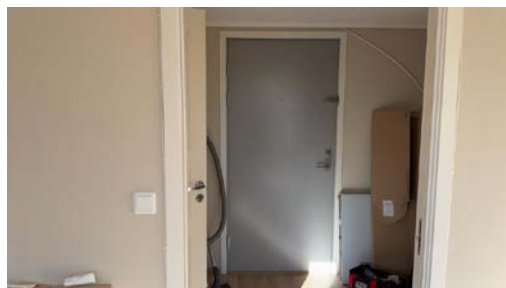


TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre.
Malt hovedytterdør med brannklasse B30.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert fransk balkong med innadslående balkongdør og rekkverk montert foran åpningen. Fransk balkong har ikke målbart gulvareal og er derfor ikke medtatt i arealberegningen.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på overflater.

Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke foretatt målinger eller nærmere undersøkelser av dette, og kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Ved befaring ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller er ikke kontrollmålt med laser eller annen form for nøyaktig måling, utover visuell vurdering og enkle stikkprøver under befaring. Kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser dersom forholdet anses som viktig.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettører.
Mindre bruksmerker er observert.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LEILIGHET 201 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, samt slett, malt himling. Overflater er visuelt kontrollert uten registrerte skader utover normal bruksslitasje. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand og består av servantskap med nedfelt servant, speil, gulvstående toalett, dusjvegger med veggmontert armatur og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader. Sluk er av plasttype uten synlig membran, og type/utførelse av tettesjikt er ukjent. Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er sannsynligvis passert, noe som gir økt usikkerhet knyttet til videre brukstid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller følge opp med jevnlig kontroll. Hulltaking er ikke utført, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

LEILIGHET 201 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

LEILIGHET 201 > BAD

2 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 201 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert.

Forventet levetid for tettesjikt/membran er normalt 10–20 år, avhengig av utførelse og bruk.

Type og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt tilstand og levetid.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør tilstanden overvåkes nøye, og det må påregnes at tettesjiktet kan ha begrenset gjenværende levetid.

Manglende eller svekket tettesjikt kan medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



LEILIGHET 201 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Gulvstående toalett
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



LEILIGHET 201 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



LEILIGHET 201 > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette av visuelle hensyn. Eier opplyser videre at det etter deres vurdering ikke skal foreligge fuktskader i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket dette av visuelle hensyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres hulltaking for å undersøke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke er avdekket.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET 201 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Slette fronter
- Platetopp
- Komfyr
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Vannstoppersystem under oppvaskkum.

Det mangler komfyrvakt.

LEILIGHET 201 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system i fordelerskap på bad.

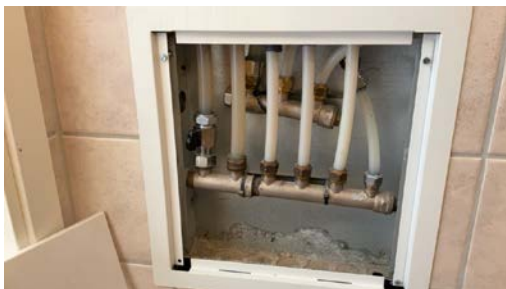
Vannledningene er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer. Soverom har kun ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soverom har begrenset ventilasjon, da det ikke er observert lufteventil i yttervegg. Dette kan medføre redusert luftutskifting og påvirke innneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

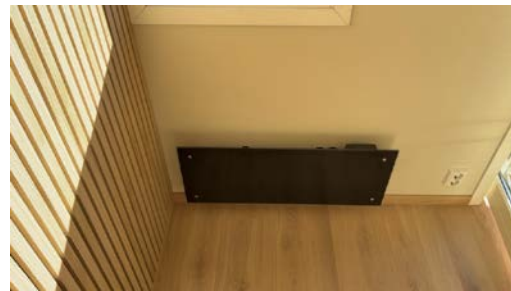
Det bør etableres lufteventil i yttervegg på soverom for å bedre luftutskiftingen og sikre tilfredsstillende innneklima.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er observert elektriske panelovner på soverom og i stue.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Plassering av varmtvannsbereder: under kjøkkenbenk. Tilkomst er ikke mulig, det er kun mulig gjennom inspeksjonsluke.

Størrelse på varmtvannsbereder (liter): Basert på erfaring anslås berederen til å være ca. 120 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkomsten for inspeksjon er begrenset og ikke tilfredsstillende. Det er derfor ikke mulig å vurdere varmtvannsberederens tilstand på en forsvarlig måte.

Kunden har opplyst at tiltak for å installere inspeksjonsluke for varmtvannsberederen vil bli utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilkomsten til varmtvannsberederen bør forbedres slik at nødvendig inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.

Konsekvensen av begrenset tilkomst er at eventuelle lekkasjer eller skader kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for vannskader og reduserer muligheten for å oppdage feil på et tidlig tidspunkt.

Kunden har opplyst at tiltak for å installere inspeksjonsluke for varmtvannsberederen vil bli utført.

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 bygnings sakkyndig 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 entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Kilde: Eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Kilde: Eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring var ikke tilgjengelig i sikringsskapet ved befaring. Dokumentasjon kan være lagret digitalt, eksempelvis i Boligmappa.no. Det anbefales at kjøper innhenter tilgjengelig dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kilde: Eier

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Kilde: Eier

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11.

Ja

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

Ja Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Generell kommentar

Den bygnings sakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygnings sakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Berederen har en ukjent tilkobling.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55



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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fagkyndige skal kontrollere om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det ble ved befaring ikke avdekket synlige avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er gjort innenfor rammene av en begrenset visuell gjennomgang, og det er ikke foretatt tekniske målinger eller inngrep i anlegget.

Radon er ikke kontrollert, og kjøper må undersøke dette nærmere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

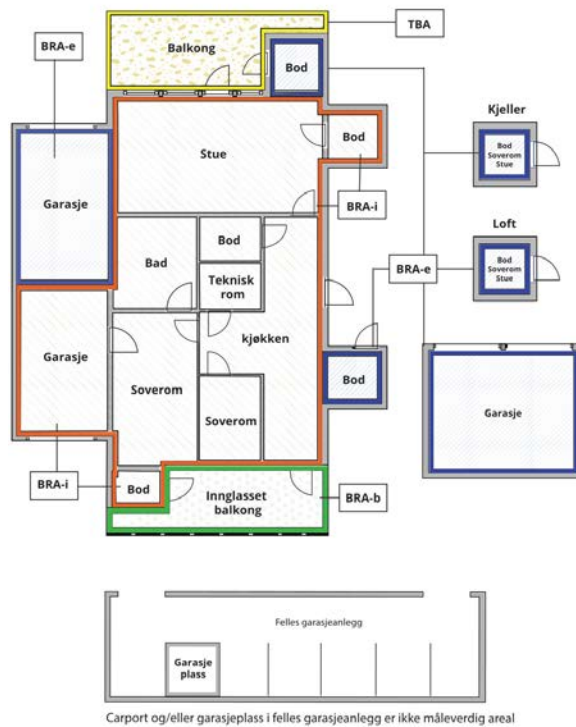
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Leilighet 201 | 44 | 5 | | 49 | |
| SUM | 44 | 5 | | | |
| SUM BRA | 49 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet 201 | Entré, bad, soverom, stue/kjøkken | Bod | |

Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innenfor rommene, spesielt ved skrå himlinger.

Entre 2,19 meter
Bad 2,14 meter
Soverom 2,45 meter
Stue/kjøkken 2,46 meter

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av boligens utforming med flere vinkler er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig noe som kan medføre måleavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyre håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: hjemmelshaver opplyser om at innvendig oppussing av overflater er utført i form av nytt kjøkken, maling av innvendige overflater, nytt gulv i entre, stue/kjøkken og soverom samt ny innredning på bad etterfølge av skap med nedfelt servant og dusjvegger med armatur på vegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 05.5.2026 | Jan Eivind Jansen Holmgren | Takstingeniør |
| | Paeraw Hadad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3103 MOSS | 2 | 1433 | | 0 | 1653.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Løkkegata 33

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------|
| /Skarmyra Moss Borettslag | 989369490 | | |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 06.05.2026 | |
| 2 | 08.05.2026 | |
| 3 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønnsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggeregler

Bygnings sakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringsstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og brann tekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brann teknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og brann tekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggs vurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:

- befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
- skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
- det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
- tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringstidspunktet
- hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdig areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i BRA-i, BRA-e og eventuelt BRA-b, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

PERSONVERN

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



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

Paeraw Hadad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

1530 MOSS

3103-2/1433/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet baderomsinnredning selv. Jeg har våtromssertifikat. Arbeidet som er utført er å henge opp baderomsinnredning. Det er boret to hull for å henge opp innredningen. Hullene er tett med silikon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Moss AS

22/4-26

AD. DERES REF: 114260019 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 11 i borettslaget Skarmyra Moss tilknyttet leilighet: Løkkegata 33
Andelseier(e): Paeraw Hadad.
Borettslagets organisasjonsnummer: 989 369 490
Byggeår: 2006 Gnr: 2 Bnr: 1433 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

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

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82387449

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.104,-, utgifter kr 23.230,- og annen formue: kr 20.158,-. Gjeld pr d.d. er på kr 607.900,-. Opprinnelig innskudd kr: 150.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 22/4 kr 20.796.839,-.

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 6.247,-, hvorav kr 2.859,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,47 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 901,-, hvorav renter utgjør kr 627,- og avdrag utgjør kr 274,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr.: NIBOR 67140509069. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 3,12 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 2.487,-, hvorav renter utgjør kr 1.261,- og avdrag utgjør kr 1.226,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2032. Lånets løpetid: 2047.

Lånenr. NIBOR 67140501815. 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 Else Marit Øversjøen.

Epost styret: skarmyramoss.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

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag. Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig. Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.

Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

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

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

Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

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

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

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

Oversikt over gebyrer:

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

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

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

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

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

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

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

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

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
 - o Dato for budaksept
 - o Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
 - o Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
 - o Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
 - o Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
 - o Overtagelsesdato.
 - o Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
 - o Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.
- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

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

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

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.
- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.
- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet "medlemsrettigheter og plikter" og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.
- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no . Melding gis på eget skjema – "Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse", og som han hentes [her](#). Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.
- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.
- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

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



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Skarmyra Moss Borettslag**

**Torsdag 12.03.2026
Klokken: 17:30
Sted: VBBL- Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Skarmyra Moss Borettslag

Dato: Torsdag 12.03.2026
Klokken: 17:30
Sted: VBBL- Varnaveien 34

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. Innkomne saker fra styret

5.1 Fjerning av valgkomite fra vedtektene - krever 2/3 flertall

Sak nr 20260010 innmelding av sak til generalforsamling ang valgkomite.

Styret melder herved inn forslag til forandring i borettslagets vedtekter hvor punkt om valgkomite fjernes.

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**
- 6.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**
- 6.5 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år**

Fullmakt

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

Moss, 02.03.2026

Skarmyra Moss Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Skarmyra Moss Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Else Marit Øversjøen, Valgt fra 21.08.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Karin Andreassen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Nina Vestby, Valgt fra 21.08.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og ingen menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Emma Haukeland, Valgt fra 21.08.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Lars-Tommy Solgaard, Valgt fra 21.08.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Anders Andre Gangestad Røberg, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 13.03.2025. Valgt styret:

Styretleder Gunnar Ottesen, styremedlem Else-Marit Øversjøen og Karin Andreassen.

Vara: Anders Røberg og Nina Vestby

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ved styreleder Gunnar Ottesens bråe bortgang ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Skarmyra Moss Borettslag torsdag 21.08.2025 kl. 18:00 - VBBL, Varnaveien 34.

Det nye styret ble valgt frem til den ordinære generalforsamlingen våren 2026. Else Marit Øversjøen ble valgt som styreleder frem til våren 2026.

Suppleringsvalg for Else Marit Øversjøen som styremedlem frem til 2027 ble Nina Vestby

Karin Andreassen fortsetter som styremedlem.

Varamedlemmer ble Lars Tommy Solgaard, Emma Haukland.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Else Marit Øversjøen
- Styremedlem, Karin Andreassen
- Varamedlem, Emma Haukeland
- Varamedlem, Lars-Tommy Solgaard
- Varamedlem, Anders Andre Gangestad Røberg

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 4

Antall behandlede saker i perioden: 14

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 989369490, og ligger i Moss kommune.

Skarmyra Moss 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.

Skarmyra Moss 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.

Skarmyra Moss 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 Skarmyra Moss Borettslag i 2025:

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

Antall andre personer i Skarmyra Moss Borettslag som har mottatt lønn i 2025:

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 13.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har etter pålegg fra kommunen innført sortering av matavfall.

Na°r det gjelder vedlikehold har det blitt malt i korridoren i 2 etg. samt utvendig fasade.

Det har også blitt gjort avtale med en lokal fotograf hvor vi har fått store formater av foto fra Moss som nå henger i korridorene i alle etasjer.

Det har blitt byttet fjær pa° garasjeporten.

Reperasjon pa° utgangsdøra, bytte av originale hengsler.

Ettersyn og rens av kanaler og vifter. Aktiv ventilasjon hadde bemerkninger pa° noen av viftene ulet og hadde ulyder, disse vil bli utbedret.

Vedlikehold av hage og uteomra°det har som vanlig blitt utført av Kirkens Bymisjon. 2 dugnader har blitt utført, med godt oppmøte og avsluttet med pizza.

Leieboer i borettslagets hybel har flyttet ut.

Vi har brukt Kirkens bymisjon til forefallende arbeid.

Når de ikke har vært her så har Lars Tommy Solgaard strødd og måket.

Styre har kjøpt inn nye skuffer en ved hver inngang. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra for å holde utgifter nede.

Vi er et lite borettslag og styreleder Gunnar Ottesens bråe bortgang gikk inn på oss. Han var en organisert og effektiv styreleder. Det nye styret har likevel brukt mye tid på å sette seg inn i både saker som gjelder borettslaget samt hvordan dette fungerer digitalt hos forretningsfører. Styret prøvde også å få utlevert den bærebare PC som tilhørte borettslaget som Gunnar Ottesen brukte i forbindelse med styresaker. Dette viste seg å bli vanskelig da det var flere parter i dødsboet og for dem en allerede vanskelig situasjon.

Nina Vestby har 07.02 gitt beskjed til styret og forretningsfører at hun ikke kan fortsette i styret.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Skarmyra Moss Borettslag i 2026:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Skarmyra Moss Borettslag i 2026:

- Planer for vedlikehold i 2026:

Pappen pa° taket, ved viftehusene er skadet, dette ma° utbredes. Vannsjø er kontaktet om saken.

Fugene pa° ytterveggen sørøst ma° utbredes, det har tidligere kommet inn vann i leiligheten til Karin Andreassen, slik at dette ikke skjer igjen. I forbindelse med dette kan alle fuges sjekkes.

Vi fortsetter oppgradering av korridorene med ny maling.

Sylindere pa° hoveddøra har blitt skiftet. De andre var originale fra byggets opprinnelse.

Aktiv ventilasjon hadde bemerkninger pa° noen av viftene ulet og hadde ulyder, disse vil bli utbedret.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

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:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Skarmyra Moss Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Skarmyra Moss Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Felleskostnader | | 1 746 263 | 2 395 728 | 2 455 621 | 1 072 923 |
| Innkrevde kapitalkostnader/renter | | 704 902 | 0 | 0 | 1 390 716 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 47 900 | 38 850 | 45 000 | 30 000 |
| SUM INNETEKTER | | 2 499 065 | 2 434 578 | 2 500 621 | 2 493 639 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Lønn | 1 | 44 577 | 47 109 | 45 000 | 45 000 |
| Styreonorar | | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 17 565 | 17 922 | 17 625 | 17 625 |
| Strøm | | 36 574 | 38 567 | 35 000 | 38 000 |
| Renhold | | 10 728 | 20 429 | 10 000 | 11 300 |
| Vedlikehold bygg | | 181 140 | 89 887 | 50 000 | 70 000 |
| Vedlikehold VVS | | 65 250 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Vedlikehold elektro | | 23 389 | 25 976 | 20 000 | 25 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | | 20 861 | 25 296 | 15 000 | 25 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 12 000 | 12 000 | 12 500 | 12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 92 250 | 88 704 | 92 251 | 93 865 |
| Årsavgift TV/Internett | | 185 940 | 172 439 | 179 000 | 195 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 8 700 | 8 700 | 8 700 | 8 700 |
| Forsikringer | | 107 632 | 93 189 | 100 000 | 115 500 |
| Kommunale avgifter | | 243 362 | 328 997 | 360 000 | 325 000 |
| Andre driftskostnader | | 13 704 | 21 630 | 20 000 | 20 000 |
| SUM KOSTNADER | | 1 143 672 | 1 070 845 | 1 050 076 | 1 086 990 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 355 393 | 1 363 733 | 1 450 545 | 1 406 649 |
| FINANSINNEKT. OG -KOSTN. | | | | | |
| Renteinntekter | | 27 625 | 29 623 | 25 000 | 17 000 |
| Rentekostnader | | 795 322 | 836 031 | 810 942 | 774 912 |
| Utbytte Gjensidige | | 10 154 | 8 320 | 0 | 0 |
| RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN. | | -757 542 | -798 089 | -785 942 | -757 912 |
| ARSRESULTAT | | 597 851 | 565 644 | 664 603 | 648 737 |
| OVERFØRINGER OG DISPONERINGER | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 597 851 | 565 644 | 664 603 | 648 737 |
| SUM OVERFØRINGER | | 597 851 | 565 644 | 664 603 | 648 737 |

BALANSE 2025 Skarmyra Moss Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Bygninger | 4 | 37 359 000 | 37 359 000 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 37 359 000 | 37 359 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Restanse felleskostnader | | 15 138 | 17 098 |
| Andre fordringer | | 160 778 | 148 900 |
| BANKINNSKUDD OG KONTANTER | | | |
| Bank | | 691 015 | 729 174 |
| Skattetrekk | | 1 485 | 2 733 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 868 416 | 897 905 |
| SUM EIENDELER | | 38 227 416 | 38 256 905 |

BALANSE 2025 Skarmyra Moss Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelskapital | | 145 000 | 145 000 |
| Annen egenkapital | | 7 216 137 | 7 216 137 |
| Årets resultat | | 597 851 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 7 958 988 | 7 361 137 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pantegjeld | 5 | 20 954 629 | 21 562 711 |
| Borettsinnskudd | 3 | 9 135 000 | 9 135 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 30 089 629 | 30 697 711 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 21 326 | 44 738 |
| Leverandørgjeld | | 148 679 | 145 057 |
| Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg | | 5 573 | 5 105 |
| Offentlige avgifter | | 3 221 | 3 156 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 178 800 | 198 057 |
| SUM GJELD | | 30 268 428 | 30 895 767 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 38 227 416 | 38 256 905 |
| Pantestillelser | | 30 089 629 | 30 697 711 |

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Else Marit Øversjøen
Styreleder

Nina Vestby
Styremedlem

Karin Andreassen
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

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 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 699 848 | 759 327 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 597 851 | 565 644 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -608 082 | -625 123 |
| B. Årets endring disponible midler | -10 231 | -59 479 |
| C. Disponible midler UB | 689 617 | 699 848 |

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.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har vært utbetalt lønn til 1 person

Note 2 - Andre drifts inntekter

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 3612 LEIEINTEKTER GJESTEROM | 47 900 | 38 850 |
| Sum | -47 900 | -38 850 |

Note 3 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 BORETTSINNSKUDD | 9 135 000 | 9 135 000 |
| Sum | -9 135 000 | -9 135 000 |

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Kostpris 2007 | 37 359 000 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 37 359 000 |

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

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

| Kreditor: | Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140509069 | Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140501815 |
|-------------------------|---|--|
| Lånenummer: | | |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2014 | 2014 |
| Rentesats: | 5.24 % | 3.12 % |
| Betingelser: | Flytende rente. Lånet utgjør 25% av opprinnelig lån | Bundet rente. Lånet utgjør 75% av lånet. 1,97 % + 1,15 % margin |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2047 | 30.12.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 938 019 | 20 814 057 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 864 067 | 16 698 674 |
| Avdrag i perioden: | 103 081 | 505 001 |
| Lånesaldo 31.12: | 4 760 986 | 16 193 673 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140501815 | 5 | 619 656 | 3 098 280 |
| | 21 | 555 969 | 11 675 349 |
| | 3 | 473 348 | 1 420 044 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140509069 | 5 | 182 181 | 910 905 |
| | 21 | 163 456 | 3 432 576 |
| | 3 | 139 166 | 417 498 |

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

Resultat og balanse med noter for Skarmyra Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skarmyra Moss Borettslag

| | | |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder | Else Marit Øversjøen (sign.) | 01.03.2026 |
| Styremedlem | Karin Andreassen (sign.) | 25.02.2026 |
| Styremedlem | Nina Vestby (sign.) | 25.02.2026 |



Til generalforsamlingen i Skarmyra Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 2. 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 **PAdES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-03-02 10:15:26 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - b57e2169-3210-4ce1-b468-4354919ee115

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Sak nr 20260010 innmelding av sak til Gen for ang valgkomite

Styret melder herved inn forslag til forandring i borettslagets vedtekter hvor punkt om valgkomite fjernes.

Vedtak:

Saken blir innmeldt til Gunnar

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Signert for Skarmyra Moss Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-------------|----------------------|------------|
| Styreleder | Else Marit Øversjøen | 08.02.2026 |
| Styremedlem | Karin Andreassen | 09.02.2026 |
| Styremedlem | Nina Vestby | 07.02.2026 |



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Skarmyra Moss Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag
12.03.2026.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

Medlemmenes rettigheter og plikter i

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

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

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

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

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

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

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

2. Overføring av medlemskap

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.
- 3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

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

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.
- 4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

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

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

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.
- 5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

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

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

- 6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

- 6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.
- 6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.
- 6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

- 7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.
- 7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
 - andelseierens eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- 7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- 7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

- 7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.
- 7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Vedtekter

for Skarmyra Moss borettslag stiftet 11/1-2006
tilknyttet

Vansjø boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.12.05 og med endringer fra ekstraordinær generalforsamling den 10.08.07 og 03.04.13, revidert 05.04.2016, 23.03.17, 15.03.2018 og 12.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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) 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Leilighet 104,105,106 & 107 har eksklusiv bruksrett av utearealene ihht fastsatte vilkår.

(6) Leilighet 104, 105, 106 & 107 har tillatelse til å oppføre terrasse på bakkeplan etter fastsatte vilkår.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- 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 opp til 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.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Varamedlemmene skal nummereres.

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

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

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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 til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Løkkegata 33 2/1433 - Ferdigattest

ArkivsakID: 17/6774
Saksbehandler: Idar Fagereng
Dato: 27.04.2018
Arkivref.: 18/24743/GBNR - 2/1433
Eiendom: 2/1433///
Tiltakshaver
Søker

| Delegert myndighet | Vedtaksnr. |
|--------------------|------------|
| Teknisk utvalg | 202/18 |

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

| Dok.dato | Tittel | Saksbehandlers navn | Antall vedlegg |
|------------|---|---------------------|----------------|
| 24.04.2018 | Løkkegata 33 2/1433 - søknad om ferdigattest | Idar Fagereng | 2 |
| 16.03.2018 | Løkkegata 33 2/1433 - angående og tidliger mangelbrev - søknad om ferdigattest | Idar Fagereng | 0 |
| 20.12.2017 | Løkkegata 33 2/1433 - søknad om ferdigattest | Idar Fagereng | 1 |
| 01.12.2017 | Løkkegata 33 2/1433 - Skarmyra Moss Borettslag - angående deres henvendelse om ferdigattest | Idar Fagereng | 2 |
| 30.11.2017 | Løkkegata 33 2/1433 - Pølsemaker Pedersen BRL - søknad om ferdigattest | Idar Fagereng | 1 |

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for boligblokk i Løkkegata 33 gnr 2/1433, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Sjette ledd bokstav b)

Vurdering og konklusjon

Søknaden gjelder ferdigattest for boligblokk der det er gitt midlertidig brukstillatelser i 2007.

Tiltakshaver har søkt om ferdigattest etter byggesaksforskriften § 8-1 sjette ledd bokstav b) den 24.04.2018 og levert erklæring om at de gjenstående arbeidene ved midlertidig brukstillatelse er utført iht. byggetillatelse.

Erklæringen fyller kravet til utstedelse av ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 8-1 sjette ledd bokstav b)

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.

Klage

Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

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.

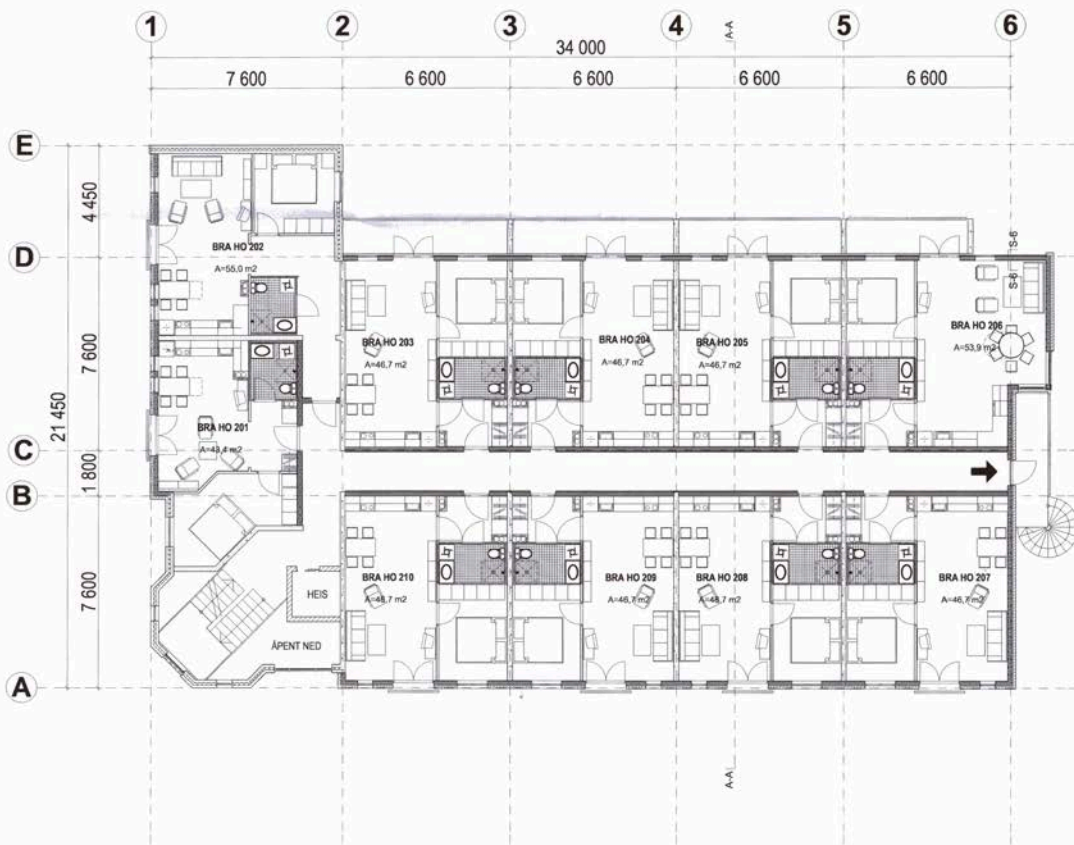
Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

| Type | Pris | Antall | Beløp | Mottaker |
|---|------|--------|-------|--|
| Ferdigattest der det er gått mer enn 5 år siden byggetillatelse ble gitt - 1622/2512/3020 | 3000 | 1 | 3000 | Skarnyra Moss borettslag V/Vansjø boligbyggerlag |

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
fagleder byggesak*

Idar Fagereng
avdelingsingeniør
byggesak/tilsyn
tlf 459 74 394



25 FEB. 2004
04/014

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Dato: Revidering Sign: | |
| Tiltakschev: | |
| MBBL / SKANSKA | |
| Prosjekt: | |
| BOLIG-PROSJEKT, KONGENSGR 33 | |
| Tegning: | |
| PLAN 2. ETASJE | |
| Prosj. nr. 04018 | Tegning nr. 102 |
| MÅ: 1:100 Dato: 14.02.2004 | |
| Sign.: SH IK: | |
| BAS Arkitekt AS | |
| BK, Marergate 96-98 | |
| 1706 Sandnessjøen | |
| Tlf 69121301 | |
| Fax 69121302 | |

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

Skjemaet returneres til: *BOhus Eiendom AS*
986 758240

TINGLYST
 DAGBOKNR: *472993*
 - 4 OKT. 2006
 STATENS KARTVERK

Skjøte 1)

| 1. Eiendommen(e) ²⁾ | | Opplysningene i felt 1 registreres i grunnboken | | | | | |
|---|--------------------------------|--|------|--|--------------|--------------|--|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festlenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel | |
| 0136 | Moss | 2 | 2869 | | | 1/1 | |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | | | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | | | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | | Størrelse ideell andel | | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | | | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Beskaffenhets | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg | | | | | | | |
| Bruk av grunn | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritidseiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet | | | | | | | |
| Type bolig | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet | | | | | | | |
| 2. Kjøpesum | | Opplysningene i felt 2 registreres i grunnboken | | | | | |
| Kr 472.000.- | | Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | | | | |
| Omsetningstype | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskilt <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet | | | | | | | |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte | | | | | | | |
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾ | | Opplysningene i felt 3 registreres i grunnboken | | | | | |
| Kr 472.000,00 | | | | | | | |
| 4. Overdras fra | | Opplysningene i felt 4 registreres i grunnboken | | | | | |
| Fødselsnr. | Organisasjonsnr. ⁴⁾ | Navn | | | Ideell andel | | |
| 120343 | | Gerdi Barbulla | | | 3/5 | | |
| 230939 | | Winfried Peter Barbulla | | | 2/5 | | |
| 5. Til | | Opplysningene i felt 5 registreres i grunnboken | | | | | |
| Fødselsnr. | Organisasjonsnr. ⁴⁾ | Navn | | Fast bosatt i Norge | Ideell andel | | |
| | 989369490 | PULSEMAKER PEDERSEN BORETTLAG | | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1 | | |
| | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | | |
| | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | | |
| | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | | |
| | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | | |
| 6. Særskilte avtaler | | Opplysningene i felt 6 registreres i grunnboken | | | | | |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses | | | | | | | |
|  Doknr: 472993 Tinglyst: 04.10.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM | | | | | | | |
| Dato | | Utstederens underskrift | | | | | |
| 8/9. 2006 | |  Skjøte | | | | | |

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Dato _____ Sted _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato _____ Sted _____

11.06 Moss

Utsteder underskrift ⁷⁾ _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

W. Peter Barbull
Gerdi Barbull W. PETER BARBULLA
GERDI BARBULLA

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____

2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____

Bortfesters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Dato _____ Utsteders underskrift _____

8/9.06 *W. Peter Barbull* *Gerdi Barbull*
Elektronisk utgave Skjøte Side 2 av 3



~~Kopi~~

~~Husk retur!~~

Avtale

I grensejustering av 5. oktober 2005 og senere delegert sak nr. 2005/002062 tilfaller i alt 472,18 m2 fra eiendommen gnr. 2 bnr. 1493 til gnr. 2 bnr. 1433 i Moss kommune.

Etter justeringen har eiendommen gnr. 2 bnr. 1433 i Moss et samlet areal på 1652 m2.

Eiendommen gnr. 2 bnr. 1493 i Moss kommune skal ha følgende rettigheter på gnr. 2 bnr. 1433 i Moss kommune:

2869

- skal ha rett til å bygge inntil felles tomtegrense mot gnr. 2 bnr. ²⁸⁶⁹~~1433~~ i Moss kommune
- skal ha rett til å vedlikeholde egen fasade fra gnr. 2 bnr. ²⁸⁶⁹~~1433~~
- eksisterende aneks "Bedehuset" skal ha rett til å ha takoverheng ut over tomtegrensen mot bnr. ²⁸⁶⁹~~1433~~.

Denne avtale skal tinglyses på eiendommen gnr. 2 bnr. ²⁸⁶⁹~~1433~~ i Moss kommune.

Moss den

950 201 568

Moss Boligbyggelag orgnr.

Vitnebekreftelse:

1.)

Pnr. 030471

- NINA JOHANSEN -

2.)

Pnr. 030663

- ANITA EINARSON -

| 10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾ | |
|--|--|
| 1. Er hjemmelshaver(e) gift eller registrert(e) partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares | |
| 2. Er hjemmelshavere gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen | |
| 11. Underskrifter og bekreftelser | |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen | |
| Dato | Sted |
| Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift |
| | Gjenta med blokkbokstaver |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift |
| | Gjenta med blokkbokstaver |
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |
| Noter: | |
| 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses. | |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes. | |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. | |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. | |
| 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. | |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkopåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. | |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. | |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. | |
| Dato | Utstederens underskrift |
| 8/9.06 | <i>Per-Peter Berntsen</i> |

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 | Løkkegata 33 | H0201 | 2/1433 | 44 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

Andelseiere

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| HADAD PAERAW 131286***** | Eiendomsrett 1/1 | Løkkegata 33 1530 | Bosatt |

Vegadresse: Løkkegata 33

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------|-----------|---------------|
| Poststed | 1530 MOSS | Kirkesogn | 02040101 Moss |
| Grunnkrets | 509 Skarmyra | Tettsted | 31 Moss |
| Valgkrets | 1 Sentrum/Verket | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--|-------------------|------------|
| 1 | 24753158 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Ferdigattest (FA) | 27.04.2018 |

1: Bygning 24753158: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 27.04.2018

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|----------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 2684 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 2684 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 650 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 29 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-----------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 30.03.2005 | 30.10.2006 |
| Igangsettingstillatelse | 01.12.2005 | 30.10.2006 |
| Midlertidig brukstillatelse | 06.12.2006 | 09.01.2007 |
| Ferdigattest | 27.04.2018 | 03.05.2018 |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03 | 10 | 638 | 0 | 638 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 10 | 638 | 0 | 638 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|
| H01 | 9 | 655 | 0 | 655 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 753 | 0 | 753 | 0 | 0 | 0 |

Borettslag

| | | | |
|---------|--------------------------|--------------|-----------|
| Navn | SKARMYRA MOSS BORETTSLAG | Org.nr | 989369490 |
| Adresse | Varnaveien 34, 1523 MOSS | Ant. andeler | 1 |

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

| Type | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 2/1433 | 1653.1 | |



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3103 | Gårdsnr. | 2 | Bruksnr. | 1433 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Løkkegata 33, 1530 MOSS | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | KP_3002 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2021-2032 |
| Platype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 24.03.2021 |
| Bestemmelser | <ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 1 653 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn Bolig</p> <hr/> <p>Delareal 1 633 m²</p> <p>KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø</p> <p>KPHensynsonenavn H570_11</p> |

Delareal 382 m²
KPHensynsonenavn H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 291 |
| Navn | Sentrum. Kongensgate 33 |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 17.12.2002 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/89/best291.pdf |
| Delarealer | Delareal 501 m ² Formål Fellesområde |
| | Delareal 3 m ² Formål Gang-/sykkelvei |
| | Delareal 665 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor |



M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S ■ VOLDEN - GROBSTOK

ST.MARIE GATE 60, POSTBOKS 217, 1702 SARPSBORG • TLF: 69 13 01 60, FAX: 69 13 01 61
BANKGIRO: 5124.05.04492 • E-MAIL: mvgarki@eunet.no • Foretaksregisteret 957 841 163 MVA

MOSS KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGENS GATE 33 • GNR. 2 BNR. 1433

**Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist
med reguleringsgrense på plankartet.**

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområde : Kombinert formål Bolig / Kontor / Forretning (PBL § 25.2 Ledd)
- Fellesområder : Lekeplass, avkjørsel (PBL § 25.1 Ledd nr. 7).

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming, jfr. PBL § 74-2. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
- 1.2 Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering med hensyn til bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grønntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer.
- 1.3 Bebyggelsen skal utbygges med parkeringsplasser etter følgende krav:
 - 1 plass pr. boenhet.
 - 1 plass pr. 50 m² bruksareal for kontor- og forretningsareal.
- 1.4 Det tillates utkragning (av enkelte fasadedeler) med inntil 50 cm i minimum 3 meters høyde over fortau.

I hjørnedelet mellom Kongens gate og Løkkegata tillates utkragning av balkong i loftsetasjen med inntil 150 cm.
- 1.5 I forbindelse med utarbeidelse av byggemelding skal det dokumenteres at de maksimale støygrenser i Plan- og bygningslovens bestemmelser om støy og strukturlyd tilfredsstilles. For vifter og andre tekniske anlegg skal kravene i NS 8175 om støy fra tekniske installasjoner legges til grunn.

§ 2. BYGGEOMRÅDER BOLIGER / KONTOR / FORRETNING

- 2.1 Bebyggelsen i byggeområdet skal plasseres mot fortau innenfor viste formålsgrænse. Bebyggelsen skal ha avkuttet hjørne på ca. 3 m i krysset Kongens gate / Løkkegata.
- 2.2 Innenfor byggeområdet tillates bygninger med gesimshøyde inntil 8,5 m og mønehøyde inntil 12 m langs Kongens gate og 13 m langs Løkkegata, målt fra fortauskant i krysset.

Bygningens hjørnemotiv mot gate skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader. Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe-/heisrom kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.
- 2.3 Tillatt prosent tomteutnyttelse (% TU) er 140% (prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal og tomtearealet).
(Garasjekjeller inngår ikke i tomteutnyttelsen.)
- 2.4 Det skal benyttes pussede flater som hovedmateriale i fasadene. I tillegg tillates tre/fasadeplater i inntrukket terrasser og svalganger.

§ 3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 Fellesarealene skal benyttes til fellesareal / leke- og oppholdsareal for boligene. Lekearealene skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles samtidig med at brukstillatelse for boliger gis.
Opparbeidelse av lekearealer skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplussutstyr fra Barn- og Familiedepartementet.
- 3.2 I fellesarealene tillates oppført sportsboder og felles vaktmester-/renovasjonsbod.

Kopi: Moss Boligbyggelag, Fr. Nansens gate 8, 1532 Moss.

05.06.2002.



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1433
Adresse: Løkkegata 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

| | |
|---|--|
| <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> | |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk |
| <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> | |
|  | Kjøreveg |
|  | Annen veggrunn |
|  | Gang-/sykkelveg |
|  | Gangveg |
|  | Parkeringsplass |
| <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> | |
|  | Område for anlegg i grunnen |
| <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i> | |
|  | Fellesområder |
| <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> | |
|  | Bolig/Forretning/Kontor |
|  | Forretning/Kontor |
| <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> | |
|  | Trase for jernbane |
| <i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> | |
|  | Sikringsone - Andre sikringssoner |
| <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> | |
|  | Sikringsonegrense |
| <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> | |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Formålsgrense |
|  | Byggegrense |
|  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
| Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |



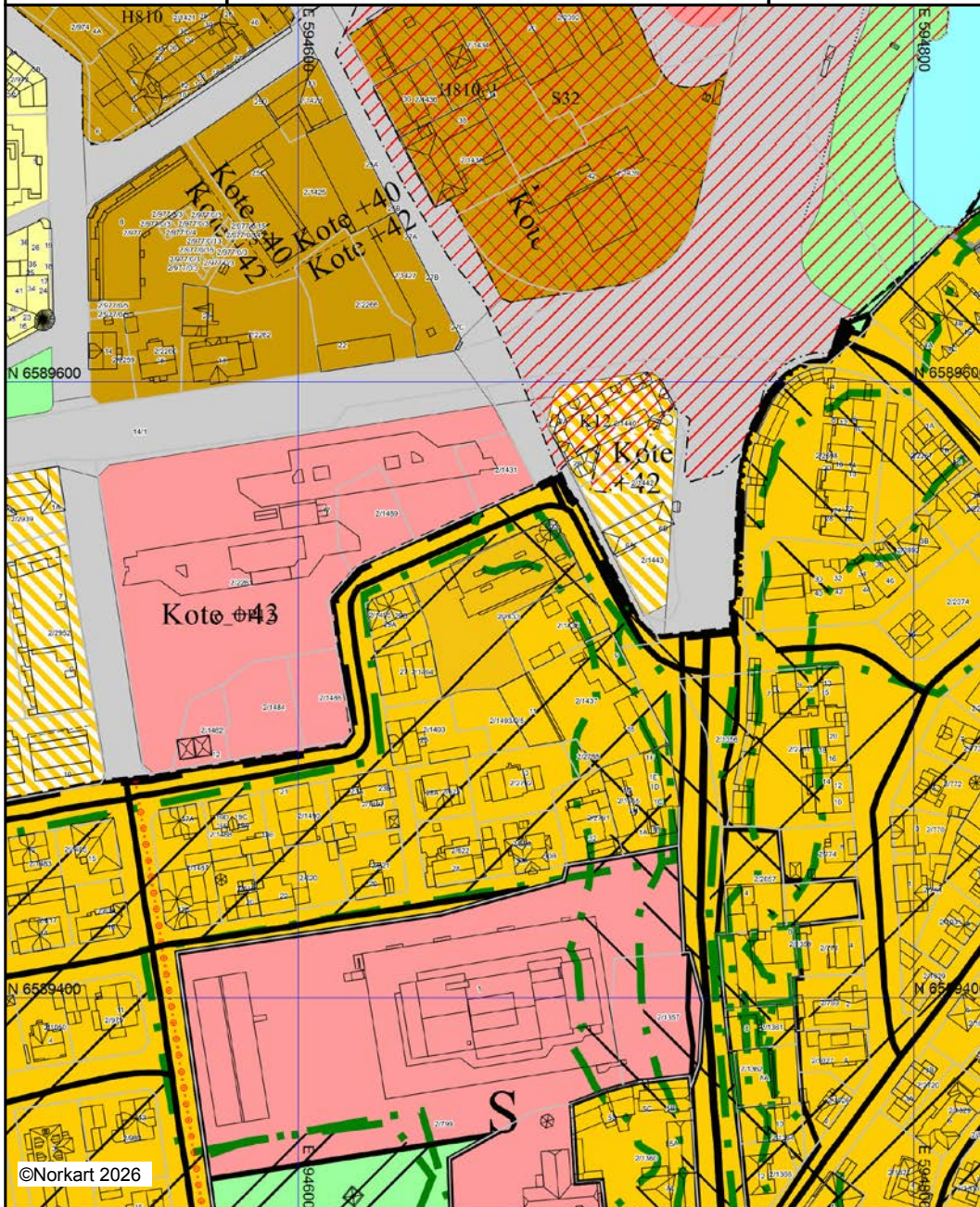
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1433
Adresse: Løkkegata 33
Dato: 21.04.2026
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/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Park - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2006)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø





Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2006)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2006)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane tunnel - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



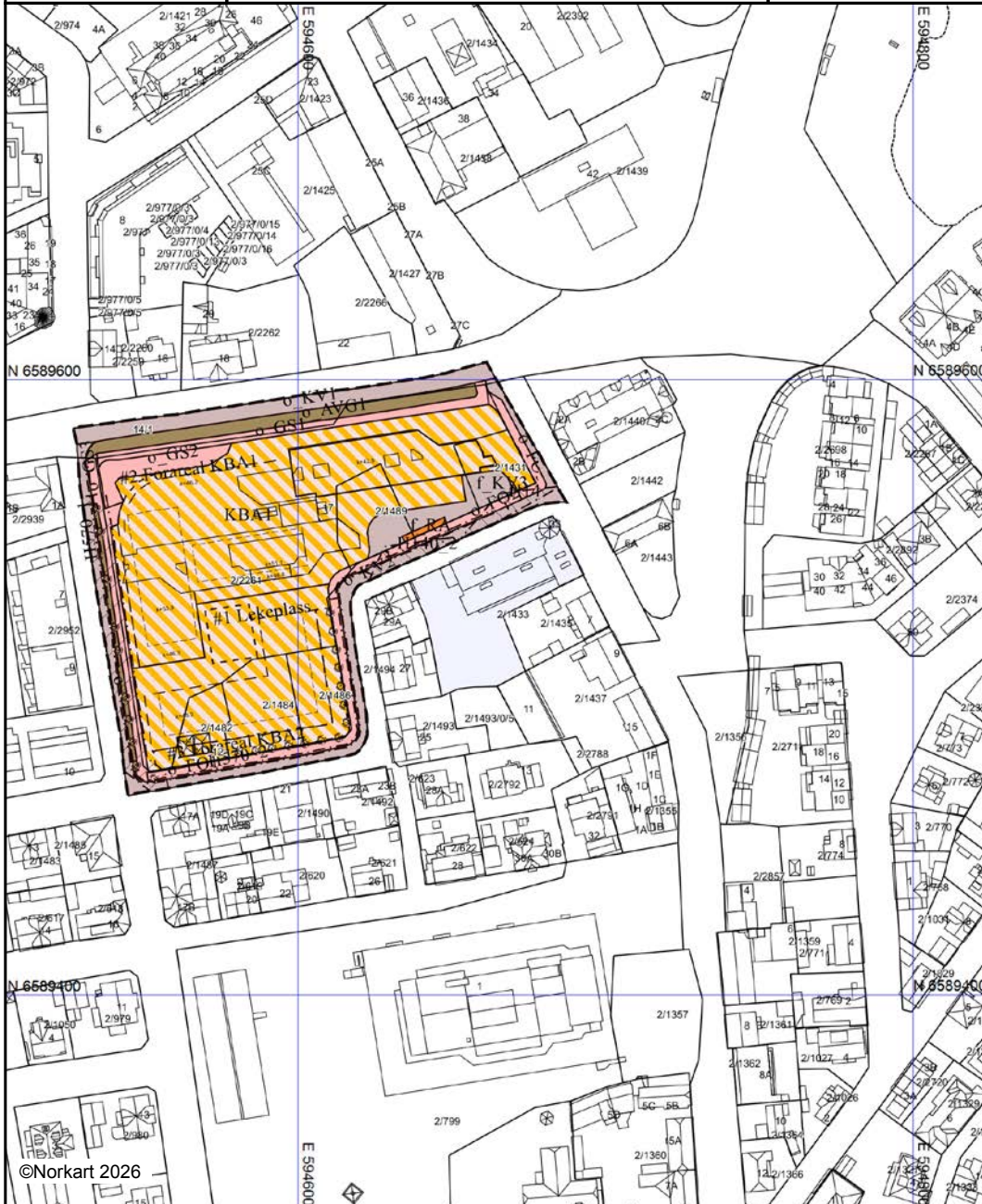
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1433
Adresse: Løkkegata 33
Dato: 21.04.2026
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.

Nabolagsprofil

Løkkegata 33 - Nabolaget Malakoff/Skarmyra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Fleminghjørnet Linje 200, 201, 600, 630, 633 | 1 min 0.1 km |
| Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x | 12 min 1.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser | 4 min 0.3 km |
| Children's International School Moss (1-1... 268 elever, 14 klasser | 10 min 0.8 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser | 12 min 1 km |
| Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser | 18 min 1.5 km |
| Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser | 7 min 0.6 km |
| Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser | 10 min 0.8 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------------|-------|
| Recharge Esso Flemminghjørnet | 3 min |
| Frivillighetshuset Moss | 5 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

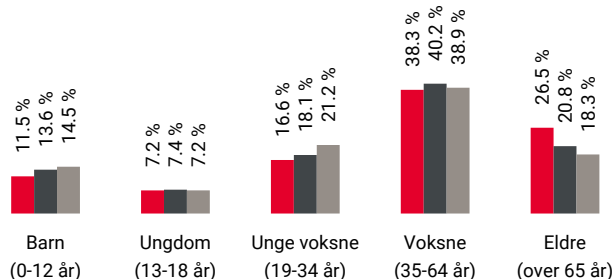
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Malakoff/Skarmyra | 1 246 | 645 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Skarmyra barnehage (1-5 år) 70 barn | 3 min 0.2 km |
| Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn | 12 min 1 km |
| Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn | 13 min 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------|-------|
| Rema 1000 Amfisenteret | 7 min |
| Meny Amfi Moss | 7 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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. Tog



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 75/100

Sport

| | | | |
|--|-----------------------------------|-------|--------|
| | Bytårnet skole Aktivitetshall | 3 min | 0.2 km |
| | Sandløkka sportsbane Ballspill | 5 min | 0.4 km |
| | EVO Moss | 6 min | |
| | MUDO Moss | 9 min | |

Boligmasse



■ 36% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 34% blokk
■ 15% annet

«Godt å bo her:»

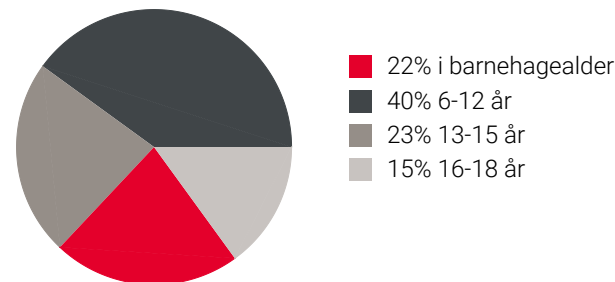
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|------------------------------|-------|
| | AMFI Moss | 7 min |
| | Vitusapotek Elefanten - Moss | 6 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

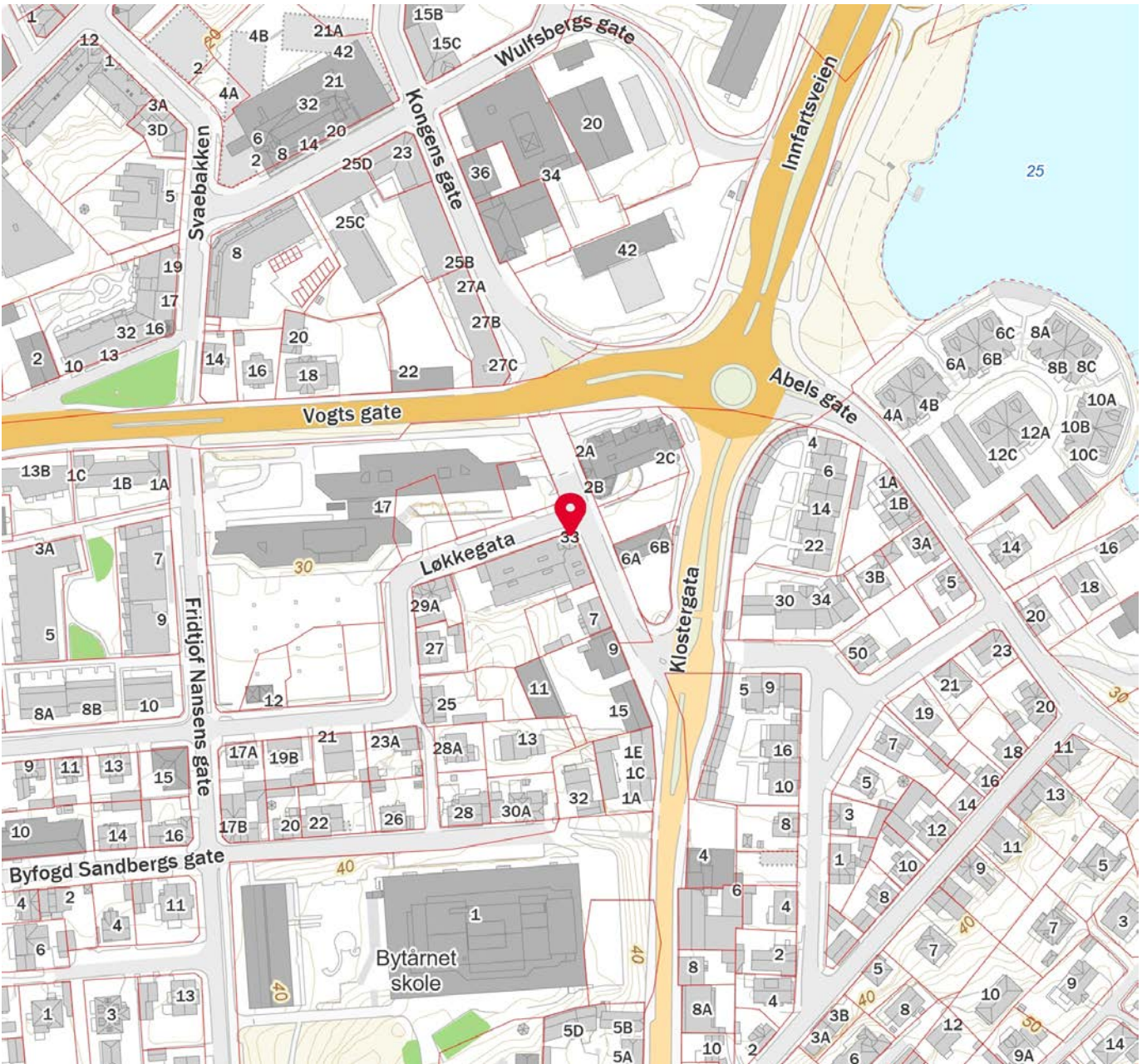
■ Malakoff/Skarmyra
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 12% | 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 naboen 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løkkegata 33, 201, 1530 MOSS,
1530 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

Oppdragsnummer:

Telefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

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